



BUILDING
TOMORROW
TODAY



JAAARRESULTAAT PERSBERICHT

Voor de periode

1 januari 2021 – 31 december 2021

Gereguleerde informatie

Woensdag, 23 februari 2022, 7:00 CET

1,35 MLN M² AAN NIEUWE HUUROVEREENKOMSTEN

ONDERBOUWEN STERK FINANCIËEL RESULTAAT VOOR FY 2021

23 februari 2022, 7u00, Antwerpen, België: VGP NV ('VGP' of 'de Groep'), een pan-Europese ontwikkelaar, manager en eigenaar van kwalitatief hoogstaand logistiek en semi-industrieel vastgoed, maakt vandaag de resultaten bekend voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021:

- Record nettowinst van € 650,1 miljoen, een stijging van 75,2% jo
- Sterke groei in de gehele portefeuille
 - Nieuw en hernieuwde huurinkomsten a € 79,7 miljoen brengen de totaal gecontracteerde huurinkomsten op € 256,1 miljoen per december 2021, een groei van 38,3% jo
 - De sterke verhuur activiteiten zetten zich voort in 2022
 - Een record 1.478.000 m² in aanbouw op het einde van het jaar
 - Toename ontwikkelingsgrondbank tot 10,94 miljoen m² - een groei van 43,0% jo ondanks de grote opname van landstukken voor nieuwe ontwikkelingen
 - Recordaantal van 652.000 m² verhuurbare oppervlakte opgeleverd wat neerkomt op € 32,0 miljoen aan huurcontracten op jaarbasis (volledig opgeleverde portefeuille is 99.4% verhuurd)
- De totale investeringen voor de Groep in 2021 (inclusief investeringen in joint-ventureprojecten) bedroegen € 743 miljoen.
 - op basis van de overwegend voorverhuurde bouwpijplijn zullen de CAPEX voor 2022 naar verwachting ruim boven het niveau van 2021 liggen.
- De schuldgraad (gearing ratio) per jaar einde staat op 29,8%.
- Voornemen om aan de AVA een uit te keren bruto dividend van € 149,6 miljoen voor te stellen, wat neerkomt op € 6,85 per aandeel - een stijging met 87,7% op jaarbasis- en een bruto dividendrendement van 2,94% ten opzichte van de laatste slotkoers.

Jan Van Geet, CEO van VGP, zei: *"VGP rapporteerde solide resultaten, profiterend van sterke verhuuractiviteiten, huurgroei en verdere compressie van de kapitalisatievoet. Net als in voorgaande jaren hebben wij onze grondbank consequent kunnen uitbreiden in lijn met onze groei, maar omdat bijna 40% van de vorig jaar verworven projecten brownfield waren, blijven wij onze klanten dichter bij hun klanten en afnemers brengen en helpen wij hun supply chain efficiënter te maken en hun last mile delivery te verbeteren. De vraag naar nieuwe ruimte in 2022 blijft gezond en wij zijn optimistisch over de vooruitzichten voor dit jaar, aangezien het ondernemerssentiment optimistisch is en marktontwikkelingen wijzen op een verhoogde vraag voor de komende periode, aangedreven door de verschuiving van de consument naar e-commerce, strategieën voor de optimalisatie van de supply chain en transitie naar duurzame bedrijfsvoering in de industrie en logistiek."*

Jan Van Geet vervolgt: *"Ik wil in het bijzonder mijn team bedanken voor hun toewijding, enthousiasme en energie. Iedereen heeft bijgedragen aan onze prestaties van het afgelopen jaar. Ons team is samen met ons bedrijf gegroeid en vandaag kunnen we terugvallen op een uitgebreid scala aan ervaren professionals die technische in-house knowhow bieden over ontwerp en engineering van geavanceerde semi-industriële en e-commerce faciliteiten, zonder een beroep te moeten doen op een hoofdaannemer of externe ingenieurs en consultants."*

Jan Van Geet concludeerde: *"Wij zijn erin geslaagd onze solide balans in de loop van 2021 aanzienlijk te versterken en dankzij de twee obligatie-uitgiftes hebben wij onze financieringsbehoeften voor 2022 gedekt, ondanks een aanzienlijk grotere CAPEX die in 2022 wordt verwacht dan vorig jaar als gevolg van onze overwegend voorverhuurde projecten in de pijplijn."*

FINANCIËLE EN OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN

Record nieuwe ondertekende huurovereenkomsten

- Nieuwe en hernieuwde huurinkomsten van € 79,7 miljoen gedreven door 1.313.000 m² nieuw getekende huurovereenkomsten (wat overeenkomt met € 74,6 miljoen nieuwe geannualiseerde huurinkomsten), in combinatie met 102.000 m² vernieuwde huurovereenkomsten (wat overeenkomt met € 5,1 miljoen geannualiseerde huurinkomsten).
- Duitsland droeg bij aan de helft van de nieuwe huurovereenkomsten (€ 37,3 miljoen; 50%) de overige huurinkomsten zijn geografisch goed verspreid over de markten waarin VGP actief is: Tsjechië € 10,2 miljoen (14%), Spanje € 5,4 miljoen (7%), Hongarije € 4,2 miljoen (6%), Roemenië € 3,5 miljoen (5%), Italië € 3,3 miljoen (4%), Oostenrijk € 3,2 miljoen (4%), Portugal € 2,4 miljoen (3%), Slowakije € 2,1 miljoen (3%), Letland € 1,9 miljoen (3%) en Nederland € 1,1 miljoen (1%).
- De opzeggingen vertegenwoordigden een totaal van € 3,7 miljoen of 70.000 m² (waarvan 46.000 m² binnen de portefeuille van de joint ventures).
- Het totaal aan getekende huurovereenkomsten vertegenwoordigt € 256,1 miljoen¹ aan geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten (gelijk aan 4,46 miljoen m² verhuurbare oppervlakte), een stijging van 38,3% sinds december 2020.

Recordhoogte aan bouwactiviteit

- Gedurende 2021 werden in totaal 26 projecten opgeleverd die 652.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, wat neerkomt op € 32,0 miljoen geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten (99,8% verhuurd).
- Op het einde van het jaar hadden we 50 projecten in aanbouw die 1.487.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, wat neerkomt op € 93,9 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten, eenmaal gebouwd en volledig verhuurd; de portefeuille in aanbouw is reeds 83,8% voorverhuurd².

Recorduitbreiding van de grondbank

- In de afgelopen 12 maanden werd in totaal 4.037.000 m² bouwgrond aangekocht wat een ontwikkelingspotentieel van 1.776.000 m² vertegenwoordigt. Tevens werd er 3.981.000 m² contractueel vastgelegd onder voorbehoud van vergunningen (een ontwikkelingspotentieel van 1.690.000 m²) wat de totale grondbank (in eigendom of gecommiteerd) op 10.938.000 m² brengt (een netto toename van 43,0% sinds december 2020), wat 4.983.00 m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte ondersteunt.
- Naast de gronden in eigendom en contractueel vastgelegd onder voorbehoud van vergunningen, wordt onderhandeld over nog eens 2.859.000 m² aan nieuwe kavels met een ontwikkelingspotentieel van 1.304.000 m² verhuurbare oppervlakte. Dit brengt de totale grondbank van eigendom, contractueel vastgelegde gronden en gronden in onderhandeling op 13.797.000 m² met een ontwikkelingspotentieel van 6.287.000 m² aan verhuurbare oppervlakte.

¹ Voor Joint Ventures op 100%

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

- Op basis van waarde is de grondbank overwegend in West-Europa gelegen, op basis van vierkante meters is de grondbank goed gespreid over de landen waarin we actief zijn.
- Ons team gaat door met het vinden van aanvullende – in toenemende mate brownfield – terreinen voor toekomstige ontwikkeling, hierin werken we samen met planningsautoriteiten aan het meest effectieve en duurzame gebruik en herstel van dergelijke terreinen om onze impact op het milieu te verminderen.

Aanzienlijke versterking van het team

- Het team werd uitgebreid tot 322 FTE omdat we 60 extra mensen in de organisatie hebben aangenomen.
- Wij hebben onze teams over de hele linie versterkt, dit zal ons product aanbod verbeteren en onze klantrelaties versterken.

Uitbreiding van de relatie met Allianz door vierde joint venture

- In juni 2021 hebben VGP en Allianz Real Estate de achtste en laatste succesvolle closing van de eerste 50/50 joint venture aangekondigd: VGP European Logistics. De transactie omvatte vier logistieke gebouwen, waaronder twee gebouwen in een nieuw VGP-park en nog eens twee nieuw opgeleverde logistieke gebouwen die werden ontwikkeld in parken die eerder waren overgedragen aan de joint venture. Na deze transactie heeft deze joint venture haar uitgebreide investeringsdoelstelling bereikt en is volledig geïnvesteerd¹. De transactiewaarde bedroeg € 68,2 miljoen². De netto-opbrengst van deze transactie bedraagt circa € 49,6 miljoen. Bovendien ontving VGP in september 2021 een winstuitkering van € 21,1 miljoen van de Joint Ventures.
- In december 2021 gingen VGP en Allianz Real Estate een nieuwe 50:50 joint venture aan met een investeringsdoel van € 2,8 miljard. Dit is de vierde joint venture met Allianz Real Estate. De ESG-opzet voor het nieuwe partnerschap is gericht op het integreren van de Carbon Risk Real Estate Monitor en de naleving van EU-taxonomie, op een best-effort-basis, het gebruik van duurzame certificering, zoals, onder andere hoge BREEAM- of DGNB-beoordelingen en EPC-criteria. De management- en governance structuur van het nieuwe partnerschap is vergelijkbaar met de eerste drie joint ventures, waarbij VGP de nieuwe joint venture bedient als de enige asset-, vastgoed- en ontwikkelingsmanager. Net als de eerste joint venture die haar investeringsdoelstelling bereikte, zal de nieuwe joint venture zich concentreren op de verwerving van inkomsten genererende activa die door VGP zijn ontwikkeld in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. Een eerste closing binnen de nieuwe joint venture wordt verwacht in de tweede helft van 2022.
- Een aanzienlijke kasbalans zal naar verwachting worden gerecycleerd door middel van de voorziene transacties ('closings') met de Joint Ventures in 2022. Ten eerste, wordt verwacht dat in de eerste helft van 2022 een nieuwe closing zal plaatsvinden met de Tweede Joint Venture. De bruto transactiewaarde wordt geraamd op ruim boven de € 300 miljoen.³

¹ Behoudens eventuele toevoegingen in verband met activa die worden voltooid in parken die reeds eigendom zijn van de joint venture

² De transactiewaarde is samengesteld uit de aankoop prijs voor de voltooide inkomstengenererende gebouwen en de nettoboekwaarde van de ontwikkelingspijplijn die als onderdeel van een closing wordt overgedragen maar nog niet door de eerste joint venture werd betaald.

³ Onderhevig aan de finale overeenkomst tussen de Joint Venture partners aangaande de overgedragen assets en de prijszetting.

Versterking van onze financiële en vermogenspositie

- Op 31 maart 2021 kondigde VGP de succesvolle uitgifte aan van een eerste internationale benchmark groene obligatie voor een totaal nominaal bedrag van € 600 miljoen, met een coupon van 1.500% per jaar en een looptijd tot 8 april 2029.
- Op 24 november heeft VGP een succesvolle nieuwe aandelenemissie van € 300 miljoen afgerond (gelijk aan 6,1% van de uitstaande aandelen).
- De Groep profiteert verder van vernieuwde en uitgebreide meerjarige¹ doorlopende kredietfaciliteiten van € 200 miljoen die momenteel niet zijn opgenomen.
- Na balansdatum, op 10 januari 2022, heeft VGP met succes haar tweede openbare benchmark groene obligaties uitgegeven voor een totaal nominaal bedrag van € 1,0 miljard, in twee tranches, met een 5-jarige obligatie van € 500 miljoen met een coupon van 1,625% per jaar en een looptijd tot 17 januari 2027 en een 8-jarige obligatie van € 500 miljoen met een coupon van 2,250% per jaar en een looptijd tot 17 januari 2030.
- De gearing ratio aan het einde van het jaar bedroeg 29,8%.
- De Groep zal verslag uitbrengen over de voortgang van de in aanmerking komende investeringen in lijn met het Green Finance Framework als onderdeel van het Rapport Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen 2021 dat naar verwachting einde maart 2022 zal worden gepubliceerd.

