

VGP

# Jaarverslag 2022

VGP

001/a-02

STAVEBNÍ KAZET STÁVAJÍCÍHO CHLAZENÍ  
v/s/h = 998/97



# Inhoud

## I. Verslag over de vennootschap

PAGINA 5

### Kerncijfers

PAGINA 10 — 13

### Profiel

PAGINA 24 — 73

### VGP in 2022

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

PAGINA 112 — 117

### Raad van Bestuur en Management

Raad van Bestuur  
Uitvoerend Managementteam

PAGINA 6 — 9

### Brief aan de aandeel- en obligatiehouders

PAGINA 14 — 23

### Strategie

PAGINA 74 — 109

### Verslag van de Raad van Bestuur

Corporate governance verklaring  
Risicofactoren  
Samenvatting van de rekeningen en commentaren  
Informatie over het aandeel  
Vooruitzichten 2023

## II. Verslag Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

PAGINA 118 — 217

## III. Portefeuille

PAGINA 218 — 272

## IV. Financieel Overzicht

PAGINA 273 — 352



# Verslag over de vennootschap



# Kerncijfers

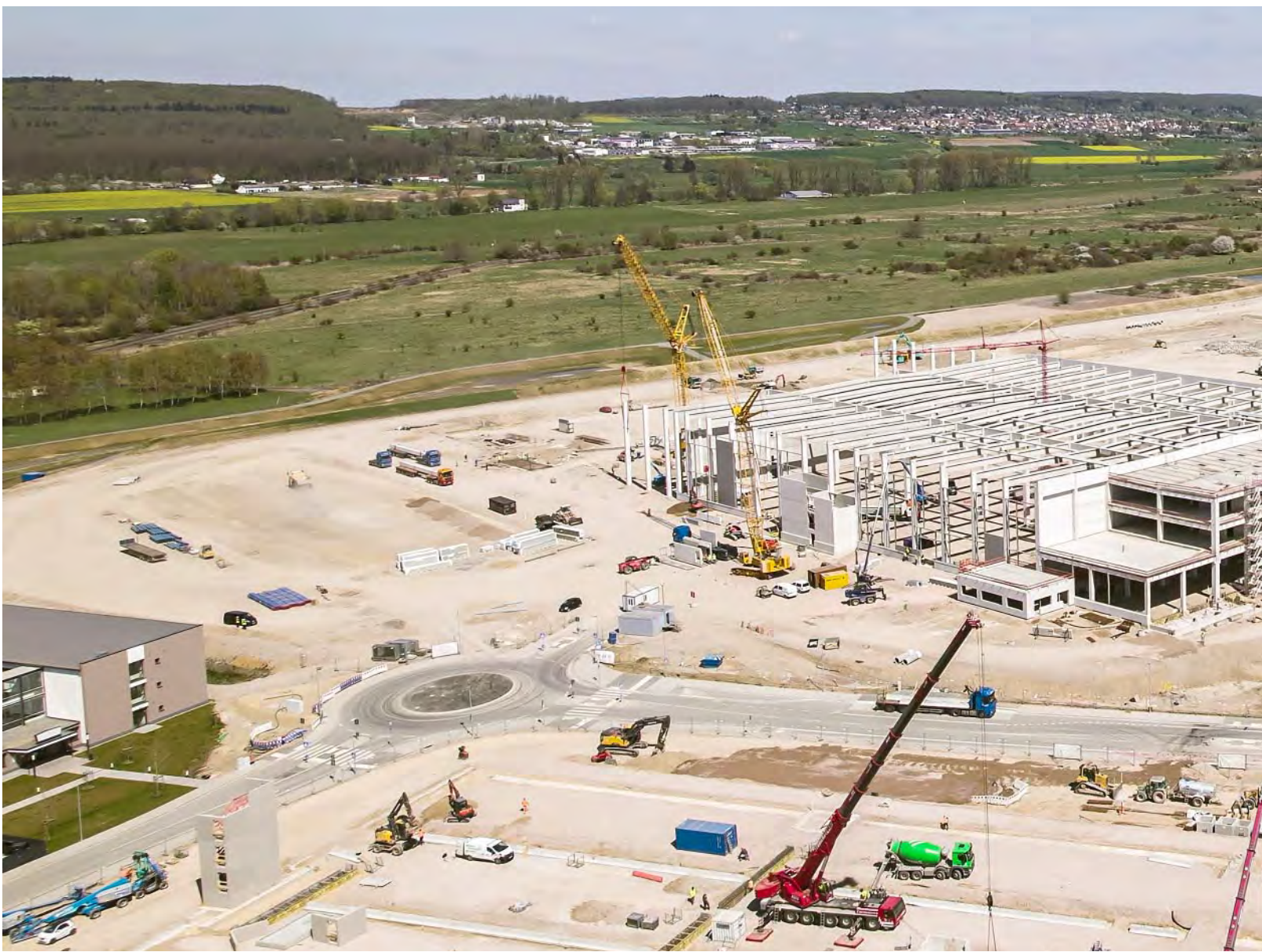


VGP Park Hrádek nad Nisou

<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Eigen portefeuille</b>					
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	1.363.900	765.800	205.100	146.100	288.400
Bezettingsgraad (%)	98,5%	99,3%	100,0%	100,0%	99,2%
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	2.514.222	2.200.119	920.151	792.944	576.143
<b>Portefeuille van Joint Ventures (100%)</b>					
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	2.937.100	2.326.100	2.236.300	1.764.600	1.333.500
Bezettingsgraad (%)	99,1%	99,4%	98,4%	99,8%	99,4%
Reële waarde van de vastgoedportefeuille <sup>1</sup>	3.928.725	3.545.582	2.922.563	1.978.266	1.360.263
<b>Balans</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Eigen vermogen	2.202.175	2.175.565	1.305.736	699.781	543.467
Schuldgraad					
Netto schuld/totaal activa	34,4%	29,8%	25,2%	37,2%	34,6%
<b>Resultatenrekening</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	51.230	17.618	12.078	11.653	16.627
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	-8.223	-2.219	-3.784	-2.556	-1.123
<b>Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten</b>	<b>43.007</b>	<b>15.399</b>	<b>8.294</b>	<b>9.097</b>	<b>15.504</b>
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facilitymanagement/projectontwikkeling	21.537	21.303	14.699	10.492	9.965
Netto meer-/minwaarden op vastgoedbeleggingen	-97.230	610.261	366.361	188.165	98.552
Administratieve kosten	-33.956	-52.112	-29.296	-18.100	-18.167
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-45.927	186.703	63.338	65.703	45.220
Overige kosten	-3.000	-5.000	-4.000	-3.000	—
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-115.569</b>	<b>776.554</b>	<b>419.396</b>	<b>252.357</b>	<b>151.074</b>
Netto financieel resultaat	-27.008	-12.654	-8.592	-14.238	-13.970
Belastingen	20.035	-113.845	-39.865	-32.506	-15.998
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>-122.542</b>	<b>650.055</b>	<b>370.939</b>	<b>205.613</b>	<b>121.106</b>
<b>Resultaat per aandeel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoresultaat per aandeel (in €) – Basis	-5,49	31,41	18,58	6,52	5,17
Nettoresultaat per aandeel (in €) – Verwaterd <sup>2</sup>	-5,49	31,41	18,58	6,52	5,17

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

2 Berekend op het gewogen gemiddelde aantal aandelen van 22.311.583 op 31 december 2022 (zie toelichting 12.1). Op het einde van het boekjaar zijn er in totaal 27.291.312 aandelen.



# Brief aan de aandeel- en obligatiehouders





VGP Park Giessen-Am Alten Flughafen

## Beste aandeel- en obligatiehouders van VGP,

Tijdens de laatste maanden van 2021, een jaar waarin we een recordaantal nieuwe huurcontracten ondertekenden en een recordaantal nieuwe constructies opstartten, zagen we de inflatiedruk in de bouwsector snel toenemen naarmate de markten post COVID opengingen, terwijl veel toeleveringsketens nog steeds suboptimaal functioneerden.