Uitbreiding van de Europese aanwezigheid

- De Groep breidde haar Europese aanwezigheid verder uit met de verwerving van een eerste locatie in Servië, waar een grondpositie van 1,1 miljoen m² werd verworven in de buurt van de luchthaven van Belgrado.
- De Groep heeft haar eerste kantoor geopend in Frankrijk (Lyon). De komende periode ligt de focus op het identificeren van geschikte ontwikkellocaties.
- In januari 2022 is een country manager voor Griekenland aangesteld, aangezien de Groep de Griekse markt heeft betreden.
- Andere continentale Europese landen, waaronder Kroatië, Zweden en Denemarken, blijven in focus voor mogelijke toekomstige expansie.

Aanzienlijke groei in duurzame energieopwekking

- De totale zonnestroomopwekkingscapaciteit is toegenomen tot 74,7 MWp momenteel geïnstalleerd of in aanbouw via 57 projecten. Dit wordt gerealiseerd door een investering van € 38,4 miljoen tot nu toe. Daarnaast bevat de pijplijn momenteel nog eens 37 projecten met een totale opwekkingscapaciteit van 74,5 MWp aan groene energie.

Vooruitgang op weg naar onze Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen

- We hebben aanzienlijke vooruitgang geboekt in de richting van onze duurzame ontwikkelingsdoelstellingen en liggen op schema om tegen 2025 koolstofneutraliteit te bereiken en tegen 2030 een bruto reductie van 50% te bereiken onder scope 1 en 2.

¹ €150 miljoen vervalt op 31 december 2026 en €50 miljoen vervalt op 31 december 2024

- Met betrekking tot de doelstelling duurzaam bouwen streeft de Groep naar BREEAM Excellent (minimale vereiste BREEAM Very Good) of DGNB Gold voor alle bouwprojecten opgestart in 2022.
- Vanaf 1 januari 2022 schakelden alle Europese kantoren van VGP over op hernieuwbare energie, aangezien er een virtuele stroomafnameovereenkomst ('Virtual Power Purchase Agreement') werd bereikt met Scholt Energy BV, de onafhankelijke energieleverancier, en ACT Commodities BV, het Europese energie trader, om zonne-energie te leveren van het bestaande zonnepark van VGP op de daken van VGP Park Nijmegen, Nederland, naar VGP-kantoren in heel Europa. De overeenkomst omvat de 20 kantoren van VGP in 12 landen. Bovendien is het de bedoeling om dit jaar ook de nieuwe kantoren van VGP in Frankrijk en Servië op te nemen.

Onze ESG-rapportering is verder verbeterd na de publicatie van het GRI-conforme Rapport Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen 2020, de Groep rapporteerde haar jaarlijkse CDP- en GRESB-inzendingen en behaalde een eerste Sustainalytics-score.

Vooruitzichten 2022

- Vraag van klanten en tekort aan aanbod van klasse-A logistieke en industriële gebouwen ondersteunen huurniveaus en bezettingsgraad. De onderliggende fundamenteën voor logistiek en semi-industrieel vastgoed blijven robuust, waarbij e-commerce een belangrijke motor blijft voor de vraag naar nieuwe verhuurbare ruimte.
- Op basis van de sterke verhuuractiviteiten zoals gerapporteerd gedurende 2021 en lopende discussies/indicaties van interesse van potentiële huurders voor de komende periode, wordt verwacht dat de ontwikkelingsactiviteiten tot ver in 2022 op een hoog niveau zullen blijven opereren.
- Ontwikkelingsactiviteiten op langere termijn zullen afhangen van de vraag van klanten en ons vermogen om aan hun vraag te voldoen met o.a. VGP's direct beschikbare eersteklas landbanklocaties.
- Met betrekking tot VGP Renewable Energy richt de Groep zich op een uitbreiding van het dienstenaanbod door een verhoogde productie van groene energie voor eigen verbruik en het faciliteren van onze klanten bij hun overgang naar groene energie.

BELANGRIJKE FINANCIËLE PARAMETERS

Operationele parameters en resultaten	2021	2020	Wijziging
Getekende geannualiseerde huurinkomsten (€ mio)	256,1	185,2	38,3%
IFRS operationeel resultaat voor belasting (€ mio)	776,6	419,4	85,2%
IFRS-nettoresultaat (€ mio)	650,1	370,9	75,3%
IFRS-winst per aandeel (€ per aandeel)	31,41	18,58	69,1%
Dividend per aandeel (€ per aandeel)	6,85 ¹	3,65 ²	87,7%

Portefeuille en balans	2021	2020	Wijziging
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op 100% (€mio)	5.746	3.843	49,5%
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op aandeel (€mio)	4.084	2.468	65,4%
Bezettingsgraad van de staande portefeuille (%)	99,4	98,5	-
EPRA NTA ³ per aandeel (€ per aandeel)	106,93	65,78	62,5%
IFRS intrinsieke waarde (NAV) per aandeel (€ per aandeel)	99,65	63,44	57,1%
Netto financiële schuld (€mio)	1.159	561	107%
Schuldgraad ⁴ (%)	29,8	25,2	-

AUDIO WEBCAST VOOR INVESTEERDERS EN ANALISTEN

VGP zal een audio webcast houden om 11u00 (CET) op 23 februari 2022

De details van deze conference call:

Webcast link:

- o https://event.webcasts.com/starthere.jsp?ei=1527750&tp_key=b3e18d81aa
- o Klik op de bovenstaande link om de presentatie bij te wonen vanaf uw laptop, tablet of mobiele telefoon.
- o Het geluid wordt gestreamd via het door u geselecteerde apparaat
- o Vriendelijk verzoek reeds 5-10 minuten voor de geplande starttijd van de webcast in te loggen.

De presentatie zullen beschikbaar worden gemaakt op de VGP website:

www.vgpparks.eu/nl/investeerders/publicaties/ onder Financiële & bedrijfsresultaten

¹ Voorgesteld dividend per aandeel, goed te keuren door de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 13 mei 2022.

² Betreft voorgesteld dividend. Het dividend per aandeel is onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders

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

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

FINANCIËLE KALENDER

Jaarverslag 2022	12 april 2022
Eerste kwartaal 2022 trading update	13 mei 2022
Algemene aandeelhoudersvergadering	13 mei 2022
Dividend ex-datum	24 mei 2022
Betalingsdatum van het dividend	26 mei 2022
Halfjaarresultaten 2022	26 augustus 2022
Derde kwartaal 2022 trading update	18 november 2022

CONTACT GEGEVENS VOOR INVESTEERDERS EN VRAGEN UIT DE MEDIA

Investor Relations	Tel: +32 (0)3 289 1433 investor.relations@vgpparks.eu
Karen Huybrechts Hoofd Marketing	Tel: +32 (0)3 289 1432
Anette Nachbar Brunswick Group	Tel: +49 152 288 10363

OVER VGP

VGP N.V. is een toonaangevende pan-Europese ontwikkelaar, manager en eigenaar van kwalitatief hoogstaand logistiek en semi-industrieel vastgoed. VGP werkt volgens een volledig geïntegreerd businessmodel met capaciteiten en uitgebreide ervaring in de hele waardeketen. De Groep heeft een groundbank (in eigendom of vastgelegd) van 10,94 miljoen m². De strategische focus ligt op de ontwikkeling van logistieke en semi-industriële businessparken. VGP, opgericht in 1998 als een familiebedrijf in Tsjechië, heeft vandaag meer dan 350 medewerkers in dienst en is actief in 14 Europese landen zowel voor eigen rekening als voor rekening van verschillende 50:50 joint ventures. Per december 2021 bedroeg de Bruto Vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures tegen 100%, € 5,75 miljard en het bedrijf had een Netto Vermogenswaarde (EPRA NAV) van € 2,33 miljard. VGP staat genoteerd op Euronext Brussel (ISIN: BE0003878957).

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

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

ACTIVITEITENOVERZICHT

In 2021 bleven de activiteiten van VGP groeien, waarbij ontwikkelingsactiviteiten op recordniveaus werden voortgezet, aangestuurd door sterke verhuuractiviteiten, ondanks de aanhoudende verstoring door de Covid-19 pandemie.

De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen € 256,1 miljoen¹ aan toegezegde huurinkomsten op jaarbasis per eind december 2021 en vertegenwoordigen in totaal 4.244.000 m² verhuurbare oppervlakte. Van deze totale oppervlakte behoort 1.699.000 m² tot de eigen portefeuille (809.000 m² per 31 december 2020) en 2.545.000 m² tot de Joint Ventures (2.407.000 m² per 31 december 2020).

Tijdens het jaar 2021 heeft VGP in totaal 26 projecten opgeleverd die 652.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, met nog eens 50 projecten in aanbouw die 1.478.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen.

De voltooide vastgoedportefeuille van de Groep, inclusief eigen en Joint Ventures-portefeuille, bereikte een bezettingsgraad van 99,4% in december 2021 vergeleken met 98,5% in december 2020.

De netto waardering van de vastgoedportefeuille per 31 december 2021 laat een netto waarderingswinst zien van € 610,3 miljoen (tegenover een netto waarderingswinst van € 366,4 miljoen per 31 december 2020).

De eigen vastgoedbeleggingsportefeuille bestaat uit 29 opgeleverde gebouwen die 766.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, terwijl de Joint Ventures vastgoedportefeuille bestaat uit 122 opgeleverde gebouwen die 2.326.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen.

De totale investeringsuitgaven voor de Groep over 2021 (inclusief investeringsuitgaven met betrekking tot Joint Ventures-projecten) bedroegen € 743 miljoen.

In maart 2021 rondde VGP met succes een eerste internationale obligatie-uitgifte af voor een totale bruto-opbrengst van € 600 miljoen.

In november 2021 heeft VGP met succes een aandelenuitgifte afgerond voor een totale opbrengst van € 300 miljoen, wat, in combinatie met de ingehouden winsten en de contante opbrengsten van de joint venture closings heeft geleid tot een gearing ratio van de Groep van 29,8% per 31 december 2021 (vergeleken met tot 25,2% op 31 december 2020).

In december 2021 richtten VGP en Allianz Real Estate een vierde joint venture op voor een totale investeringscapaciteit van € 2,8 miljard.

Na balansdatum, in januari 2022, voltooide VGP met succes een tweede uitgifte van obligaties in twee tranches voor een totale bruto-opbrengst van € 1.000 miljoen.

¹ Inclusief joint ventures..

BEDRIJFSRESULTAAT

<i>(in duizenden €)</i>	2021	2020
Omzet¹	44.255	29.558
Bruto huuropbrengsten	17.618	12.078
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(2.219)	(3.784)
Netto huuropbrengsten	15.399	8.294
Joint ventures management fee inkomsten	21.303	14.699
Onwikkelingswinsten op vastgoedbeleggingen	610.261	366.361
Administratieve kosten	(52.112)	(29.296)
Aandeel in bedrijfsresultaat van de joint ventures	186.703	63.338
Overige kosten	(5.000)	(4.000)
Bedrijfsresultaat voor interest en belastingen	776.554	419.396
Netto financieel resultaat	(12.654)	(8.592)
Bedrijfsresultaat voor belastingen	763.900	410.804
Belastingen	(113.845)	(39.865)
Bedrijfsresultaat na belastingen	650.055	370.939

Netto huuropbrengsten

De netto huurinkomsten stegen met € 7,1 miljoen tot € 15,4 miljoen, voornamelijk als gevolg van inkomsten genererende activa die in 2021 werden opgeleverd, gecompenseerd door VGP's Joint Ventures closings.

Inclusief het aandeel van VGP in de Joint Ventures en kijkend naar de netto huuropbrengsten op “doorkijk”-basis steeg de netto huur in totaal met € 15,4 miljoen (van € 55,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020 tot € 70,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021)².

Geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten

In 2021 resulteerde de toename van de vraag naar verhuurbare oppervlakte in de ondertekening van nieuwe huurcontracten voor een totaal bedrag van € 79,7 miljoen (VGP en Joint Ventures portefeuille) (vergeleken met € 45,2 miljoen in 2020), waarvan € 74,6 miljoen gerelateerd aan nieuwe of vervangende huurcontracten en € 5,1 miljoen aan verlengingen van bestaande huurcontracten. Gedurende 2021 zijn huurcontracten voor een totaalbedrag van € 3,7 miljoen opgezegd. De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis (inclusief de Joint Ventures aan 100%) stegen van € 185,2 miljoen per 31 december 2020 tot € 256,1 miljoen per 31 december 2021, wat neerkomt op meer dan 4.458.000 m² verhuurbare oppervlakte.

De toegezegde leaseovereenkomsten op jaarbasis bestaan uit € 164,6 miljoen huurovereenkomsten die al van kracht zijn op deze datum en € 91,5 miljoen ondertekende huurovereenkomsten die in de toekomst van kracht zullen worden. De uitsplitsing met betrekking tot wanneer de geannualiseerde toegezegde leaseovereenkomsten van kracht worden, is als volgt:

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

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

In miljoen €	Huidig	<1 jaar	>1 -2 jaar	>2-3 jaar	>3 jaar	Totaal
Eigen	37,1	50,6	14,8	0,0	2,5	104,9
Joint Ventures aan 100%	127,5	23,2	0,4	0,0	0,0	151,2
Totaal	164,6	73,8	15,3	0,0	2,5	256,1

Per 31 december 2021 bedroeg de gewogen gemiddelde looptijd van de gecombineerde eigen en Joint Ventures-portefeuille 8,6 jaar (tegenover 8,5 jaar op 31 december 2020), de eigen portefeuille 10,2 jaar en de Joint Ventures-portefeuille 7,4 jaar.

Per 31 december 2021 bedroeg de top 10 van huurders naar brutohuurinkomsten op jaarbasis van de gecombineerde portefeuille (eigen portefeuille en Joint Ventures) 37,0%.

Nettoresultaat op de vastgoedportefeuille

Per 31 december 2021 bedroegen de netto waarderingswinsten op de vastgoedportefeuille € 610,3 miljoen vergeleken met een netto waarderingswinst van € 366,4 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020.

De lage kapitalisatierentevoeten bleven aanhouden tijdens het jaar.

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief ontwikkelingsland, maar inclusief de projecten in aanbouw voor rekening van de Joint Ventures, werd op 31 december 2021 door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op basis van een kapitalisatievoet van 4,61% (vergeleken met 5,51% per 31 december 2020) toegepast op de contractuele huurinkomsten vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de niet verhuurde oppervlakte.

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

Inkomsten uit de Joint Ventures

De inkomsten uit de diensten geleverd aan de Joint Ventures stegen met € 6,6 miljoen tot € 21,3 miljoen. De stijging was voornamelijk het gevolg van de groei van de portefeuille van de Joint Ventures en de ontwikkelingsactiviteiten die in opdracht van de Joint Ventures zijn ondernomen.

De inkomsten uit vastgoed- en facilitymanagement vergoedingen stegen van € 10,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020 tot € 14,2 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021. De inkomsten uit ontwikkelingsvergoedingen die tijdens de periode werden gegenereerd, bedroegen € 7,1 miljoen, vergeleken met € 4,0 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020.

Aandeel in het resultaat van de Joint Ventures

Het aandeel van VGP in de winst van de Joint Ventures voor de periode steeg met € 123,4 miljoen van € 63,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020 tot € 186,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021, voornamelijk als gevolg van hogere niet-gerealiseerde

waarderingswinsten op vastgoedbeleggingen als gevolg van verdere krimp van het rendement op de beleggingsportefeuille en hogere netto huuropbrengsten.

De netto huuropbrengsten per aandeel stegen tot € 55,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021 vergeleken met € 47,0 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020. De stijging weerspiegelt de onderliggende groei van de Joint Ventures' Portefeuille, voornamelijk als gevolg van de acht sluitingen die werden gemaakt tussen de eerste joint venture en VGP in juni 2021.

Eind december 2021 hadden de Joint Ventures (100% aandeel) € 151,2 miljoen aan toegezegde huurinkomsten op jaarbasis, wat overeenkomt met 2.545.000 m² verhuurbare oppervlakte, in vergelijking met € 143,5 miljoen aan toegezegde huurinkomsten op jaarbasis, goed voor 2.407.000 m² eind december 2020.

De netto waarderingswinsten op vastgoedbeleggingen op aandelen stegen tot € 186,7 miljoen voor het jaar eindigend op 31 december 2021 (vergeleken met € 48,1 miljoen voor het jaar eindigend op 31 december 2020). De portefeuille van de Joint Ventures, exclusief ontwikkelingsgrond en de gebouwen die door VGP worden gebouwd in opdracht van de Joint Ventures, werd gewaardeerd tegen een gewogen gemiddeld rendement van 4,28% op 31 december 2021 (vergeleken met 4,76% op 31 december 2020). De (her)waardering van de Joint Ventures-portefeuille is gebaseerd op het taxatierapport van vastgoeddeskundige Jones Lang LaSalle.

Het aandeel in de netto financiële kosten van de Joint Ventures voor de periode eindigend op 31 december 2021 daalde tot € 15,3 miljoen van € 17,8 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020. Voor de periode eindigend op 31 december 2021 bedroeg het aandeel van de financiële opbrengsten € 0,0 miljoen (€ 2,0 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020). Het aandeel in de financiële kosten stegen van € 19,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020 tot € 15,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021 en omvatten € 4,4 miljoen rente op de aandeelhoudersschuld (€ 5,9 miljoen per 31 december 2020), € 10,2 miljoen rente op financiële schuld (€ 8,7 miljoen per 31 december 2020), € 2,7 miljoen andere financiële kosten (€ 5,5 miljoen per 31 december 2020) en een positieve impact van € 1,4 miljoen (€ 0,5 miljoen per 31 december 2020) in verband met geactiveerde rente.

Administratieve kosten

De administratieve kosten voor de periode bedroegen € 52,1 miljoen in vergelijking met € 29,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020; een afspiegeling van de voortgezette groei van de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep en de geografische expansie als mede de toegenomen kosten voor het 'lange-termijn incentive plan' LTIP die rechtstreeks evenredig is aan de groei van de netto activa van de Groep. In de loop van het jaar werd een extra voorziening ten belope van € 16,0 miljoen geboekt in verband met het LTIP.

De overige administratieve uitgaven omvatten voor € 3,5 miljoen reiskosten voor het jaar 2021. Dergelijke kosten waren in het voorgaande jaar voor een bedrag van € 1,9 miljoen opgenomen onder vastgoedexploitatie. Deze reiskosten houden rechtstreeks verband met de ontwikkelingsactiviteiten, zoals de aankoop van ontwikkelingsgrond.

Op 31 december 2021 bestond het VGP-team uit meer dan 320 VTE en was actief in 14 verschillende landen.

Overige kosten

De overige kosten voor de periode bedroegen € 5 miljoen ten opzichte van € 4 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020 als gevolg van de voorziening voor de jaarlijkse bijdrage aan de VGP Foundation. Per 31 december 2021 had de VGP Foundation 29 projecten goedgekeurd, die € 6,5 miljoen aan verplichtingen weerspiegelen sinds de oprichting in 2019.

Netto financiële kosten

Voor de periode eindigend op 31 december 2021 bedroegen de financiële opbrengsten € 12,3 miljoen (€ 9,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2020) en omvatten ze € 12,3 miljoen rentebaten op leningen toegekend aan de Joint Ventures (€ 9,3 miljoen per 31 december 2020).

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

Als gevolg hiervan bedroegen de netto financiële kosten € 12,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021 in vergelijking met € 8,6 miljoen eind december 2020.

De aandeelhoudersleningen aan de Joint Ventures bedroegen € 346,9 miljoen per 31 december 2021 (tegenover € 266,6 miljoen per 31 december 2020) waarvan € 82,9 miljoen (€ 69,7 miljoen per 31 december 2020) betrekking had op de financiering van gebouwen in aanbouw en de terreinen in ontwikkeling die in het bezit zijn van de Joint Ventures.

Belastingen

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

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

Voor de periode eindigend op 31 december 2021 bedroegen de belastingen € 113,8 miljoen (2020: € 39,9 miljoen) waarvan € 113,6 miljoen uitgestelde belastingen (2020: € 39,0 miljoen).

ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

De ontwikkelingsactiviteiten in 2021 kunnen als volgt worden samengevat:

Afgeronde projecten

Op 31 december 2021 bestaat de eigen vastgoedportefeuille uit 29 opgeleverde gebouwen die samen 766.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen. In 2021 werden 26 gebouwen opgeleverd met

een totale verhuurbare oppervlakte van 652.000 m². De bezettingsgraad van de eigen portefeuille bedroeg 99,3% op 31 december 2021 (100% op 31 december 2020).

Op 31 december 2021 bestaat de vastgoedbeleggingsportefeuille van de Joint Ventures uit 122 opgeleverde gebouwen die 2.326.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen. De bezettingsgraad van de Joint Ventures-portefeuille bedroeg 99,4% op 31 december 2021, vergeleken met 98,4% op 31 december 2020).

Projecten in aanbouw

Op 31 december 2021 heeft VGP 50 gebouwen in aanbouw (10 in opdracht van de Joint Ventures). De nieuwe gebouwen in aanbouw, die reeds voor 83,8% zijn verhuurd, vertegenwoordigen € 93,9 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten wanneer ze volledig gebouwd en verhuurd zijn (€ 23,1 miljoen voor de Joint Ventures).

Grondbank

In 2021 verwierf VGP 4.037.000 m² nieuwe ontwikkelingsgrond. Van deze percelen ligt 308.000 m² (8%) in Duitsland, 211.000 m² (5%) in Tsjechië, 537.000 m² (13%) in Spanje, 221.000 m² (5%) in de Nederland, 182.000 m² (5%) bevinden zich in Letland, 353.000 m² (9%) bevinden zich in Slowakije, 250.000 m² (6%) bevinden zich in Roemenië, 468.000 m² (12%) bevinden zich in Hongarije, 220.000 m² (5 %) bevinden zich in Italië, 120.000 m² (3%) bevinden zich in Oostenrijk, 27.000 m² (1%) bevinden zich in Portugal en 1.140.000 m² (28%) bevinden zich in Servië. Deze nieuwe kavels hebben een ontwikkelingspotentieel van minimaal 1.776.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte.

Daarnaast had VGP op 31 december 2021 nog eens 3.981.000 m² nieuwe gecommitteerde percelen, gelegen in Duitsland, Tsjechië, Nederland, Spanje, Slowakije, Roemenië, Hongarije, Italië, Oostenrijk en Portugal. Deze percelen maken de ontwikkeling van ca. 1.685.000 m² nieuwe projecten. De verwachting is dat deze resterende percelen, onder voorbehoud van vergunningen, in de komende 12 tot 24 maanden zullen worden verworven.

Hierdoor beschikt VGP (eigen portefeuille) over een resterende beveiligde ontwikkelingsgrondbank van 9.833.000 m² per 31 december 2021, waarvan 60% of 5.852.000 m² in volle eigendom. Deze beveiligde grondbank laat VGP toe om – naast de huidige opgeleverde projecten en projecten in aanbouw (totaal 2.009.000 m²) – nog minstens 4.329.000 m² verhuurbare oppervlakte te ontwikkelen waarvan 894.000 m² (20,7%) in Duitsland, 303.000 m² (7,0 %) in Tsjechië, 337.000 m² (7,8%) in Spanje, 181.000 m² (4,2%) in Nederland, 14.000 m² (0,3%) in Letland, 367.000 m² (8,5%) in Slowakije, 697.000 m² (16,1%) in Roemenië, 373.000 m² (8,6%) in Hongarije, 371.000 m² (8,6%) in Italië, 136.000 m² (3,1%) in Oostenrijk, 169.000 m² (3,9%) in Portugal en 487.000 m² (11,2%) in Servië.

Naast de eigendoms- en gecommitteerde grondbank, heeft VGP niet-bindende overeenkomsten ondertekend en voert het momenteel due diligence-onderzoeken uit, op exclusieve basis, naar de mogelijke verwervingen van in totaal circa 2.859.000 m² nieuwe grondpercelen met een ontwikkelingspotentieel van minimaal 1.304.000 m².

De Joint Ventures hebben per 31 december 2021 nog een grondbank in eigendom van circa 1.105.000 m², waarvan 73% in Nederland. Deze grondbank stelt de Joint Ventures in staat om naast de lopende opgeleverde projecten en projecten in aanbouw (totaal 2.561.000 m²) nog eens 654.000 m² verhuurbare oppervlakte te ontwikkelen waarvan 48.000 m² (7,3%) in Duitsland, 18.000 m² (2,8%) in Tsjechië,

58.000 m² (8,9%) in Spanje, 515.000 m² (78,8%) in Nederland, 10.000 m² (1,5%) in Slowakije en 5.000 m² (0,8%) in Hongarije.

Op basis van de waarde van het ontwikkelingspotentieel is de geografische uitsplitsing van de groundbank – eigendom en gecommiteerd – voor zowel de eigen portefeuille als de joint ventures samen als volgt: Duitsland 24%, Nederland 20%, Spanje 16%, Slowakije 9%, Tsjechië 8%, Roemenië 7%, Oostenrijk 5%, Hongarije 3%, Servië 3% en overige 3%.

GROEP ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP

Het saldo van de groep activa aangehouden voor verkoop steeg van € 102,3 miljoen per 31 december 2020 tot € 501,9 miljoen per 31 december 2021. Het saldo per 31 december 2021 heeft betrekking op de activa die zijn aangemerkt voor de aanstaande closing met de tweede joint venture alsmede activa in aanbouw en bouwgrond (tegen reële waarde) die door VGP in opdracht van VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 worden/zullen worden ontwikkeld.

In het kader van de joint venture overeenkomsten hebben VGP European Logistics (qua nieuw investeringsvermogen vervangen door de onlangs aangekondigde vierde joint venture met Allianz Real Estate) en VGP European Logistics 2 een exclusief voorkeursrecht met betrekking tot de verwerving van de door VGP ontwikkelde inkomsten genererende activa die zich in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije bevinden met betrekking tot de eerste joint venture en in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje met betrekking tot de tweede joint venture. De ontwikkelingspijplijn die in het kader van de verschillende closings tussen een joint venture en VGP aan een joint venture wordt overgedragen, wordt voor eigen risico van VGP ontwikkeld en vervolgens door de joint venture verworven en betaald onder voorbehoud van vooraf overeengekomen oplever- en huurparameters. De reële waarde van de activa in aanbouw die door VGP voor rekening van de Joint Ventures worden ontwikkeld, bedroeg per 31 december 2021 € 501,9 miljoen (vergeleken met € 102,3 miljoen per 31 december 2020).

FINANCIERING

Op 26 maart 2021 kondigde Fitch Ratings een eerste kredietrating aan voor VGP, met een lange termijn rating van BBB- met een stabiele vooruitzichten. De Groep is het financiële ratingproces aangegaan om te kunnen profiteren van een betere toegang tot de schuldkapitaalmarkten, met inbegrip van een bredere beleggersbasis en krappere spreads.

Op 31 maart 2021 kondigde VGP de succesvolle uitgifte aan van een eerste internationale benchmark groene obligatie voor een totaal nominaal bedrag van € 600 miljoen, met een coupon van 1.500% per jaar en vervallend op 8 april 2029. De vraag overschreed 2,7 keer het volume van de uitgifte en de Groep kondigde aan dat de opbrengst van deze uitgifte zal worden gebruikt om een portefeuille van in aanmerking komende activa te financieren en/of te herfinancieren in overeenstemming met het VGP Green Finance Framework van maart 2021 (details beschikbaar op de website van VGP Investor Relations).

Op 24 november heeft VGP met succes een uitgifte van nieuwe aandelen ter waarde van € 300 miljoen afgerond (gelijk aan 6,1% van de uitstaande aandelen). De kapitaalverhoging bestond uit 1.250.000 nieuwe aandelen tegen een uitgifteprijs van € 240 per aandeel, wat een korting van 9,1% vertegenwoordigt in vergelijking met de vorige afsluiting en een premie van 3,0% in vergelijking met

de laatste handelsprijs van het aandeel van de Vennootschap vóór de 10- maandelijksse handelsupdate zoals gepubliceerd vóór de opening van de markt op 19 november 2021.

De Groep profiteert verder van vernieuwde en uitgebreide meerjarige doorlopende kredietfaciliteiten van in totaal € 200 miljoen, die momenteel niet zijn opgenomen. Deze doorlopende kredietfaciliteiten zijn opgezet om tijdelijke financieringspieken tussen de verschillende sluitingen met de Joint Ventures te overbruggen en bestaan uit de volgende gecommiteerde doorlopende kredietfaciliteiten:

- een faciliteit van € 75 miljoen met Belfius Bank SA/NV met vervaldag 31 december 2026
- een faciliteit van € 75 miljoen met KBC Bank NV met vervaldag 31 december 2026
- een faciliteit van € 50 miljoen met BNP Paribas Fortis SA/NV met een looptijd tot 31 december 2024.

Na balansdatum, op 17 januari 2022, heeft VGP met succes haar tweede openbare benchmark groene obligaties uitgegeven voor een totaal nominaal bedrag van € 1,0 miljard, in twee tranches, met een 5-jarige obligatie van € 500 miljoen met een coupon van 1,625% per jaar, die vervalt op 17 januari 2027 en een 8-jarige obligatie van € 500 miljoen met een coupon van 2,250% per jaar, die vervalt op 17 januari 2030. De nieuwe uitgifte heeft geprofiteerd van een geweldige marktontvangst met een totale vraag van bijna 2,5 keer het gecombineerde volume van het aanbod. De opbrengst van deze uitgifte wordt gebruikt om een portefeuille van beleenbare activa te financieren en/of te herfinancieren in overeenstemming met het VGP Green Finance Framework van maart 2021.

De Groep zal verslag uitbrengen over de voortgang van in aanmerking komende investeringen in lijn met het Green Finance Framework als onderdeel van het Rapport Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen 2021 dat naar verwachting in maart 2022 zal worden gepubliceerd.

De gearing ratio¹ van de Groep per 31 december 2021 is gedaald tot 29,8% van 25,2% per 31 december 2020.

Op proportioneel geconsolideerde basis bedroeg de LTV 46%.

STRATEGISCHE PARTNERSCHAPPEN

Strategisch partnerschap met Allianz

VGP is met Allianz vier 50:50 joint ventures aangegaan die volgens een gelijkaardige structuur zijn opgezet. De Allianz Joint Ventures stellen de Groep in staat haar aanvankelijk geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk te recyclen wanneer voltooide projecten worden verworven door één van de Joint Ventures en stellen de Groep in staat deze gelden opnieuw te investeren in de voortdurende uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn, inclusief de verdere uitbreiding van de landbank, waardoor VGP zich kan concentreren op haar kernactiviteiten op het gebied van ontwikkeling.

De eerste joint venture werd opgericht in mei 2016 met als doel het bouwen van een platform van nieuw logistiek en industrieel vastgoed van klasse A met een sterke focus op expansie in de Duitse kernmarkten en snelgroeende CEE-markten (van Hongarije, Tsjechië en Slowakije).

¹ Berekend als Nettoschuld / Totaal eigen vermogen en verplichtingen

De tweede joint venture werd opgericht in juli 2019 met als doel een platform van eersteklas logistieke activa te bouwen in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje.

De derde joint venture werd opgericht in juni 2020 met als doel om VGP Park München te ontwikkelen. Eenmaal volledig ontwikkeld, zal VGP Park München bestaan uit vijf logistieke gebouwen, twee vrijstaande parkeerhuizen en één kantoorgebouw voor een totale bruto verhuurbare oppervlakte van ca. 314.000 m². Het park is volledig verhuurd.

Toen de Eerste Joint Venture haar investeringscapaciteit bereikte, sloten Allianz en VGP in december 2021 een nieuwe joint venture-overeenkomst met het oog op de oprichting van een nieuwe Vierde Joint Venture. De vierde joint venture wordt van kracht op het moment van de eerste sluiting, die momenteel naar verwachting in de tweede helft van 2022 zal plaatsvinden.

De Vierde Joint Venture streeft ernaar haar portefeuilleomvang (d.w.z. de brutovermogenswaarde van de verworven inkomsten genererende activa) uiterlijk in 2027 te vergroten tot circa € 2,8 miljard.

Strategisch partnerschap met betrekking tot joint ventures voor ontwikkeling

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

DIVIDEND

Gezien de succesvolle evolutie van het resultaat van de Groep tijdens het afgelopen jaar en de positieve vooruitzichten voor 2021, heeft de Raad van Bestuur van VGP beslist om aan de Jaarlijkse Algemene Vergadering voor te stellen een bruto dividend van € 149,6 miljoen uit te keren voor het jaar 2021. Dit komt neer op € 6,85 per aandeel of een bruto dividendrendement van 2,94%¹, vergeleken met € 3,65 per aandeel uitgekeerd over het jaar 2020.

¹ Gebaseerd op een aandelenwaarde van € 233,00 op 22 februari 2022

FINANCIËLE STATEN¹

1 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizend €)	Toelichting	2021	2020
Omzet	7	44.255	29.558
Bruto huuropbrengsten		17.618	12.078
Operationele kosten verbonden aan vastgoed		(2.219)	(3.784)
Netto huurresultaat		15.399	8.294
Joint ventures management fee inkomsten		21.303	14.699
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	8	610.261	366.361
Administratieve kosten	9	(52.112)	(29.296)
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	10.1	186.703	63.338
Overige kosten		(5.000)	(4.000)
Bedrijfsresultaat		776.554	419.396
Financiële opbrengsten	11	12.322	9.319
Financiële kosten	11	(24.976)	(17.911)
Financieel resultaat		(12.654)	(8.592)
Winst voor belastingen		763.900	410.804
Belastingen		(113.845)	(39.865)
Winst van het boekjaar		650.055	370.939
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van VGP NV		650.055	370.939
Minderheidsbelangen		-	-

RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2021	2020
Gewone netto-resultaat per aandeel (in €) - basis	12	31,41	18,58
Gewone netto-resultaat per aandeel (in €) - verwaterd	12	31,41	18,58

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

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

2 GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021

OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT (in duizend €)	2021	2020
Netto-resultaat	650.055	370.939
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat. na belastingen</i>	-	-
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later niet geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat. na belastingen</i>	-	-
Andere elementen van het resultaat (opgenomen in het eigen vermogen)	-	-
Volledig perioderesultaat	650.055	370.939
Toerekenbaar aan:		
de aandeelhouders van VGP NV	650.055	370.939
Minderheidsbelangen	-	-

3 GECONSOLIDEERDE BALANS

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021

ACTIVA (in duizend €)	Toelichting	2021	2020
Immateriële activa		1.046	557
Vastgoedbeleggingen	13	1.852.514	920.151
Materiële vaste activa		32.141	16.944
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	10.2	858.116	654.773
Andere langlopende vorderingen	10.3	264.905	264.038
Uitgestelde belastingvorderingen	11	1.953	1.786
Totaal vaste activa		3.010.675	1.858.249
Handels- en andere vorderingen		148.022	44.828
Geldmiddelen en kasequivalenten		222.160	222.356
Groepen activa aangehouden voor verkoop		501.882	102.309
Totaal vlottende activa		872.064	369.493
TOTAAL ACTIVA		3.882.739	2.227.742