### **Versteving van de financiële- en kapitaal structuur**

Op basis van deze eerste signalen van toenemende inflatie hebben wij begin 2022 besloten onze financiële positie op lange termijn verder te versterken door de uitgifte van onze tweede openbare groene benchmarkobligaties voor een totaal nominaal bedrag van € 1,0 miljard, in twee tranches. Een eerste tranche met de uitgifte van een obligatie op 5 jaar van 500 miljoen euro met een coupon van 1,625% per jaar en een tweede tranche met de uitgifte van een obligatie op 8 jaar van 500 miljoen euro met een coupon van 2,250% per jaar. Achteraf gezien is dit een zeer goed getimede transactie gebleken, die o.a. de CAPEX van circa 1 miljard euro in 2022 afdekte tegen aantrekkelijke financieringscondities.

Tijdens het jaar bleven we verder werken om onze gezonde financiële basis verder uit te breiden door een verhoging van de toegezegde kredietlijnen met € 200

miljoen om te eindigen in November met een succesvolle kapitaaloperatie waardoor ons eigen vermogen verder versterkt werd met € 298.7 miljoen (netto).

Met het uitbreken van de oorlog in Oekraïne, de dreigende energiecrisis en de stijgende inflatie gingen we in 2022 een periode van grote volatiliteit tegemoet, waardoor het renteklimaat aanzienlijk veranderde. De stijgende rente had een negatief effect op de waardering van onze portefeuille, waarop een aanzienlijk niet-gerealiseerd waarderingsverlies werd geboekt, wat resulteerde in het eerste verlies ooit voor de Groep. Ondanks dit verlies toonde VGP de veerkracht van haar bedrijfsmodel met sterke operationele prestaties over het jaar 2022.

### **Operationeel**

Met de toenemende inflatiedruk, waren onze ontwikkelingsactiviteiten vooral gericht op onze bestaande

projecten in aanbouw. We tekenden voor € 73,4 miljoen aan huurovereenkomsten en leverden 44 projecten op aan onze klanten, goed voor 1.141.000 m<sup>2</sup> bruto verhuurbare oppervlakte. Op het einde van het jaar hadden we nog 26 projecten in aanbouw, goed voor 814.000 m<sup>2</sup>. Deze projecten in aanbouw zijn nu voor meer dan 90% voor verhuurd.

Onze totale gecontracteerde huurinkomsten bedroegen aan het eind van het jaar meer dan € 303 miljoen, wat neerkomt op meer dan 5 miljoen vierkante meter verhuurbare oppervlakte.

Dankzij deze belangrijke opleveringen en de verdere uitrol van onze activiteiten op het gebied van hernieuwbare energie, stegen onze netto-inkomsten uit verhuur en hernieuwbare energie met 51% tot € 107 miljoen. Wij verwachten dat deze inkomstenlijn in 2023 aan een vergelijkbaar tempo zal blijven groeien.

Ondanks alle onrust rond het besluit van Allianz om een nieuwe, vierde, joint venture met ons te bevrozen, hadden we toch recordleveringen aan de bestaande joint ventures met afsluitingen in 2022 die € 887 miljoen aan bruto actiwaarde vertegenwoordigen waardoor € 347 miljoen aan netto cash werd gerecycleerd en € 87 miljoen aan waardeeringswinsten werden gerealiseerd.

Vorig jaar tekenden VGP en Allianz Real Estate ook een overeenkomst om de investeringslooptijd van de Eerste Joint Venture met 10 jaar te verlengen, d.w.z. tot 2036, en terwijl ik deze brief schrijf, werken we aan een verdere closing van een grote nieuwe transactie voor de Tweede Joint Venture.

Zoals ik reeds zei, is de inflatie in onze industrie in 2022 enorm gestegen, vooral na het uitbreken van de oorlog in Oekraïne.

De hele logistieke aanvoer- en productieketen werd sterk verstoord en was onderhevig aan verschillende factoren. De vraag werd aangewakkerd door de opheffing van de COVID-beperkingen in de meeste westerse markten, waardoor mensen hun spaargeld wilden uitgeven, en door steunprogramma's van de regeringen. Het aanbod van bepaalde goederen werd echter negatief beïnvloed door de *lock-downs* in China, de belangrijkste producent van deze goederen. Door de verstoring van het aanbod en de stijging van de vraag vertienvoudigde het containervervoer in prijs en de oorlog in Oekraïne veroorzaakte een enorme

stijging van de energie- en grondstofprijzen, beide gevoed door schaarste en speculatie.

Inmiddels beginnen de meeste knelpunten zich op te lossen, met een aantal effecten die nog blijven doorwerken, maar ik verwacht dat het nog wel even zal duren voordat de wereldwijde logistieke keten weer normaal functioneert.

Het resultaat hiervan is dat al onze magazijnen vandaag op volle capaciteit zitten en er nog nooit zo weinig leegstand in de markt is geweest als nu.

In 2022 bleven we voorzichtig. Voorzichtig om geen dingen te kopen die volgens ons in de toekomst met een grote waarschijnlijkheid in waarde zullen dalen.

We hebben ons in een vroeg stadium teruggetrokken uit verschillende aanbestedingen van grondpercelen omdat deze snel uitdraaiden op krankzinnige biedingen. Hoewel wij praktisch geen van deze nieuwe percelen (aangebooden via aanbesteding) konden verwerven, hebben wij de laatste tijd een aantal van deze percelen weer op de markt zien terugkeren met meer realistische prijsverwachtingen. Wij zijn ook voorzichtig geweest bij het beheer van onze ontwikkelingspijplijn, die nu voor meer dan 90% voor verhuurd is. Dit weerspiegelt onze voorzichtige aanpak ten aanzien van speculatieve ontwikkelingen in tijden waarin de bouwkosten het dubbele bedragen van wat normaal is.

### ESG-verwezenlijkingen en doelstellingen

Er werd goede vooruitgang geboekt met de uitvoering van onze ESG-strategie. Hoewel volledige details over de ESG-doelstellingen en -prestaties beschikbaar zijn in het *Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen*, opgenomen in dit jaarverslag, wil ik toch enkele van deze prestaties belichten.

Wij konden een sterke verbetering van onze ESG-ratings melden: onze CDP-rating verbeterde tot een B-score en de Sustainability-score verbeterde met 3,3 punten tot 12,1 waardoor we wereldwijd bij de 5% beste ondernemingen zitten.

Het decarbonisatiepad van de portefeuille is in 2022 aanzienlijk verbeterd, waardoor het deel van de portefeuille dat voldoet aan de doelstelling om de opwarming van de aarde te beperken tot 1,5°C tegen 2050 uitkwam boven de 40% (CRREM-analyse).

De uitrol van hernieuwbare energie ging verder gedurende het jaar en aan het einde van het jaar hadden





VGP Park Nijmegen

de daken van de VGP-parken een fotovoltaïsche energie-opwekkingscapaciteit van 131,6 MWp geïnstalleerd of in aanbouw. Nog eens 72.7 MWp zit momenteel in de pijplijn en zal naar verwachting in de nabije toekomst worden ontwikkeld. Eenmaal volledig geïnstalleerd zullen de PV-projecten meer hernieuwbare energie opwekken dan het energieverbruik van alle huurders samen.

Per einde 2022 was 61% van de totale portefeuille gecertificeerd (ten minste BREEAM "Very Good" of gelijkwaardig) of was het certificaat in behandeling.

### Verskillende inkomstenstromen

De fundamenten van onze markten zijn zeer sterk en VGP is altijd een groeverhaal geweest en zal dat ook altijd blijven.