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

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

4 GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN <i>(in duizend €)</i>	Statutair aandelen kapitaal	Kapitaal-reserve (zie toelichting 16)	IFRS aandelen kapitaal	Overige reserves	Over-gedragen resultaten	Totaal eigen vermogen
Saldo per 1 januari 2020	92.667	(30.416)	62.251	69	637.461	699.781
Andere elementen van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	-	-
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	-	370.939	370.939
Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	370.939	370.939
Kapitaalverhoging en uitgiftepremies na aftrek van transactiekosten (zie toelichting 16)	9.974	-	9.974	188.346	-	198.320
Verkoop eigen aandelen (zie toelichting 16)	-	-	-	97.005	-	97.005
Dividenden aan aandeelhouders	-	-	-	-	(60.308)	(60.308)
Saldo per 31 december 2020	102.641	(30.416)	72.225	285.420	948.092	1.305.737
Saldo per 1 januari 2021	102.641	(30.416)	72.225	285.420	948.092	1.305.737
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-	0
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	-	650.055	650.055
Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	650.055	650.055
Kapitaalverhoging en uitgiftepremies na aftrek van transactiekosten (zie toelichting 16)	6.233	-	6.233	288.668	-	294.901
Dividenden aan aandeelhouders	-	-	-	-	(75.128)	(75.128)
Saldo per 31 december 2021	108.874	(30.416)	78.458	574.088	1.523.019	2.175.565

5 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021

KASSTROOMOVERZICHT (in duizend €)	Toelichting	2021	2020
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>			
Resultaat vóór belastingen		763.900	410.804
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijvingen		2.431	2.076
Niet-gerealiseerde (meer)-/minwaarde op vastgoedbeleggingen		(598.726)	(200.221)
Gerealiseerde (meer)-/minwaarde op verkoop dochterondernemingen		(11.535)	(166.140)
Niet-gerealiseerde (winst)/verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen		786	282
Rente (opbrengsten)		(12.322)	(9.319)
Rente kosten		24.190	17.629
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		(186.703)	(63.338)
Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen		(17.979)	(8.227)
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen		(51.472)	(28.240)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden		10.932	10.401
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		(58.519)	(26.066)
Ontvangen interesten		4	27
Betaalde interesten		(28.726)	(25.259)
Betaalde winstbelastingen		(232)	(870)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		(87.473)	(52.168)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>			
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa en andere		36	14
Verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	14	49.647	405.644
Vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw		(680.028)	(428.244)
Inkomsten uit/(investing in) joint ventures en geassocieerde ondernemingen		(4.060)	(10.759)
Leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		(99.511)	(116.506)
Terugbetalingen van leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen		13.493	15.321
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		(720.423)	(134.530)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>			
Uitbetaalde dividenden		(75.128)	(60.308)
Netto-opbrengst kapitaal- en uitgiftepremieverhoging		294.901	198.320
Netto-opbrengst verkoop eigen aandelen		0	97.005
Opname van leningen		594.149	-
Terugbetalingen van leningen		(1.333)	(1.433)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		812.589	233.584
Netto toename/(afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		4.693	46.886
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode		222.356	176.148
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen		(1.132)	(678)
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop		(3.757)	-
Netto toename/(afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		222.160	222.356

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

6 SEGMENT RAPPORTERING

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

De basis voor segmentatie segment verslaggeving binnen VGP is allereerst per activiteit en ten tweede per geografische regio.

6.1 Activiteitssegmenten

Voor bestuursdoeleinden presenteert de Groep de financiële informatie volgens een bestuurlijke opsplitsing, op basis van de functionele toewijzing van opbrengsten en kosten. Deze bedragen zijn gebaseerd op diverse veronderstellingen en zijn dan ook niet opgesteld in overeenstemming met de IFRS standaarden, en zij stemmen niet noodzakelijk overeen met posten met vergelijkbare benaming, in de geconsolideerde financiële staten per 31 december 2021 en 2020.

Sinds de Eerste Joint Venture zijn investeringscapaciteit heeft bereikt, is de de groep in december 2021 een nieuwe joint venture overeenkomst aangegaan met Allianz Real Estate met het vooruitzicht om een nieuwe Vierde Joint Venture op te richten. De Vierde Joint Venture zal van kracht zijn op het moment dat er een eerste closing gebeurt. Deze eerste closing wordt momenteel verwacht in de tweede jaarhelft van 2022. Derhalve, wordt deze Joint Venture niet weergegeven in de activiteitssegmenten per 31 december 2021.

Opdat VGP de mogelijkheid krijgt om terreinen op top locaties aan te kopen voor verdere ontwikkeling, is de groep in 2021 twee bijkomende strategische samenwerkingen gestapt, m.n. (i) een 50:50 joint venture met VUSA (de VGP Park Belartza Joint Venture), en (ii) de 50:50 joint venture met Revikon (de VGP Park Siegen Joint Venture).

Bijgevolg, zijn de activiteitssegmenten vanaf 2021 gewijzigd om rekening te houden met deze twee nieuwe ontwikkelings joint ventures.

Investeringsactiviteiten

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

Vastgoedontwikkeling

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

Vastgoed- en activabeheer

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

Samenvatting van de opsplitsing van de activiteitensegmenten

<i>In duizend €</i>	2021	2020
investering EBITDA	67.454	55.452
Vastgoedontwikkeling EBITDA	552.341	342.536
Vastgoed- en activabeheer EBITDA	14.326	9.342
Totaal operationele EBITDA	634.121	407.330

In duizend €	Voor het jaar afgesloten op 31 december 2021			
	Investering	Ontwikkeling	Vastgoed- en activa beheer	Totaal
Bruto huuropbrengsten	17.618	-	-	17.618
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(222)	(1.997)	-	(2.219)
Netto huuropbrengsten	17.396	(1.997)	-	15.399
Joint Ventures management fee inkomsten	-	-	21.303	21.303
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Venture	-	592.772	-	592.772
Administratieve kosten	(4.270)	(38.434)	(6.977)	(49.681)
Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Venture na belastingen ¹	54.328	-	-	54.328
Operationele EBITDA	67.454	552.341	14.326	634.121
Overige kosten				(5.000)
Afschrijvingen en waardeverminderingen	(28)	(2.334)	(74)	(2.436)
Winst vóór belastingen en interest	67.426	550.007	14.252	626.685
Netto financiële kosten - Eigen				(12.653)
Netto financiële kosten – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				(15.987)
Winst vóór belastingen				598.045
Inkomstenbelastingen - Eigen				(232)
Inkomstenbelastingen – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				(2.600)
Recurrente netto inkomsten				595.213
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ²				17.491
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				186.668
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				645
Latente belastingen - Eigen				(113.613)
Latente belastingen – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				(36.349)
Gerapporteerde winst over de periode				650.055

¹ De aanpassingen van het aandeel in de winst van de Joint Venture (tegen haar aandeel) bestaan uit € 186.7 miljoen netto waarderingswinsten/(-verliezen) op vastgoedbeleggingen. € 1.0 miljoen netto waardeverliezen op afdekkingsderivaten en € 36.4 miljoen aan latente belastingen in verband met deze aanpassingen.

² Betreft ontwikkelingen in landen buiten de Joint Ventures perimeter t.t.z alle landen behalve Letland en Servië.

In duizend €	Voor het jaar afgesloten op 31 december 2020			
	Investing	Ontwikkeling	Vastgoed- en activa beheer	Totaal
Bruto huuropbrengsten	12.078	-	-	12.078
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(378)	(3.406)	-	(3.784)
Netto huuropbrengsten	11.700	(3.406)	-	8.294
Joint Ventures management fee inkomsten	-	-	14.699	14.699
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Venture	-	365.682	-	365.682
Administratieve kosten	(2.123)	(19.740)	(5.357)	(27.220)
Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Venture na belastingen ¹	45.875	-	-	45.875
Operationele EBITDA	55.452	342.536	9.342	407.330
Overige kosten				(4.000)
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-	(1.996)	(85)	(2.081)
Winst vóór belastingen en interest	55.452	340.540	9.257	401.249
Netto financiële kosten - Eigen				(8.592)
Netto financiële kosten – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				(19.613)
Winst vóór belastingen				373.044
Inkomstenbelastingen - Eigen				(870)
Inkomstenbelastingen – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				(1.792)
Recurrente netto inkomsten				370.383
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ²				679
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				48.072
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				1.862
Latente belastingen - Eigen				(38.995)
Latente belastingen – Joint venture en geassocieerde ondernemingen				(11.062)
Gerapporteerde winst over de periode				370.939

¹ De aanpassingen van het aandeel in de winst van de Joint Venture (tegen haar aandeel) bestaan uit € 48.1 miljoen netto waarderingswinsten/(-verliezen) op vastgoedbeleggingen. € 1.9 miljoen netto waardeverliezen op afdekkingsderivaten en € 11.1 miljoen aan latente belastingen in verband met deze aanpassingen.

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

6.2 Geografische markten

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

31 december 2021							
In duizend €	Bruto-huur opbrengsten ¹	Netto-huur opbrengsten ¹	Aandeel in de operationele EBITDA van de Joint Ventures	Operationele EBITDA (Incl. JV volgens aandeel)	Vastgoed beleggingen Eigen	Vastgoed beleggingen JV volgens aandeel	Investerings ²
West-Europa							
Duitsland	42.442	33.297	29.721	317.886	1.020.758	1.148.592	244.805
Spanje	6.267	3.979	3.836	49.137	293.260	99.535	100.921
Oostenrijk	663	280	506	26.359	47.360	14.465	33.312
Nederland	3.445	3.072	2.426	68.180	190.156	115.987	61.449
Italië	1.476	744	598	10.710	78.770	14.300	35.252
Frankrijk	-	(19)	-	(19)	-	-	-
Portugal	-	(228)	-	5.150	24.873	-	13.056
	54.293	41.125	37.087	477.403	1.655.177	1.392.879	488.794
Centraal en Oost-Europa							
Tsjechië	13.507	12.529	11.765	97.861	238.596	249.989	65.284
Slowakije	2.056	1.003	1.795	40.045	154.426	36.303	68.568
Hongarije	4.075	3.548	2.012	20.305	93.230	33.476	40.548
Roemenië	3.227	1.754	2.316	3.124	98.655	34.050	41.424
	22.865	18.834	17.888	161.335	584.907	353.818	215.824
Baltische en Balkan landen							
Estland	-	-	-	-	-	-	-
Letland	2.891	2.691	-	2.558	72.840	-	15.288
Servië	4	(51)	-	(213)	23.950	-	23.269
Kroatië	-	-	-	-	-	-	-
	2.895	2.640	-	2.345	96.790	-	38.557
Andere ³							
	-	8.119	(647)	(6.962)	-	73	-
Totaal	80.053	70.718	54.328	634.121	2.336.874	1.746.770	743.176

¹ Inclusief Joint Venture volgens aandeel.

² Investeringsuitgaven zijn inclusief de aanschaffingen en verwervingen van vastgoedbeleggingen, projectontwikkelingen en ontwikkelingsland maar zijn exclusief de huurincentives en vastgoedmakelaarskosten en gekapitaliseerde interest. Investeringsuitgaven voor de eigen portefeuille bedragen € 719.3 miljoen en voor de Eerste en Tweede Joint Ventures' portfolio's € 23.9 miljoen.

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

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

¹ Inclusief Joint Venture volgens aandeel.

² Investeringsuitgaven zijn inclusief de aanschaffingen en verwervingen van vastgoedbeleggingen, projectontwikkelingen en ontwikkelingsland maar zijn exclusief de huurincentives en vastgoedmakelaarskosten en gekapitaliseerde interest. Investeringsuitgaven voor de eigen portefeuille bedragen € 416.1 miljoen en voor de Eerste en Tweede Joint Ventures' portfolio's € 63.7 miljoen.