Toch hebben we ons vanaf het begin ook gericht op de differentiatie van onze inkomstenstromen.

Waar onze Groep zich in eerste instantie heeft geconcentreerd op de inkomstenstroom uit het realiseren van waarderingswinsten op de verkoop van nieuwe ontwikkelingen aan onze joint ventures, winnen de andere inkomstenstromen aan belang en momentum. Dit wordt geïllustreerd door het toenemende aandeel van vergoedingen voor vermogensbeheer en vastgoedbeheer en nu ook steeds meer de inkomsten uit hernieuwbare energie, die beide belangrijke inkomstenstromen worden nu de Groep in hoog tempo inkomstengenererende activa aan haar klanten blijft leveren. De totale inkomstenstroom is daarvoor evenwichtiger geworden.

### Nieuwe opportuniteiten

Ik geloof sterk in de fundamenten van ons bedrijf en wanneer sommige andere vastgoedspelers momenteel gedwongen zijn om naar een lagere versnelling te schakelen met betrekking tot de aankoop van vastgoedactiva, als gevolg van de volatiele marktomstandigheden, zie ik dit als een kans voor VGP. We kunnen ons richten op verschillende scenario's, met

mogelijk nieuwe joint venture partners voor zover het DNA goed past en terzelfdertijd gepaard gaat met meer huurinkomsten op onze eigen balans.

Hoewel we voorzichtig blijven, begin ik voor het eerst in meer dan een jaar, en ondanks de uitdagende marktomstandigheden, mogelijkheden om ons heen te zien voor nieuwe waarde creërende investeringen. Bij het nastreven van deze opportuniteiten voelen we ons gesterkt door onze aanzienlijke liquiditeitspositie en robuuste balans, met € 1,1 miljard aan liquiditeit aan het eind van het jaar en een schuldgraad van 34,4% die onder onze doelstelling van 35-45% ligt.

### Tot slot

Tot slot wil ik u allen bedanken, in de eerste plaats ons team, dat elke dag ten dienste staat van onze klanten en gemeenschappen, onze VGP-parken bouwt, de risico's beheert en onze innovatie aanstuurt.

Maar ten tweede ook u tot wie ik deze brief richt, onze aandeelhouders, voor de blijk van vertrouwen die u gaf toen 95% van u inschreef met hun voorkeurrechten op onze kapitaalverhoging van afgelopen november en zo het succes ervan verzekerde, en onze obligatiehouders voor het succes van de obligatieplaatsing van afgelopen januari.

Tot slot een woord van dank aan de mensen met wie wij samenwerken, onze leveranciers, adviseurs en de dealteams die in moeilijke tijden hebben kunnen leveren wat niemand had verwacht.

Het is in tijden als deze, wanneer echte partnerschappen op de proef worden gesteld, dat men het ware respect herkent.

Ik kijk uit jullie te ontmoeten in 2023,

Welgenegen,  
Jan Van Geet

# Profil



VGP Park Laatzten

VGP ([www.vgpparks.eu](http://www.vgpparks.eu)) is een zuiver op logistiek vastgoed gerichte pan-Europese Groep gespecialiseerd in de aankoop, ontwikkeling en het beheer van logistiek vastgoed, d.w.z. gebouwen die geschikt zijn voor logistieke doeleinden en licht industriële activiteiten.

De Groep richt zich op strategisch gelegen gronden in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Spanje, Nederland, de Slowaakse Republiek, Hongarije, Roemenië, Oostenrijk, Italië, Letland, Portugal, Servië, Frankrijk en Kroatië, geschikt voor de ontwikkeling van logistieke bedrijfsparken van een bepaalde omvang, om een uitgebreide en goed gediversifieerde grondbank op te bouwen op toplocaties. De Groep breidt momenteel uit naar Denemarken en streeft ernaar om in de toekomst verder uit te breiden naar andere Europese markten.

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

De Groep had op 31 december 2022 een in-house-team van 383 medewerkers<sup>1</sup> dat alle activiteiten van het volledig geïntegreerde businessmodel beheert: gaande van de identificatie en de aankoop van de grond tot de uitwerking en het ontwerp van het project, het toezicht op de bouwwerkzaamheden, de contacten met potentiële klanten en het beheer van activa en eigendommen van de vastgoedportefeuille. VGP focust op toplocaties in de nabijheid van sterk geconcentreerde woon- en/of productiecentra, met een optimale toegang tot transportinfrastructuur.

Naast de vastgoedactiviteiten heeft VGP een activiteit in hernieuwbare energie gelanceerd om hernieuwbare energieoplossingen te bieden aan zijn huurders of andere belanghebbenden. Voor meer informatie, zie hoofdstuk Strategie – *Duurzaamheid en hernieuwbare energie*.

VGP bezit op 31 december 2022 een vastgoedportefeuille van € 2.514,2 miljoen (in volle eigendom) die bestaat uit 50 opgeleverde gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 1.364.000 m<sup>2</sup> (€ 1.393,2 miljoen), 24 gebouwen in aanbouw die 777.300 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen (€ 561,5 miljoen) en een resterende ontwikkelingsgrondbank voor een bedrag van € 559,5 miljoen.

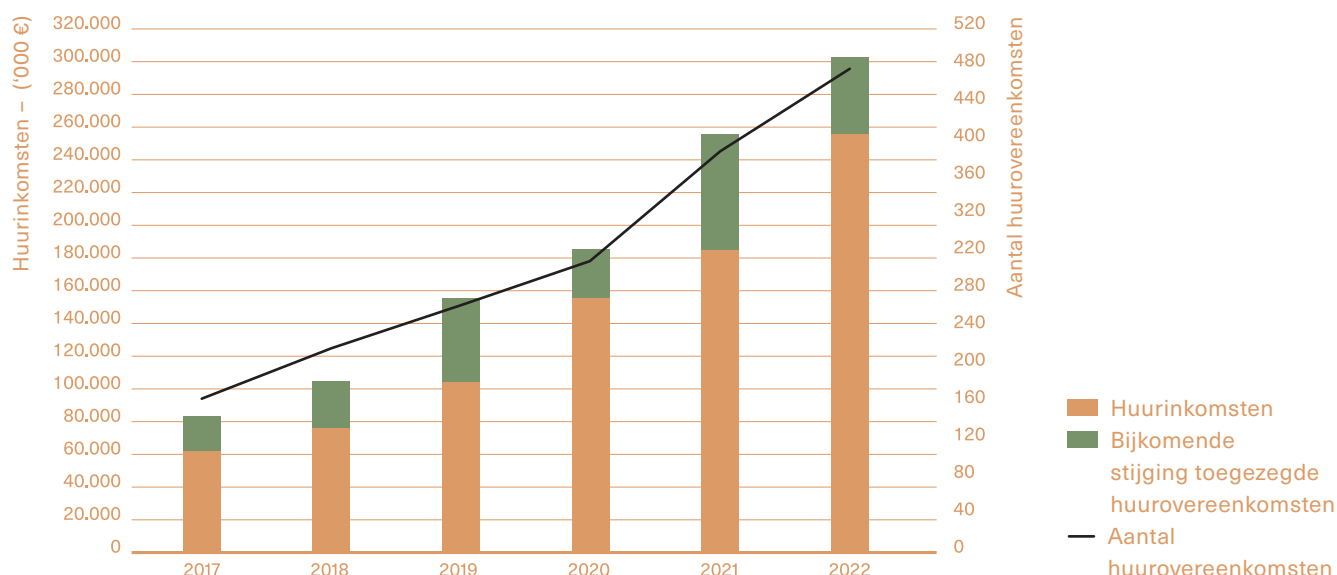
De Joint Ventures bezitten op 31 december 2022 een vastgoedportefeuille van € 3.928,7 miljoen die bestaat uit 146 opgeleverde gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 2.937.000 m<sup>2</sup> (€ 3.633,2 miljoen), 2 gebouwen in ontwikkeling door VGP die 36.700 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen (€ 76,5 miljoen) en ontwikkelingsgrond ten bedrage van € 219,0 miljoen.