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

7 OMZET

<i>In duizend €</i>	2021	2020
Bruto ontvangen/toegerekende huurbetalingen	12.478	10.087
Huurindexering en kortingen	5.140	1.991
Totaal bruto huuropbrengsten	17.618	12.078
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	14.213	10.743
Inkomsten uit projectontwikkeling	7.090	3.956
Joint Ventures management fee inkomsten	21.303	14.699
Doorgerekende huurlasten	5.334	2.781
Totale omzet	44.255	29.558

De Groep verhuurt haar vastgoedbeleggingen onder operationele lease. De operationele leases hebben over het algemeen een looptijd van meer dan 5 jaar. De brutohuuropbrengsten weerspiegelen de volledige impact van de inkomstengenererende activa die in 2021 werden opgeleverd. De huurinkomsten voor 2021 omvatten (i) € 0,4 miljoen aan huuropbrengsten voor de periode van 1 januari 2021 tot 15 juni 2021 met betrekking tot de vastgoedportefeuille die tijdens de achtste closing met VGP European Logistics joint venture op 15 juni 2021 werd verkocht. (vergeleken met € 0.3 miljoen aan huuropbrengsten voor de periode 1 januari 2020 tot 15 oktober 2020 met betrekking tot de vastgoedportefeuille die tijdens de zevende closing werd verkocht; (ii) € 3,7 miljoen aan huuropbrengsten voor de periode 1 januari 2020 tot 16 november 2020 met betrekking tot de vastgoedportefeuille die tijdens de tweede closing met de joint venture VGP European Logistics 2 werd verkocht op 16 november 2020);

Op het einde van december 2021 had de Groep (inclusief de Joint Ventures) toegezegde huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 256,1 miljoen¹ in vergelijking met € 185,2 miljoen² per 31 december 2020.

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

<i>In duizend €</i>	2021	2020
Minder dan één jaar	104.759	41.713
Tussen één en vijf jaar	397.792	155.977
Meer dan vijf jaar	563.840	215.843
Totaal	1.066.391	413.533

¹ € 151.1 miljoen gerelateerd aan JV portefeuille en € 105.0 miljoen gerelatererd aan de eigen portefeuille.

² € 143.5 miljoen gerelateerd aan JV portefeuille en € 41.7 miljoen gerelatererd aan de eigen portefeuille.

8 NETTO MEER- / (MIN)WAARDE OP VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>In duizend €</i>	2021	2020
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	464.478	188.863
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op Groepen activa aangehouden voor verkoop	134.248	11.358
Gerealiseerde meer- / (min)waarde op verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	11.535	166.140
Totaal	610.261	366.361

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief bouwgrond maar inclusief de activa in ontwikkeling voor rekening van de Joint Ventures, wordt door de waarderingsdeskundige per 31 december 2021 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 4,64% (ten opzichte van 5,51% per 31 december 2020) toegepast op de contractuele huurprijzen vermeerderd met de geschatte huurwaarde van leegstaande ruimte. Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou aanleiding geven tot een variatie van de totale portefeuillewaarde van € 52,3 miljoen.

9 ADMINISTRATIEVE KOSTEN

<i>In duizend €</i>	2021	2019
Lonen en wedden	(22.441)	(9.876)
Audit, juridische- en andere raadgevers	(19.810)	(15.593)
Andere kosten	(7.430)	(1.751)
Afschrijving	(2.431)	(2.076)
Totaal	(52.112)	(29.296)

De stijging in lonen en wedden and andere raadgevers is grotendeels te verklaren door een additionele voorzieningen voor variabele vergoedingen en LTIP voor een bedrag van € 16,0 miljoen voor het jaar 31 december 2021. De andere kosten bevatten € 3,5 miljoen aan reiskosten. Deze kosten werden vorig jaar gerapporteerd onder operationele kosten voor een bedrag van € 1,9 miljoen.

10 INVESTERING IN JOINT VENTURES

10.1 Winst na belasting van de Joint Ventures

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de winst- en verliesrekening van de joint ventures van de Groep met (i) Allianz Joint Ventures en de geassocieerde ondernemingen; en (ii) de Ontwikkelings Joint Ventures, die allen volgens de vermogensmutatiemethode worden opgenomen.

VGP NV bezit 50% in alle Joint Ventures en houdt bijkomend nog eens 5,1% in de dochterondernemingen van VGP European Logistics (10,1% in de dochterondernemingen van de Vierde Joint Venture) die activa in Duitsland bezitten. De Vierde Joint Venture, dewelke bedoeld is om de investeringscapaciteit van de Eerste Joint Venture te vervangen, zal van kracht zijn op het moment dat er een eerste closing gebeurt. Deze eerste closing wordt momenteel verwacht in de tweede jaarhelft van 2022. Derhalve, wordt deze Joint Venture niet weergegeven in de onderstaande tabel.

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizend €)	VGP European Logistics (excl. Minder- heids- belangen) aan 100%	VGP European Logistics 2 aan 100%	VGP Park München aan 100%	Ontwikke- lings Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures aan 50%	VGP European Logistics Duitse vastgoed- onderne- mingen aan 5.1%	2021
Bruto huuropbrengsten	92.432	23.021	3.152	-	59.302	3.132	62.435
Operationele kosten verbonden aan vastgoed							
- onderliggende operationele kosten	(1.157)	(1.064)	(56)	45	(1.116)	(34)	(1.150)
- vastgoed management fees	(7.913)	(2.814)	(626)	-	(5.676)	(289)	(5.966)
Netto huurresultaat	83.362	19.143	2.470	45	52.510	2.809	55.319
Netto meerwaarde/ (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	304.442	46.771	-	-	175.606	11.063	186.670
Administratieve kosten	(1.474)	(274)	(89)	(73)	(955)	(40)	(995)
Operationele winst/ (verlies)	386.330	65.640	2.381	(28)	227.161	13.832	240.994
Netto financieel resultaat	(21.423)	(7.955)	493	(231)	(14.558)	(784)	(15.342)
Belastingen	(62.623)	(14.175)	2.944	-	(36.927)	(2.022)	(38.949)
Winst van het boekjaar	302.283	43.510	5.818	(259)	175.676	11.027	186.703

WINST- EN VERLIESREKENING <i>(in duizend €)</i>	VGP European Logistics (excl. Minder- heids- belangen) aan 100%	VGP European Logistics 2 aan 100%	VGP Park München aan 100%	Ontwikke- lings Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures aan 50%	VGP European Logistics Duitse vastgoed- ondernemen aan 5.1%	2020
Bruto huuropbrengsten	84.896	12.251	1.283	-	49.215	2.880	52.095
Operationele kosten verbonden aan vastgoed							
- onderliggende operationele kosten	(419)	(730)	(154)	(48)	(675)	(11)	(687)
- vastgoed management fees	(6.850)	(1.311)	(241)	-	(4.201)	(246)	(4.447)
Netto huurresultaat	77.626	10.210	888	(48)	44.338	2.624	46.962
Netto meerwaarde/ (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	82.403	5.847	-	-	44.125	3.947	48.072
Administratieve kosten	(1.440)	(327)	(75)	(270)	(1.056)	(36)	(1.092)
Operationele winst/ (verlies)	158.589	15.730	813	(318)	87.407	6.535	93.942
Netto financieel resultaat	(24.855)	(6.054)	(2.878)	-	(16.893)	(857)	(17.751)
Belastingen	(20.909)	(2.864)	(195)	-	(11.984)	(869)	(12.853)
Winst van het boekjaar	112.826	6.812	(2.260)	(318)	58.530	4.808	63.338

10.2 Samenvatting van de balans met betrekking tot Joint Ventures

BALANS (in duizend €)	VGP European Logistics (excl. minderhei ds- belangen) aan 100%	VGP European Logistics 2 aan 100%	VGP Park München aan 100%	Ontwikkelei ngs Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures aan 50%	VGP European Logistic Duitse vastgoed- ondernemin gen aan 5.1%	2021
Vastgoedbeleggingen	2.215.851	451.500	551.441	105.322	1.662.057	84.713	1.746.770
Andere activa	41	54	3.531	75	1.850	-	1.851
Totaal vaste activa	2.215.892	451.554	554.972	105.397	1.663.908	84.713	1.748.620
Handels- en andere vorderingen	10.920	8.044	5.257	1.247	12.734	395	13.129
Geldmiddelen en kasequivalenten	59.747	19.192	16.691	421	48.025	1.836	49.862
Totaal vlottende activa	70.667	27.236	21.948	1.668	60.760	2.231	62.990
Totaal activa	2.286.560	478.790	576.920	107.065	1.724.667	86.943	1.811.611
Langlopende financiële schulden	892.941	239.304	271.522	53.774	728.771	35.325	764.095
Andere langlopende financiële verplichtingen	399	(15)	-	-	192	-	192
Andere langlopende verplichtingen	6.158	2.709	-	950	4.909	141	5.049
Uitgestelde belastingverplichtingen	207.402	40.578	2.408	583	125.486	7.331	132.816
Totaal langlopende verplichtingen	1.106.901	282.576	273.930	55.307	859.357	42.796	902.153
Kortlopende financiële schulden	23.588	5.033	-	-	14.310	744	15.055
Handels- en andere kortlopende schulden	18.505	7.203	41.459	4.604	35.885	402	36.288
Totaal kortlopende verplichtingen	42.093	12.236	41.459	4.604	50.196	1.146	51.342
				0			
Totaal verplichtingen	1.148.994	294.812	315.389	59.911	909.553	43.942	953.495
Netto actiefwaarde	1.137.566	183.978	261.531	47.154	815.114	43.001	858.116

BALANS (in duizend €)	VGP European Logistics (excl. minderhei ds- belangen) aan 100%	VGP European Logistics 2 aan 100%	VGP Park München aan 100%	LPM aan 100%	Joint Ventures aan 50%	VGP European Logistic Duitse vastgoed- ondernemin gen aan 5.1%	2020
Vastgoedbeleggingen	1.847.545	403.423	418.918	80.496	1.375.191	69.871	1.445.062
Andere activa	353	113	-	-	233	19	252
Totaal vaste activa	1.847.898	403.536	418.918	80.496	1.375.424	69.890	1.445.314
Handels- en andere vorderingen	11.372	8.157	8.451	24	14.002	449	14.451
Geldmiddelen en kasequivalenten	56.724	17.284	14.368	15	44.196	1.945	46.140
Totaal vlottende activa	68.096	25.441	22.819	39	58.198	2.394	60.591
Totaal activa	1.915.995	428.977	441.737	80.535	1.433.622	72.283	1.505.905
Langlopende financiële schulden	898.911	245.188	165.528	49.779	679.703	34.574	714.277
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.537	108	-	-	823	-	823
Andere langlopende verplichtingen	6.819	2.561	1.727	-	5.553	164	5.718
Uitgestelde belastingverplichtingen	143.377	27.749	1.821	-	86.474	5.165	91.638
Totaal langlopende verplichtingen	1.050.644	275.606	169.076	49.779	772.552	39.903	812.456
Kortlopende financiële schulden	22.509	3.532	-	-	13.020	707	13.728
Handels- en andere kortlopende schulden	17.888	9.370	16.947	4.750	24.477	471	24.949
Totaal kortlopende verplichtingen	40.396	12.902	16.947	4.750	37.498	1.179	38.676
Totaal verplichtingen	1.091.040	288.508	186.023	54.529	810.050	41.082	851.132
Netto actiefwaarde	824.955	140.469	255.714	26.006	623.572	31.201	654.773

VGP en Allianz hebben samen vier 50:50 joint ventures, georganiseerd volgens dezelfde structuur. De Eerste Joint Venture (VGP European Logistics) heeft in de loop van het jaar één closing verwezenlijkt. Op 15 juni 2021, voltooide VGP een achtste en finale closing, waarbij de Eerste Joint Venture ("VGP European Logistics S.à.r.l.") 4 logistieke gebouwen verwierf, waaronder 2 gebouwen in 2 nieuwe VGP parken en nog eens 2 nieuwe opgeleverde gebouwen die werden ontwikkeld in parken die voordien werden overgedragen aan de Eerste Joint Venture. Naar aanleiding van deze achtste closing heeft de Eerste Joint Venture zijn uitgebreide investeringsdoeleind bereikt. De Eerste Joint Venture zal verder opereren met zijn huidige portfolio, waar VGP actief blijft als vastgoed- en facility beheerder.