Op 31 december 2022 heeft VGP (eigen portefeuille en die van de Joint Ventures) een resterende gesecuriseerde, d.w.z. in eigendom en contractueel toegezegde ontwikkelingsgrondbank van 10.362.000 m<sup>2</sup>, met een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 4.664.000 m<sup>2</sup> toekomstige verhuurbare oppervlakte, en waarvan 77% of 7.956.000 m<sup>2</sup> volledig in eigendom is. Voor verdere details wordt verwezen naar het hoofdstuk *Activiteitenverslag – Evolutie van de grondbank*.

1 Op voltijdsequivalent (VTE)-basis.

# Duurzame groei van de contractueel toegezegde huurinkomsten op jaarbasis ...

Evolutie van de door de Groep toegezegde huurinkomsten op jaarbasis en het aantal huurovereenkomsten (inclusief Joint Ventures aan 100%) gedurende de voorbije vijf jaar:



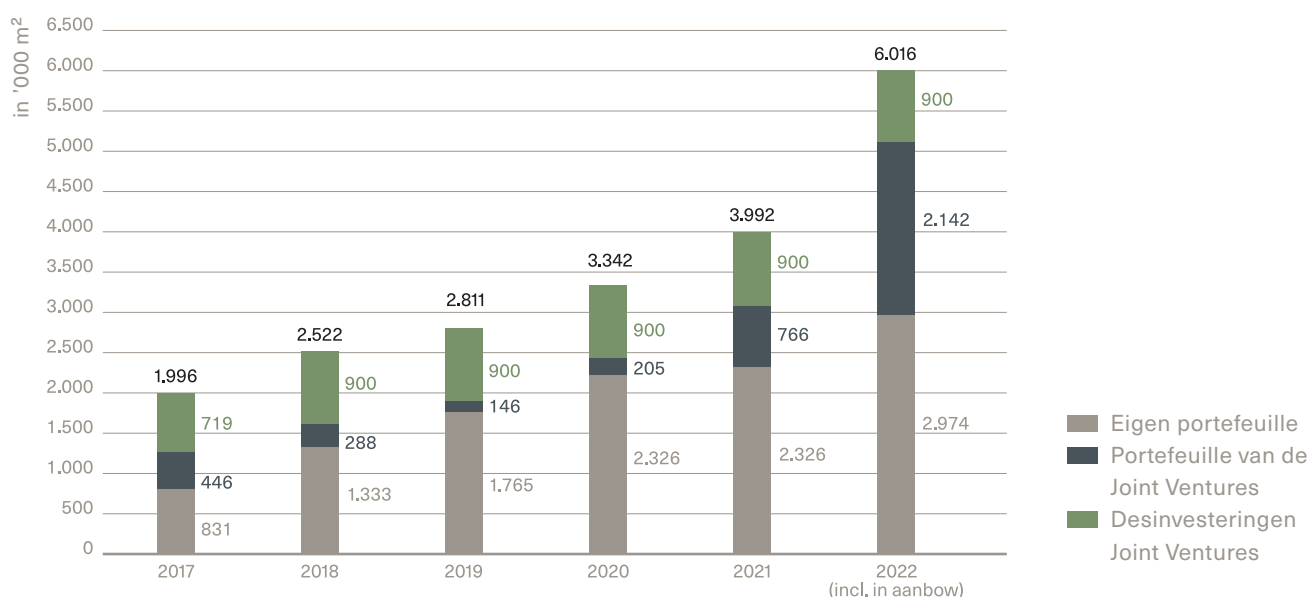
Op 31 december 2022

## € 303,2 miljoen

aan toegezegde huurinkomsten op jaarbasis

## ... zorgen voor een veerkrachtige groei van de portefeuille ...

De historische ontwikkeling van de opgeleverde bruto verhuurbare oppervlakte van de Groep (inclusief afgestoten activa en activa verkocht aan de Joint Ventures aan 100%) was de voorbije vijf jaar als volgt:



Sedert 2017

## 4,0 miljoen m<sup>2</sup>

nieuwe verhuurbare oppervlakte ontwikkeld

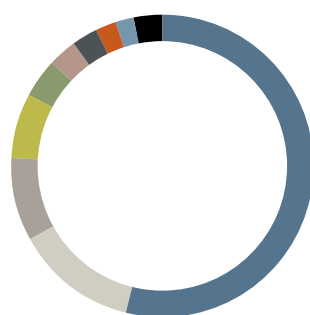


VGP Park Bucharest

## ... resulterend in een gediversifieerde vastgoedportefeuille.

### UITSPLITSING VASTGOEDSPORTEFEUILLE PER LAND (INCL. JV AAN 100%)

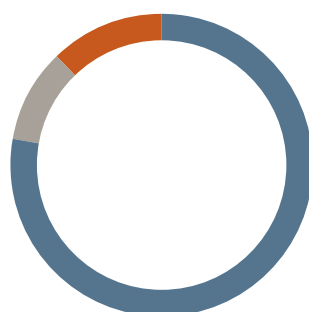
31 december 2022



Duitsland	€ 3.488 mln	- 54%
Tsjechische Republiek	€ 813 mln	- 13%
Spanje	€ 553 mln	- 9%
Nederland	€ 450 mln	- 7%
Slowakije	€ 251 mln	- 4%
Hongarije	€ 207 mln	- 3%
Roemenië	€ 207 mln	- 3%
Oostenrijk	€ 143 mln	- 2%
Italië	€ 127 mln	- 2%
Overige countries	€ 204 mln	- 3%

### UITSPLITSING VASTGOEDSPORTEFEUILLE VOLGENS STATUS (INCL. JV AAN 100%)

31 december 2022



Opgeleverd	€ 5.026 mln	- 78%
In aanbouw	€ 638 mln	- 10%
Ontwikkelingsland	€ 779 mln	- 12%



Strategie





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

De Groep focust op (i) strategisch gelegen gronden die geschikt zijn voor de ontwikkeling van logistieke bedrijfsparken van een bepaalde omvang, om een uitgebreide en goed gediversifieerde grondbank op te bouwen op toplocaties; (ii) de optimalisering van de operationele prestaties van de portefeuille en de activiteiten van onze huurders via specifieke teams die diensten aanbieden voor ontwikkelings-, activa- en vastgoedbeheer; (iii) het verder laten groeien van de verschillende strategische partnerschappen die met Allianz Real Estate werden aangegaan of met andere lokale partners (zie hieronder) en (iv) de uitvoering van zijn ESG-strategie, door onder meer het aanbieden van oplossingen en optreden als “*enabler*” om de huurders en overige stakeholders van de Groep te helpen bij hun transitie naar groene energie via de uitbouw van het activiteitensegment hernieuwbare energie.

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

# Strategische partnerschappen

## Strategisch partnerschap met Allianz

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

### Eerste Joint Venture

De Eerste Joint Venture werd in mei 2016 opgericht met als doel een platform van nieuwe, logistieke en industriële eigendommen van topkwaliteit te bouwen, met een belangrijke focus op uitbreiding in sleutelmarkten in Duitsland en in markten in Midden- en Oost-Europa (Hongarije, de Tsjechische Republiek en de Slowaakse Republiek) die snel groeien teneinde stabiele, inkomsten gedreven rendementen op te brengen met een kans op opwaardering van kapitaal. De Eerste Joint Venture streefde ernaar om, uiterlijk tegen mei 2021, de omvang van zijn portefeuille (d.w.z. de bruto actiefwaarde van de verworven inkomstgenererende activa) te doen toenemen tot ongeveer € 1,7 miljard via de inbreng in de Eerste Joint Venture van nieuwe logistieke ontwikkelingen die door VGP werden uitgevoerd. De strategie van de Eerste Joint Venture is derhalve voornamelijk een houdstrategie.

Op 1 juli 2022 voltooide de Eerste Joint Venture zijn negende closing, bestaande uit 8 opgeleverde gebouwen die werden opgetrokken op grond van de Eerste Joint Venture, voor een totale transactiewaarde<sup>1</sup> van meer dan € 81,2 miljoen resulterend in een netto-opbrengst in contanten van € 54,8 miljoen.

Na het bereiken van de uitgebreide investeringsdoelstelling in 2021 zijn zowel VGP als Allianz in de maand december 2022 overeengekomen om de huidige JVO te wijzigen, hetgeen resulteert in de volgende belangrijke wijzigingen: (i) verlenging van de huidige looptijd van de Eerste Joint Venture met 10 jaar, d.w.z. van mei 2026 tot mei 2036 (ii) implementatie van een uitgebreide ESG-strategie en (iii) instemming met een extra tiende closing met betrekking tot 3 nieuw opgeleverde gebouwen in 3 (gedeeltelijk) nieuwe VGP-parken.

De tiende closing werd vervolgens ondertekend op 19 december 2022 en afgerond op 17 januari 2023. De totale transactiewaarde<sup>1</sup> van de tiende closing bedroeg meer dan € 116,1 miljoen en resulteerde in een netto-opbrengst in contanten van € 80,8 miljoen. Op 31 december 2022 bestaat de vastgoedportefeuille van de Eerste Joint Venture uit 102 opgeleverde gebouwen die een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 1.855.000 m<sup>2</sup> vertegenwoordigen, wat na de tiende closing in januari 2023 is toegenomen tot 105 gebouwen (1.968.000 m<sup>2</sup>). Hoewel

de Eerste Joint Venture zijn uitgebreide investeringsdoelstelling heeft bereikt, kunnen er in de toekomst nog enkele bijkomende closings plaatsvinden door bestaande uitbreidingsopties voor de huurders. De eerste Joint Venture zal zijn bestaande portefeuille met VGP behouden en zal blijven fungeren als vastgoed-, facility- en vermogensbeheerder.

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

### Tweede Joint Venture

De Tweede Joint Venture was opgericht in juli 2019 met als doel een platform te bouwen van top logistieke activa in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje, met als doelstelling om stabiele inkomstgedreven rendementen te leveren met potentiële kapitaalherwaardering. De Tweede Joint Venture streeft ernaar om, uiterlijk tegen juli 2024, de omvang van zijn portefeuille te doen toenemen tot ongeveer € 1,7 miljard via de inbreng in de Tweede Joint Venture van nieuwe of recente logistieke ontwikkelingen die door VGP worden uitgevoerd. De strategie van de Tweede Joint Venture is derhalve voornamelijk een houdstrategie.

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

In de loop van 2022 voltooide VGP een derde en momenteel laatste closing waarbij de Tweede Joint Venture ('VGP European Logistics 2 S.à r.l.') op 15 maart 2022 13 logistieke gebouwen verwierf, waaronder 9 gebouwen in nieuwe VGP-parken en nog eens 4 nieuw opgeleverde gebouwen (in parken die eerder waren overgedragen aan de Tweede Joint Venture, en op 1 juli 2022 1 gebouw in een nieuw VGP-park, voor een totale transactiewaarde van meer dan € 387,4 miljoen en resulterend in een totale netto-opbrengst in contanten van € 222,2 miljoen. De ontwikkelingspijplijn en de toekomstige ontwikkeling van andere nieuwe projecten binnen zijn geografische reikwijdte worden verder ontwikkeld op eigen risico van VGP om vervolgens door de Tweede Joint Venture te worden aangekocht wanneer het voorkooprecht wordt uitgeoefend onder voorbehoud van de vooraf overeengekomen opleverings- en huurparameters. Wanneer de Tweede Joint Venture een gebouw aankoopt, zal dit steeds plaatsvinden op basis van de geldende marktrentevoeten op het ogenblik van die aankoop. VGP draagt 100% van het ontwikkelingsrisico van de Tweede Joint Venture.

### Derde Joint Venture

De Derde Joint Venture werd in juni 2020 opgericht met als doel het VGP Park München te ontwikkelen. Zodra het VGP Park München volledig is ontwikkeld, zal het bestaan uit vijf logistieke gebouwen, twee op zichzelf staande parkeergarages en een kantoorgebouw voor een totaal bruto verhuurbare oppervlakte van ca. 314.000 m<sup>2</sup>. Het park is volledig voorverhuurd.

Sinds zijn oprichting zijn er twee closings met de Derde Joint Venture gebeurd.

<sup>1</sup> De totale transactiewaarde bestaat uit de aankoopprijs voor de opgeleverde gebouwen die inkomsten genereren en de nettoboekwaarde van de ontwikkelingspijplijn die als onderdeel van een closing wordt overgedragen maar nog niet door de joint venture is betaald.



VGP Park München

De financiering van de investering in ontwikkelingen van de Derde Joint Venture vindt plaats door middel van aandeelhoudersleningen en/of kapitaalbrengen van de aandeelhouders in verhouding tot hun respectieve aandelenbezit.

Na oplevering van het respectievelijk gebouw/de respectievelijke gebouwen vindt een closing plaats met de Derde Joint Venture, waardoor de Groep de proportionele aandelenprijs kan ontvangen die aan het gebouw/de gebouwen van Allianz is toegewezen en zijn oorspronkelijk geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk/volledig kan hergebruiken voor het gebouw/de gebouwen die in een dergelijke closing zijn opgenomen door herfinanciering van dergelijk geïnvesteerd kapitaal door externe bankschuld.

Op 15 december 2022 voltooide de Derde Joint Venture zijn tweede en momenteel laatste closing met de oplevering en oplevering door VGP van 3 gebouwen, 1 kantoorgebouw en 1 parkeergarage aan KraussMaffei en één gebouw aan BMW (waarvan het eerste deel al in december 2020 aan BMW werd overgedragen).

KraussMaffei zal zijn hoofdkantoor in de eerste helft van 2023 geleidelijk verhuizen naar het nieuwe bedrijvenpark. Deze verhuizing is het grootste verhuisproject in de agglomeratie van München sinds de verhuizing van de luchthaven in 1992. De verhuizing van KraussMaffei volgt op de aankondiging door BMW van de opening van een Battery Competence Centre in hetzelfde park in mei 2022.

KraussMaffei – met 212.000 m<sup>2</sup> – en BMW – met 64.000 m<sup>2</sup> bruto verhuurbare oppervlakte – bezetten samen het bestaande park. Het laatste resterende gebouw, dat tegen 2026 klaar moet zijn, zal 38.000 m<sup>2</sup> bruto verhuurbare oppervlakte bieden en is een uitbreidingsmogelijkheid voor KraussMaffei. Eenmaal volledig ontwikkeld zal VGP Park München bestaan uit vijf logistieke gebouwen, twee losstaande parkeergarages en een kantoorgebouw voor een totaal bruto verhuurbare oppervlakte van ca. 314.000 m<sup>2</sup>.

Na de tweede closing ontving VGP van Allianz een uitstaande vergoeding in contanten voor een bedrag van € 69,1 miljoen, met een resterende vergoeding van € 7,0 miljoen (met betrekking tot het kantoorgebouw) die nog moet worden ontvangen, afhankelijk van de vervulling van enkele closingvoorwaarden, die naar verwachting in het tweede kwartaal van 2023 zullen worden vervuld.

## Vierde Joint Venture

Toen de Eerste Joint Venture zijn investeringscapaciteit bereikte, zijn Allianz en VGP in december 2021 een nieuwe joint venture-overeenkomst aangegaan met het oog op de oprichting van een nieuwe Vierde Joint Venture.