Sinds de Eerste Joint Venture zijn investeringscapaciteit heeft bereikt, is de de groep in december 2021 een nieuwe joint venture overeenkomst aangegaan met Allianz Real Estate met het vooruitzicht om een nieuwe Vierde Joint Venture op te richten. De Vierde Joint Venture zal van kracht zijn op het moment dat er een eerste closing gebeurt. Deze eerste closing wordt momenteel verwacht in de tweede jaarhelft van 2022. Het doel van deze Vierde Joint Venture is om een platform van nieuwe, grade A logistiek en industrieel vastgoed te bouwen met de focus op de expansie binnen dezelfde geografische reikwijdte als de eerste Joint Venture, m.n. voornamelijk Duitse markt en hoge groei Centraal en Oost-Europese markten (Hongarije, Tsjechië en Slowakije). met het doel om stabiele inkomstdrijvende winsten te genereren met potentieel voor kapitaalvermeerdering.

Opdat VGP de mogelijkheid krijgt om terreinen op top locaties aan te kopen voor verdere ontwikkeling, is de groep in drie strategische samenwerkingen gestapt, m.n. (i) een 50:50 joint venture met Roozen Landgoederen Beheer (de LPM Joint Venture), aangegaan in 2020; (ii) a 50:50 joint venture met VUSA (de VGP Park Belartza Joint Venture) en (iii) de 50:50 joint venture met Revikon (de VGP Park Siegen Joint Venture) beide aangegaan in 2021. De Groep aanziet deze Ontwikkelings Joint Ventures als een bijkomende manier om gronden te verwerven, gronden die anders niet bereikbaar zouden zijn voor de groep.

De vastgoedportefeuille van de Joint Ventures, exclusief de gronden en gebouwen in aanbouw door VGP in opdracht van de Joint Ventures, wordt door de waarderingsdeskundige op 31 december 2021 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 4,28%¹ (tegenover 4,76% per 31 december 2020) toegepast op de contractuele huurprijzen, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande ruimte. Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou aanleiding geven tot een variatie van de waarde van de Joint Ventures portefeuille (tegen 100%) van € 79,2 miljoen.

De (her)waardering van de Eerste en Tweede Joint Venture portefeuilles is gebaseerd op het taxatierapport van de vastgoeddeskundige Jones Lang LaSalle.

10.3 Andere langlopende vorderingen

<i>in duizend €</i>	2021	2020
Aandeelhoudersleningen aan VGP European Logistics S.à r.l.	42.183	51.672
Aandeelhoudersleningen aan VGP European Logistics 2 S.à r.l.	15.963	15.351
Aandeelhoudersleningen aan VGP Park München GmbH	135.908	82.911
Aandeelhoudersleningen aan LPM Holding BV	52.940	29.030
Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde ondernemingen (dochterondernemingen van of VGP European Logistics S.à r.l.)	16.976	17.871
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van VGP European Logistics S.à r.l.	36.769	32.507
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van VGP European Logistics 2 S.à r.l.	46.192	37.226
Constructie- en ontwikkelingsleningen geherclassificeerd naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(82.961)	(69.733)
Andere langlopende vorderingen	935	67.203
Totaal	264.905	264.038

De andere langlopende vorderingen hebben betrekking tot een vordering ten aanzien van de aandeelhouder van de LPM Joint Venture. De 2020 balans had betrekking op de langlopende vordering ten aanzien van Allianz Real Estate n.a.v. de verkoop van VGP Park München en zal afgelost worden door Allianz Real Estate in verschillende schijven op basis van de opleveringdatum van de respectievelijke gebouwen. Aangezien de verwachte oplevering van deze gebouwen in de tweede jaarhelft van 2022 plaatsvindt werden deze vorderingen geherclassificeerd naar Andere kortlopende vorderingen.

10.4 Deelnemingen in de joint venture en de geassocieerde ondernemingen

<i>in duizend €</i>	2021	2020
Op 1 januari	654.773	387.246
Toevoegingen	23.770	211.091
Resultaat van het boekjaar	186.703	63.338
Terugbetaling van eigen vermogen	(7.130)	(6.902)
Op 31 december	858.116	654.773

¹ De Eerste en Tweede Joint Venture zijn getaxeerd door een onafhankelijke waarderingsdeskundige. De waardering van de Derde Joint Venture is gebaseerd op de met Allianz Real Estate overeengekomen proportionele aankoopprijs. De LPM Joint Venture en VGP Park Belartza Joint Venture bezitten alleen ontwikkelingsgronden en is derhalve niet opgenomen in de berekening van de gewogen gemiddelde kapitalisatievoet.

11 NETTO FINANCIËEL RESULTAAT

<i>In duizend €</i>	2021	2020
Bancaire en andere renteopbrengsten	-	2
Renteopbrengsten uit leningen aan joint venture en geassocieerde ondernemingen	12.318	9.292
Andere financiële opbrengsten	4	25
Financiële opbrengsten	12.322	9.319
Rentelasten uit obligaties	(31.251)	(24.706)
Bancaire rentekosten – Variabele schuld	(2.825)	(1.871)
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	13.212	11.881
Netto wisselkoersverliezen	(786)	(282)
Andere financiële kosten	(3.326)	(2.933)
Financiële kosten	(24.976)	(17.911)
Netto financiële kosten	(12.654)	(8.592)

12 WINST PER AANDEEL

12.1 Winst per aandeel

<i>In aantal</i>	2021	2020
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (basis)	20.696.064	19.960.099
Verwatering	-	-
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (verwaterd)	20.696.064	19.960.099

<i>In duizend €</i>	2021	2020
Resultaat over de periode toewijsbaar aan de Groep en de gewone aandeelhouders	650.055	370.939
Winst per aandeel (in €) - basis	31,41	18,58
Winst per aandeel (in €) - verwaterd	31,41	18,58

12.2 EPRA NAV's - EPRA NAV's per aandeel aandeel

In oktober 2019 publiceerde EPRA zijn nieuwe Best Practice Recommendations, waarin wordt uiteengezet welke financiële indicatoren beursgenoteerde vastgoedvennootschappen dienen toe te lichten en dit met als doel meer transparantie te bieden over de Europese beursgenoteerde sector heen. Zo werd EPRA NAV en EPRA NNNAV vervangen door drie nieuwe Net Asset Value indicatoren: Net Reinstatement Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) en Net Disposal Value (NDV). De EPRA NAV indicatoren worden bekomen door de IFRS NAV op een dergelijke manier te corrigeren zodat stakeholders de meest relevante informatie krijgen over de reële waarde van de activa en passiva. De drie verschillende EPRA NAV indicatoren worden berekend op basis van de volgende scenario's:

- (i) *Net Reinstatement Value*: gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen. Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief Real Estate Transfer Taxes. De EPRA NRV per aandeel betreft de EPRA NRV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie www.epra.com.
- (ii) *Net Tangible Assets*: gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen gerealiseerd worden. Het betreft de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen reële waarde omvat en waarbij bepaalde posten uitgesloten worden waarvan verwacht wordt dat ze geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. De EPRA NTA per aandeel betreft de EPRA NTA op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie www.epra.com.
- (iii) *Net Disposal Value*: voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap wat leidt tot de realisatie van uitgesteld e belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen. Deze NAV moet niet aanzien worden als een liquidatie-NAV vermits in vele gevallen de reële waarde niet gelijk is aan de liquidatie-waarde. De EPRA NDV per aandeel betreft de EPRA NDV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie www.epra.com

31 December 2021 <i>(in duizend €)</i>	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS NAW	2.175.565	2.175.565	2.175.565	2.175.565	2.175.565
IFRS NAW per aandeel (in euro)	99,65	99,65	99,65	99,65	99,65
NAW (na uitoefening van opties. converteerbare schulden en overig eigen vermogen)	2.175.565	2.175.565	2.175.565	2.175.565	2.175.565
Uit te sluiten:					
Latente belastingen	160.176	160.176	-	160.176	-
Immateriële vaste activa (IFRS Balance Sheet)	-	(1.051)	-	-	-
Subtotaal	2.335.741	2.334.690	2.175.565	2.335.741	2.175.565
Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-	-	(7.470)	-	(7.470)
Vastgoedoverdrachtsbelasting	63.285	-	-	-	-
NAW	2.399.026	2.334.690	2.168.095	2.335.741	2.168.095
Aantal aandelen	21.833.050	21.833.050	21.833.050	21.833.050	21.833.050
EPRA NAW per aandeel (€/aandeel)	109,88	106,93	99,30	106,98	99,30

31 December 2020 <i>(in duizend €)</i>	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS NAW	1.305.737	1.305.737	1.305.737	1.305.737	1.305.737
IFRS NAW per aandeel (in euro)	63,44	63,44	63,44	63,44	63,44
NAW (na uitoefening van opties. converteerbare schulden en overig eigen vermogen)	1.305.737	1.305.737	1.305.737	1.305.737	1.305.737
Uit te sluiten:					
Latente belastingen	48.770	48.770	-	48.770	-
Immateriële vaste activa (IFRS Balance Sheet)	-	(557)	-	-	-
Subtotaal	1.354.507	1.353.950	1.305.737	1.354.507	1.305.737
Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-	-	(8.021)	-	(8.021)
Vastgoedoverdrachtsbelasting	25.019	-	-	-	-
NAW	1.379.526	1.353.950	1.297.716	1.354.507	1.297.716
Aantal aandelen	20.583.050	20.583.050	20.583.050	20.583.050	20.583.050
EPRA NAW per aandeel (€/aandeel)	67,02	65,78	63,05	65,81	63,05

13 VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>In duizend €</i>	2021			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelings-land	Totaal
Op 1 januari	166.410	456.681	297.060	920.151
Investeringsuitgaven	163.678	231.983	24.499	420.160
Aanschaffingen	-	17.935	281.211	299.146
Geactiveerde rente	777	12.435	-	13.212
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	7.995	2.045	676	10.716
Verkopen en overdrachten	(36.419)	-	-	(36.419)
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	-	177.545	(177.545)	-
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	318.947	(318.947)	-	-
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	124.443	436.253	12.457	573.153
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(183.100)	(160.770)	(3.735)	(347.605)
Per 31 december	562.730	855.160	434.624	1.852.514

<i>In duizend €</i>	2020			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelings-land	Totaal
Op 1 januari	94.056	338.266	360.623	792.945
Investeringsuitgaven	67.452	201.226	7.353	276.031
Aanschaffingen	-	9.851	130.256	140.107
Geactiveerde rente	3.902	7.934	45	11.881
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	3.245	2.351	32	5.628
Verkopen en overdrachten	(191.596)	(292.107)	(10.083)	(493.786)
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	-	193.574	(193.574)	-
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	155.018	(155.018)	-	-
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	36.477	150.604	2.408	189.489
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(2.144)	-	-	(2.144)
Per 31 december	166.410	456.681	297.060	920.151

Per 31 december 2021 waren de vastgoedbeleggingen ten belope van € 30,8 miljoen (ongewijzigd t.o.v. 2020) gewaarborgd ten voordele van de banken van de Groep (zie toelichting 17).

14 KASSTROOM UIT VERKOOP VAN DOCHTERONDERNEMINGEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>In duizend €</i>	2021	2020
Vastgoedbeleggingen	54.496	608.483
Handels- en andere vorderingen	678	16.011
Geldmiddelen en kasequivalenten	2.172	24.057
Langlopende financiële schulden	0	-
Aandeelhoudersleningen	(41.658)	(372.515)
Andere langlopende financiële verplichtingen	(502)	(2.229)
Uitgestelde belastingverplichtingen	(2.192)	(31.459)
Handels- en andere kortlopende schulden	(1.108)	(26.637)
Totaal netto activa verkocht	11.886	215.711
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop	12.136	167.111
Niet-controlerend belang behouden door VGP	(1.108)	(1.989)
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	40.362	313.415
Inbreng eigen vermogen	(11.457)	(191.454)
Verkregen koopsom	51.819	502.794
Te ontvangen koopsom – Derde Joint Venture		(73.093)
Verkregen koopsom in geldmiddelen en kasequivalenten	51.819	429.701
Minus - geldmiddelen en kasequivalenten	(2.172)	(24.057)
Netto kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	49.647	405.644

Te netto kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen is gerelateerd tot de verschillende closings met Allianz Joint Ventures. In 2021 vond een achtste closing met de Eerste Joint Venture plaats.

15 BIJKOMENDE TOELICHTINGEN

15.1 WINST- EN VERLIESREKENING. PROPORTIONEEL GECONSOLIDEERD

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

In duizend €	2021			2020		
	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal
Bruto huuropbrengsten	17.618	62.435	80.053	12.078	52.095	64.173
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(2.219)	(7.116)	(9.335)	(3.784)	(5.133)	(8.917)
Netto huurresultaat	15.399	55.319	70.718	8.294	46.962	55.256
Joint venture management fee inkomsten	21.303	0	21.303	14.699	-	14.699
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	610.261	186.670	796.931	366.361	48.072	414.433
Administratieve kosten	(52.112)	(995)	(53.107)	(29.296)	(1.092)	(30.388)
Other expenses	(5.000)	0	(5.000)	(4.000)	-	(4.000)
Operationele winst / (verlies)	589.851	240.994	830.845	356.058	93.942	450.000
Netto financieel resultaat	(12.654)	(15.342)	(27.996)	(8.593)	(17.751)	(26.344)
Belastingen	(113.845)	(38.949)	(152.794)	(39.865)	(12.853)	(52.718)
Winst van het boekjaar	463.352	186.703	650.055	307.600	63.338	370.938

15.2 BALANS. PROPORTIONEEL GECONSOLIDEERD

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

In duizend €	2021			2020		
	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal
Vastgoedbeleggingen	1.852.514	1.746.770	3.599.284	920.151	1.445.062	2.365.213
Vastgoedbeleggingen opgenomen in Groepen activa aangehouden voor verkoop	484.360	-	484.360	102.309	-	102.309
Totaal vastgoedbeleggingen	2.336.874	1.746.770	4.083.644	1.022.460	1.445.062	2.467.522
Andere activa	300.050	1.851	301.901	283.325	252	283.575
Totaal vaste activa	2.636.924	1.748.620	4.385.544	1.305.785	1.445.314	2.751.097
Handels- en andere vorderingen	148.022	13.129	161.151	44.828	14.451	59.279
Geldmiddelen en kasequivalenten	222.160	49.862	272.022	222.356	46.140	268.496
Groepen activa aangehouden voor verkoop	17.517	-	17.517	-	-	-
Totaal vlottende activa	387.699	62.990	450.689	267.184	60.591	327.775
Totaal activa	3.024.623	1.811.611	4.836.234	1.572.969	1.505.905	3.078.872
Langlopende financiële schulden	1.340.609	764.095	2.104.704	748.796	714.277	1.463.073
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	192	192	-	823	823
Andere langlopende verplichtingen	32.459	5.049	37.508	10.461	5.718	16.179
Uitgestelde belastingverplichtingen	112.295	132.816	245.111	43.813	91.638	135.451
Totaal langlopende verplichtingen	1.485.363	902.153	2.387.516	803.070	812.456	1.615.526
Kortlopende financiële schulden	44.147	15.055	59.202	34.468	13.728	48.196
Handels- en andere kortlopende schulden	107.510	36.288	143.798	77.725	24.949	102.677
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	70.154	-	70.154	6.742	-	6.742
Totaal kortlopende verplichtingen	221.811	51.342	273.153	118.935	38.676	157.614
Totaal verplichtingen	1.707.174	953.495	2.660.669	922.005	851.132	1.773.140
Netto activa	1.317.449	858.116	2.175.565	650.964	654.773	1.305.737

LEXICON

Aanvangsrendement

De verhouding tussen de (initiële) contractuele huur van een onroerend goed, na aftrek van een ingeschatte jaarlijkse recurrente niet-recupereerbare vastgoed kosten, en de aanschaffingswaarde/marktwaarde (na aftrek van notaris en overige aankoopkosten).

Allianz of Allianz Real Estate

Betekent: met betrekking tot (i) de Eerste Joint Venture, Allianz AZ Finance VII Luxembourg S.A., SAS Allianz Logistique S.A.S.U. en Allianz Benelux SA (allen verbonden vennootschappen van Allianz Real Estate GmbH) gezamenlijk; met betrekking tot (ii) de Tweede Joint Venture, Allianz AZ Finance VII Luxembourg S.A.; met betrekking tot (iii) de Derde Joint Venture, Allianz Pensionskasse AG, Allianz Versorgungskasse Versicherungsverein A.G., Allianz Lebensversicherungs-AG en Allianz Lebensversicherungs AG en met betrekking tot (iv) de Vierde Joint Venture, Allianz Finance IX Luxembourg S.A. and YAO NEWREP Investments S.A.;

Allianz Joint Ventures of AZ JV

Betreft eender of allen te samen (i) Eerste Joint Venture; (ii) de Tweede Joint Venture; (iii) de Derde Joint Venture en (iv) de Vierde Joint Venture.

AZ JVO(s) of Allianz Joint Venture overeenkomst(en)

Betekent samen of elk (i) de joint venture overeenkomst gesloten tussen Allianz en VGP NV m.b.t. de Eerste Joint Venture; (ii) de joint venture overeenkomst gesloten tussen Allianz en VGP NV m.b.t. de Tweede Joint Venture; (iii) de joint venture overeenkomst gesloten tussen Allianz en VGP Logistics S.à r.l. (een 100% dochter van VGP NV) m.b.t. de Derde Joint Venture en (iv) de joint venture overeenkomst gesloten tussen Allianz en VGP NV m.b.t. de Vierde Joint Venture

Belgisch wetboek van vennootschappen en verenigingen

Betekent het belgische wetboek van vennootschappen en verenigingen gedateerd op 23 maart 2019 (*Code des sociétés et associations*)

Bezettingsgraad

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

Break

Eerste opzegoptie van een huurovereenkomst

Belgische Corporate Governance Code

Belgische code die werd opgesteld door de Corporate Governance Commissie met handelwijzen en bepalingen rond deugdelijk bestuur die moeten nageleefd worden door ondernemingen naar Belgisch recht waarvan de aandelen op een gereglementeerde markt worden verhandeld (de "2020 Code"). 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

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

Derde Joint Venture

Betekent VGP Park München GmbH, de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz.

Derivaten

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

Eerste Joint Venture

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

EPRA

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

Equivalent rendement (reëel en nominaal)

Is een gewogen gemiddelde van het nettoaanvangsrendement en omkeerrendement en vertegenwoordigt het rendement dat een onroerend goed zal opleveren op basis van de timing van de ontvangen inkomsten. Het werkelijke equivalente rendement gaat ervan uit dat de huren elk kwartaal op voorhand worden ontvangen. Het nominale equivalent gaat ervan uit dat de huren jaarlijks achteraf worden ontvangen.

'Exit' kapitalisatievoet

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

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

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

Geassocieerde ondernemingen

Betekent alle dochterondernemingen van VGP European Logistics S.à r.l. waarin de Vennootschap rechtstreeks een participatie van 5,1% (10,1%) aanhoudt.

Gedisconteerde kasstroom ('Discounted cash flow')

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

Geschatte huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde is de huurwaarde die wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op het moment van waardering. Zou redelijkerwijs verwacht worden op nieuwe verhuring of huurwaarde herziening van een vastgoed.

Gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden is de som van de lopende financiële schulden (bank en obligatieschulden) vermenigvuldigd met de resterende duur van deze respectievelijke financiële schulden, gedeeld door de totale uitstaande financiële schulden.

Gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten

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

Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet

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

IAS/IFRS

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

Inbreng in natura

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

Indexatie

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

Investeringswaarde

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

Joint Ventures

Betekent samen en elk van: (i) de Allianz Joint Ventures; (ii) de Ontwikkelings Joint Ventures;

JVO(s) of Joint Venture Overeenkomsten

Betekent samen of elk (i) de joint venture overeenkomst gesloten voor de Allianz Joint Ventures; en (ii) de joint venture overeenkomst gesloten voor de Ontwikkelings Joint Ventures;

LPM Joint Venture of LPM

Betekent LPM Holding B.V.. de 50:50 joint venture tussen VGP en Roozen Landgoederen Beheer.

Marktkapitalisatie

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

Netto-actiefwaarde

Betekent de waarde van de activa van de Joint Venture verminderd met de waarde van diens schulden.

Netto financiële schulden

Totaal van de financiële schulden minus geldmiddelen en kasequivalenten.

Ontwikkelings Joint Venture(s)

Betekent samen of elk van (i) de LPM Joint Venture; (ii) de VGP Park Belartza Joint Venture; en (iii) de VGP Park Siegen Joint Venture.

Ontwikkelings Joint Venture overeenkomst(en)

Betekent samen of elk van (i) de samenwerkingsovereenkomst tussen Roozen Landgoederen Beheer en VGP m.b.t. de LPM Joint Venture; (ii) de samenwerkingsovereenkomst tussen Revikon en VGP m.b.t. de VGP Park Siegen Joint Venture; en (iii) de samenwerkingsovereenkomst tussen VUSA en VGP m.b.t. de VGP Park Belartza Joint Venture.

Project Management

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

Reële waarde

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

'Reversionary' kapitalistievoet

Is het verwachte rendement waartoe het aanvangsrendement zal stijgen of dalen tot op het moment dat de huur de GHW bereikt en het pand volledig verhuurd is. Het wordt berekend door de GHW te delen door de waardering.

Revikon

Betekent Revikon GmbH

Roozen of Roozen Landgoederen Beheer

Betekent in verband met de LPM Joint Venture. Roozen Landgoederen Beheer B.V.

Schuldgraad

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

Totale opname

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

Toegezegde en getekende huurovereenkomsten op jaarbasis

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

Top rendement

De verhouding tussen de (initiële) contractuele huur van een aangekocht onroerend goed en de aanschaffingswaarde op een toplocatie

Tweede Joint Venture

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

Vastgoeddeskundige

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

Vastgoedportefeuille

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

Vervaldag huurcontract

Datum waarop een opzegmogelijkheid is binnen een huurcontract.

Vierde Joint Venture

Betekent VGP European Logistics 3 S.à r.l. (huidige naam VGP DEU 44 s.à.r.l.). de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz.

Voorkennis

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

VGP European Logistics of VGP European Logistics joint venture

Betekent de Eerste Joint Venture.

VGP European Logistics 2 of VGP European Logistics 2 joint venture

Betekent de Tweede Joint Venture.

VGP Park Belartza Joint Venture

Betekent Belartza Alto SXXI, S.L., de 50:50 joint venture tussen VGP en VUSA

VGP Park Moerdijk or LPM Joint Venture

Betekent de LPM Joint Venture

VGP Park München of VGP Park München joint venture

Is de Derde Joint Venture

VGP Park Siegen Joint Venture

Betekent Grekon 11 GmbH, de 50:50 joint venture tussen VGP en Revikon.

VUSA

Betekent Valeriano urrutikoetxea, S.L.U.; Galdakarra Xxi, S.L.; Saibigain XXI, S.L.U.; en Belartza Garaia, S.L.U.;

apr-23 Obligatie

Vastrentende obligaties ter waarde van € 150 miljoen met vervaldag op 2 april 2023 met een coupon van 2,75% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002677582 – Common Code: 208152149).

sep-23 Obligatie

Vastrentende obligaties ter waarde van € 225 miljoen met vervaldag op 21 september 2023 met een coupon van 3,90% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel met ISIN Code: BE0002258276 en Common Code: 148397694).

jul-24 Obligatie

Vastrentende obligaties ter waarde van € 75 miljoen met vervaldag op 6 juli 2024 met een coupon van 3,25% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel met ISIN Code: BE0002287564 en Common Code: 163738783.

mar-25 Obligatie

Vastrentende obligaties ter waarde van € 80 miljoen met vervaldag op 30 maart 2025 met een coupon van 3,35% per jaar met ISIN Code: BE6294349194 en Common Code: 159049558).. De obligaties worden niet genoteerd.

mar-26 Obligatie

Vastrentende obligaties ter waarde van € 190 miljoen met vervaldag op 19 maart 2026 met een coupon van 3,50% per jaar met ISIN Code: BE0002611896 en Common Code: 187793777.

apr-29 Obligatie

Vastrentende obligaties ter waarde van € 600 miljoen met vervaldag op 8 april 2029 met een coupon van 1,50% per jaar. De obligaties worden genoteerd op Euro MFT Market in Luxembourg (ISIN Code: BE6327721237 I – Common Code: 232974028).