Het doel van de Vierde Joint Venture is om een platform te bouwen van nieuwe, logistieke en industriële eigendommen van topkwaliteit, met een belangrijke focus op uitbreiding binnen dezelfde geografische reikwijdte als de Eerste Joint Venture, d.w.z. in sleutelmarkten in Duitsland en in markten in Midden- en Oost-Europa (Hongarije, de Tsjechische Republiek en de Slowaakse Republiek) die snel groeien, teneinde stabiele, inkomsten gedreven rendementen op te brengen met een kans op opwaardering van kapitaal. De Vierde Joint Venture zal zich richten op de implementatie van een alomvattende ESG-strategie naar best vermogen. Er zijn criteria gedefinieerd rond de Carbon Risk Real Estate Monitor ('CCREM') Assessment Tool, de EU Sustainable Finance Taxonomy, het bereiken van de meest efficiënte EPC – of vergelijkbare rating, duurzaamheids certificering van gebouwen, fotovoltaïsche systemen, green lease en ESG-portefeuilledata en -rapportering.

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

De Vierde Joint Venture wordt geregeld door de Vierde JVO. De Vierde Joint Venture heeft het exclusief voorkeepsrecht (overeenkomstig de voorwaarden van de Vierde JVO) met betrekking tot de verwerving van de inkomstgenererende activa in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Slowakije en Hongarije.

De Vierde Joint Venture zou van kracht worden op het moment van de eerste closing, die aanvankelijk werd verwacht in november 2022. Gezien de beperkte transparantie over de prijsstelling van de startportefeuille in het huidige volatiele marktklimaat, heeft Allianz echter besloten niet over te gaan tot de eerste closing van de initiële pijplijnportefeuille van de Vierde Joint Venture. Daartoe heeft Allianz formeel verzaakt aan de exclusiviteitsverplichting met betrekking tot de initiële pijplijnportefeuille, waardoor VGP de initiële pijplijnportefeuille kan verkopen aan één of meerdere derden, onder meer door de oprichting van een nieuwe alternatieve joint venture(s).



VGP Park Bucharest

## Ontwikkelings-Joint Ventures

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

Zoals de Derde Joint Venture, stellen de Ontwikkelings-Joint Ventures de Groep in staat om zijn initieel geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk te hergebruiken wanneer gebouwen zijn opgeleverd door de Ontwikkelings-Joint Ventures door herfinanciering van het geïnvesteerde kapitaal via externe bankschulden en laten de Groep toe om deze gelden te herbeleggen in de voortdurende uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van de verdere uitbreiding van de grondbank, waardoor VGP zich kan concentreren op zijn kernontwikkelingsactiviteiten.

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

### LPM Joint Venture

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

De LPM Joint Venture werd in november 2020 opgericht met als doel Logistics Park Moerdijk samen met het Havenbedrijf Moerdijk op 50/50 basis te ontwikkelen. Logistics Park Moerdijk is gelegen tussen de haven van Rotterdam (Nederland) en de haven van Antwerpen (België) en is een van de weinige locaties in Nederland waar grootschalige value-added logistics en value-added services distributiecentra kunnen worden ontwikkeld en gebouwd.

De totale ontwikkelingsgrond van dit park bedraagt circa 140 ha met een totaal ontwikkelingspotentieel van ca. 900.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte. Het doel is om een platform van nieuwe logistieke en industriële eigendommen van topkwaliteit te bouwen, waarvan 50% (VGP Park Moerdijk) voor rekening van de LPM Joint Venture, (d.i. LPM Holding B.V. en zijn dochtervennootschappen) en de andere 50% te ontwikkelen door het Havenbedrijf Moerdijk.

De LPM Joint Venture heeft het recht om te verkopen en VGP heeft het recht om de inkomstengenererende activa die door de LPM Joint Venture zijn ontwikkeld, te kopen.

In 2022 waren de voorbereidende werkzaamheden om de eerste ontwikkelingen te starten aan de gang met het bouwrijp maken van de gronden, typisch voor Nederland, in verschillende fases en tot in 2023 en later. Momenteel wordt verwacht dat het eerste project namens de LPM Joint Venture in de tweede helft van 2023 zal worden opgestart.



VGP Park Bucharest

### **VGP Park Belartza Joint Venture**

De VGP Park Belartza Joint Venture is opgezet als een 50/50 joint venture met VUSA. Het doel van deze joint venture is de Groep een extra bron van gronden te verschaffen voor percelen grond die anders niet voor hem toegankelijk zouden zijn. De VGP Park Belartza Joint Venture heeft als doel ca. 35.000 m<sup>2</sup> aan logistieke verhuurbare oppervlakte te ontwikkelen.

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

### **VGP Park Siegen Joint Venture**

De VGP Park Siegen Joint Venture is opgezet als een 50/50 joint venture met Revikon. Het doel van deze joint venture is de Groep een extra bron van gronden te verschaffen voor percelen grond die anders niet voor hem toegankelijk zouden zijn. De VGP Park Siegen Joint Venture heeft als doel ca. 27.000 m<sup>2</sup> aan verhuurbare ruimte te ontwikkelen.

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

# Duurzaamheid en hernieuwbare energie

De ESG-strategie van VGP is gericht op het transformeren en toekomstbestendig maken van zijn portefeuille, het geven van een doel aan de relevante VGP-teams en het stimuleren van transitie naar de huurders en het delen van waarden naar de gemeenschap. De ESG-strategie van VGP rust op vier pijlers:

- (i) milieu: ervoor zorgen dat het bedrijfsplan van VGP (met inbegrip van de activiteiten en activaportefeuille van VGP) op schema ligt om tegen 2050 volledige circulariteit en netto nul koolstofemissies te bereiken;
- (ii) biodiversiteit: de biodiversiteit stimuleren door te investeren in de natuurlijke omgeving in en rond de VGP-parken en elders te beschermen;
- (iii) sociaal: bevordering van sociale cohesie, vermindering van ongelijkheid en bescherming van kwetsbare gemeenschappen en personen door zakelijk gedrag en specifieke steuninitiatieven;
- (iv) deugdelijk bestuur: het integreren van ESG-overwegingen in het beleid en de beginselen van VGP en het weerspiegelen van VGP's streven naar inclusieve, duurzame groei.

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

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

De multicriteria-aanpak onderscheidt BREEAM van andere methodes. Het certificeringsproces voor gebouwen evalueert het grondgebruik, de milieuaspecten, het bouwproces, het waterverbruik, het afval, de verontreinigingen, het vervoer, de uitrusting en het materiaal, de gezondheid en het comfort, naast het energieverbruik. Terwijl alle nieuwbouwprojecten in het verleden uiteraard al zo energiezuinig mogelijk werden opgeleverd, los van het certificeringsproces, zorgt VGP er sinds januari 2020 voor dat voor elk nieuw gebouw een certificering voor BREEAM "Very Good" of gelijkwaardig wordt verkregen. Vanaf 1 januari 2022 streeft VGP ernaar de certificering van zijn nieuwbouwprojecten te verbeteren tot DGNB 'Gold' voor zijn ontwikkelingsprojecten in Duitsland en Oostenrijk; voor de overige landen BREEAM 'Excellent', maar met inachtnaam van alle andere redelijke elementen.

In de vorige jaren was certificering weliswaar geen standaardprocedure, maar lagen de VGP-bouwnormen op een certificeerbaar niveau en kregen geselecteerde projecten een certificering indien die door de huurder werd gewenst. In 2019 werden bijvoorbeeld vier BREEAM-gecertificeerde gebouwen opgeleverd. De Groep beoordeelt momenteel of zijn niet-gecertificeerde portefeuille aan de EU Taxonomy voldoet. Zo kreeg VGP Park Frankenthal – dat in 2018 werd opgeleverd zonder DGNB- of BREEAM-certificering – in september 2022 de EU Taxonomy compliance-certificering zonder vereisten om verdere wijzigingen of investeringen in de norm van 2018 door te voeren.

In combinatie met eerder gecertificeerde gebouwen heeft dit ertoe geleid dat op 31 december 2022 in totaal 3.121.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte, of 61,0% van de totale portefeuille, gecertificeerd is of het certificaat in behandeling.

VGP heeft sinds 2017 een bezettingsgraadbenchmark van meer dan 98,5% bereikt in zijn hele portefeuille (gemeten aan het einde van het respectievelijke jaar). Voor VGP staat een hoge bezettingsgraad voor goed zakelijk en duurzaam gebruik van de gecreëerde gebouwen, omdat het aangeeft dat onze panden goed gelegen zijn, aangepast kunnen worden aan een verscheidenheid qua gebruik en voldoen aan de behoeften van onze klanten (met inbegrip van duurzaamheidscriteria).

VGP heeft verschillende doelstellingsopties beoordeeld, met behulp van de Carbon Risk Real Estate Monitor ('CRREM'). Hoewel er nog meer werk moet worden verricht, met name om de specifieke kenmerken van de subsector weer te geven, is VGP van mening dat de CRREM een goed referentiekader biedt voor het vaststellen van emissiereductiedoelstellingen voor zijn vastgoedportefeuille.

De VGP-activiteit hernieuwbare energie (handelend via zijn 100% dochtervennootschap VGP Renewable Energy NV en zijn respectieve dochtervennootschappen) werd door de Groep in 2020 opgezet om de mogelijkheden van de Groep te verbreden om de klanten of andere belanghebbenden van VGP bij te staan in het verduurzamen van hun bedrijf op een kosteneffectieve manier. Het doel van VGP-activiteit hernieuwbare energie is om de basis van huurders en andere belanghebbenden van de Groep te bedienen, door deze huurders en andere belanghebbenden de mogelijkheid te bieden om te helpen bij hun groene energietransitie, waaronder (i) de mogelijkheid om groene energie aan te bieden (geproduceerd op of buiten de site), (ii) slim energiebeheer (met inbegrip van het gebruik van batterijen en slimme lokale netwerken), en (iii) het aanbieden van groene elektrische en waterstofoplaadfaciliteiten en -infrastructuur in VGP parken.

Op 31 december 2022 maakten de daken van de gebouwenportefeuille van VGP een fotovoltaïsche energieopwekkingscapaciteit mogelijk van 56,6 MWp (vergeleken met 34,0 MWp in december 2021) met nog eens 28 projecten met een fotovoltaïsche energieopwekkingscapaciteit van 75,0 MWp in aanbouw en 60 projecten, met een fotovoltaïsche energieopwekkingscapaciteit van 72,7 MWp, in de pijplijn.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar het *Verslag Over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen en de Risicofactoren – Risico's inzake milieuduurzaamheid en klimaatverandering* in dit jaarverslag.



VGP Park Halle

# Ontwikkelingsactiviteiten en ondersteunende diensten voor de portefeuille

## Ontwikkelingsactiviteiten

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

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

De Groep focust op de sector van logistieke en licht industriële projecten die gelegen zijn in continentaal Europa. De Groep is actief in 17 landen in Europa; in 14 daarvan heeft de Groep reeds ontwikkelingsactiviteiten verricht of een ontwikkelingspijplijn voor toekomstige ontwikkelingsactiviteiten.

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

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

## Ondersteunende diensten voor de portefeuille

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

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

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

Diensten voor facilitymanagement worden in de Tsjechische Republiek en Duitsland uitgevoerd door specifieke teams die zich richten op het beheer van de juiste en ongestoorde exploitatie van de gebouwen en het uitvoeren van de nodige activiteiten, zoals onderhoudsdiensten, diensten voor afvalbeheer, groenbeheer die in dit opzicht noodzakelijk kunnen zijn.

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

# Belangrijkste principes van de investeringsstrategie van VGP





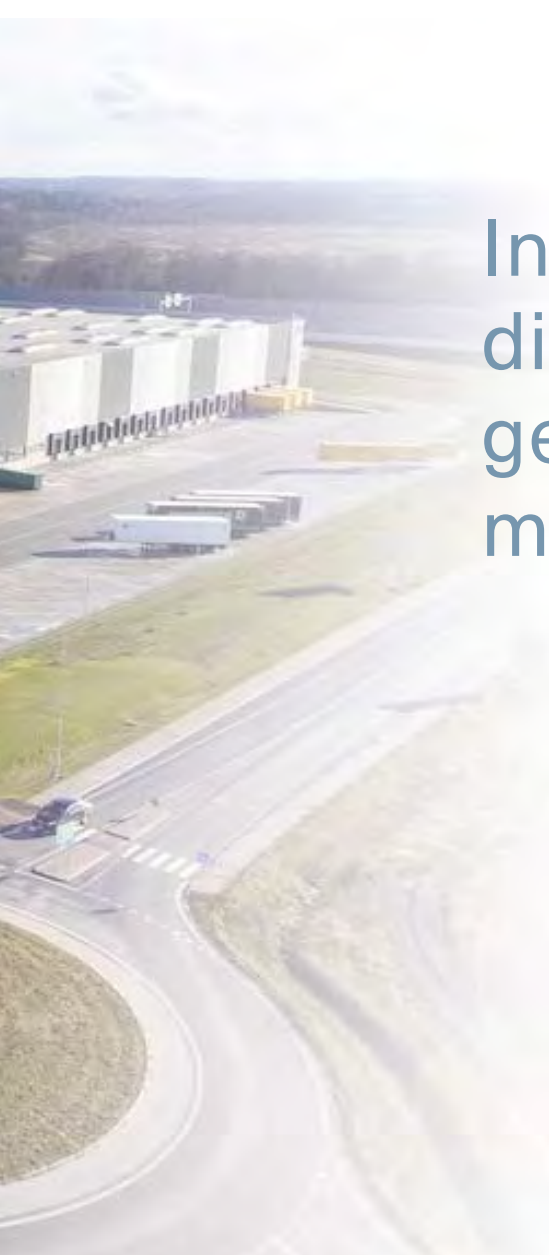
# Strategisch gelegen gronden

Focus op bedrijvenparken met het oog op het verwezenlijken van schaalvoordelen

Kwalitatief hoogstaand  
gestandaardiseerd  
en duurzaam  
logistiek vastgoed

In-house competenties die een volledig geïntegreerd bedrijfsmodel mogelijk maken

Primaire focus op ontwikkelingsactiviteiten en activa- en vastgoedbeheer-activiteiten





VGP  
in 2022



VGP Park Granollers

## Samenvatting

2022 bleek een jaar van toegenomen volatiliteit en veerkracht.

De volatiliteit werd veroorzaakt door aanhoudende geopolitieke onrust, een dreigende energiecrisis, uitdagingen op het gebied van prijsstijgingen in de bouwsector en bevoorradingsketens die nog steeds niet optimaal functioneren. De wereldwijde inflatie bleef stijgen en de centrale banken bleven agressief optreden met renteverhogingen die het renteklimaat aanzienlijk veranderden.

Ondanks de aanhoudende uitdagingen van de huidige economie, het monetaire beleid en de geopolitieke omgeving, bleef VGP de veerkracht van zijn bedrijfsmodel aantonen met een sterke operationele prestatie over het jaar 2022 waarin de ontwikkelings- en verhuuractiviteiten dicht bij of boven eerdere recordniveaus lagen.



VGP Park München

## Verhuuractiviteiten

Gedurende het boekjaar leidde de vraag naar verhuurbare oppervlakte tot de ondertekening en verlenging van huurovereenkomsten voor in totaal meer dan € 73,4 miljoen (eigen en Joint Venture-portefeuille) (vergeleken met € 79,7 miljoen in 2021), waarvan € 53,8 miljoen betrekking had op nieuwe of vervangende huurovereenkomsten, € 16,0 miljoen op verlengingen en € 3,6 miljoen op indexering van bestaande huurovereenkomsten. Gedurende het jaar werden huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 10,4 miljoen beëindigd.

De groei werd opgetekend in bijna alle markten waar de Groep actief is, waarbij Duitsland de grootste bijdrage blijft leveren met 44% van het totale aantal ondertekende huurovereenkomsten.

De ondertekende toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis stegen op het einde van december 2022 tot € 303,2 miljoen<sup>1</sup> (vergeleken met € 256,1 miljoen<sup>1</sup> op het einde van 2021), wat overeenkomt met een totale verhuurbare oppervlakte van 5.172.000 m<sup>2</sup>. Van deze totale oppervlakte behoort 2.226.000 m<sup>2</sup> tot de eigen portefeuille (913.000 m<sup>2</sup> op 31 december 2021) en 2.946.000 m<sup>2</sup> tot de Joint Ventures (2.545.000 m<sup>2</sup> op 31 december 2021).

## In 2022 ondertekende VGP

# € 53,8 miljoen

## aan nieuwe huurovereenkomsten

<sup>1</sup> Met inbegrip van de Joint Ventures voor 100%. Op 31 december 2022 bedroegen de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis voor de Joint Ventures € 173,3 miljoen (2021: € 151,1 miljoen).

## Ontwikkelingsactiviteiten

In 2022 werden 44 gebouwen opgeleverd voor een totaal van 1.141.000 m<sup>2</sup> aan verhuurbare oppervlakte, wat een huurinkomen op jaarbasis van € 71,9 miljoen vertegenwoordigt. Deze gebouwen waren voor 98,7% verhuurd.

Aan het einde van het jaar waren er 26 projecten in aanbouw die 814.000 m<sup>2</sup> toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigden, die, eenmaal opgeleverd en volledig verhuurd, € 51,3 miljoen aan toegezegde huurinkomsten op jaarbasis zullen genereren; de portefeuille die aan het einde van het jaar in aanbouw was, was voor 89,3% voorverhuurd<sup>1</sup>.

In 2022

1.141.000 m<sup>2</sup>

nieuwe verhuurbare oppervlakte opgeleverd

Op het einde van december 2022

814.000 m<sup>2</sup>

verhuurbare oppervlakte in aanbouw

## Evolutie van de grondbank

VGP verwierf 1.970.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe ontwikkelingsgrond met een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 792.000 m<sup>2</sup> en nog eens 2.405.000 m<sup>2</sup> aan grondpercelen werd toegezegd, in afwachting van vergunningen, die een ontwikkelingspotentieel hebben van circa 1.076.000 m<sup>2</sup> aan toekomstig verhuurbare oppervlakte, waardoor de totale grondbank in eigendom en vastgelegd op 10.362.000 m<sup>2</sup> komt, met een ontwikkelingspotentieel van circa 4.664.000 m<sup>2</sup> aan toekomstig verhuurbaar oppervlakte.

Naast de grondbank in eigendom en toegezegd, heeft VGP niet-bindende overeenkomsten ondertekend ('grond onder optie') en voert hij momenteel op exclusieve basis due diligence-onderzoeken uit naar de potentiële verwerving van in totaal circa 321.000 m<sup>2</sup> nieuwe grondpercelen met een ontwikkelingspotentieel van circa 136.000 m<sup>2</sup>.

Eind december 2022

10.362.000 m<sup>2</sup>

contractueel vastgelegde grondbank  
met een ontwikkelingspotentieel van 4.664.000 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Berekend op basis van de contractueel vastgelegde huur en de geschatte markthuurprijs voor de leegstaande ruimte.



VGP Park Giessen-  
Am Alten Flughafen

### **Uitbreiding van het VGP-team**

Tijdens het jaar werd het in-house-team uitgebreid tot 383 medewerkers<sup>1</sup> (2021: 322). VGP is van mening dat het huidige aantal werknemers voldoende is om zijn huidige ontwikkelingspijplijn te ondersteunen.

### **Strategische partnerschappen via joint ventures**

Na het bereiken van de uitgebreide investeringsdoelstelling in 2021 zijn zowel VGP als Allianz in de maand december 2022 overeengekomen om de huidige looptijd van de First Joint Venture te verlengen, een uitgebreide ESG-strategie uit te voeren en een extra tiende closing overeen te komen met betrekking tot 3 nieuw opgeleverde gebouwen in 3 (deels) nieuwe VGP-parken, die op 17 januari 2023 werd voltooid.

In 2022 vond een derde closing plaats met de Tweede Joint Venture waarbij deze (in 2 fasen) 14 logistieke gebouwen verwierf, waaronder 10 gebouwen in 8 nieuwe VGP-parken en nog eens 4 nieuw opgeleverde gebouwen (in parken die eerder aan de Tweede Joint Venture waren overgedragen).

Op 15 december 2022 voltooide de Derde Joint Venture haar tweede closing met de oplevering en levering van 3 gebouwen, 1 kantoorgebouw en 1 parkeergarage aan KraussMaffei en één gebouw aan BMW (waarvan het eerste deel al in december 2020 aan BMW werd overgedragen).

### **Versterking van de kapitaal- en financiële positie**

VGP bleef zijn gezonde financiële basis uitbreiden om zijn huidige en verwachte toekomstige groei te ondersteunen

door een mix van het versterken van zijn kapitaalbasis en het aantrekken van langetermijnfinanciering via obligaties.

Op 17 januari 2022 heeft VGP met succes zijn tweede openbare groene benchmarkobligaties uitgegeven voor een totaal nominaal bedrag van € 1,0 miljard, in twee tranches, met een 5-jarige obligatie van € 500 miljoen met een coupon van 1,625% per jaar en met vervaldag op 17 januari 2027 en een 8-jarige obligatie van € 500 miljoen met een coupon van 2,250% per jaar en met vervaldag op 17 januari 2030.

VGP slaagde er tevens in de bestaande toegezegde kredietfaciliteiten te verhogen en uit te breiden tot een totaalbedrag van € 400 miljoen (2021: € 200 miljoen). Op 31 december 2022 waren deze kredietfaciliteiten niet opgenomen.

Ten slotte heeft VGP eind-november 2022 met succes een uitgifte van nieuwe aandelen, via een kapitaalverhoging met voorkeurrechten, afgerond (in totaal 5.458.262 nieuwe aandelen) voor een totale bruto opbrengst van € 302,9 miljoen (netto-opbrengst: € 298,7 miljoen).

### **Uitbreiding van de Europese aanwezigheid van de Groep**

De Groep breidde zijn Europese aanwezigheid verder uit met de verwerving van een eerste grondperceel in Frankrijk, waar een terrein van 243.000 m<sup>2</sup> werd verworven in de buurt van Rouen. In Zagreb (Kroatië) werd een eerste grondperceel van 89.000 m<sup>2</sup> verworven.

De Groep heeft zijn eerste kantoor geopend in Denemarken (Kopenhagen). In de komende periode zal de focus liggen op het identificeren van geschikte ontwikkelingslocaties. Gezien het onzekere economische klimaat zijn mogelijke uitbreidingen naar andere Europese landen, waaronder Zweden en Griekenland, voorlopig uitgesteld.

<sup>1</sup> Op voltijdsequivalent (VTE)-basis.

## Aanzienlijke groei in de opwekking van hernieuwbare energie

De geïnstalleerde fotovoltaïsche capaciteit van de systemen van de Groep is verder toegenomen. In totaal zijn er 62 zonnepaneelinstallaties operationeel in de hele portefeuille en er is een solide pijplijn van toekomstige projecten in de hele Groep, zoals fotovoltaïsche zelfverbruikinstallaties. De totale geïnstalleerde hernieuwbare energiec capaciteit van de activa van de Groep in 2022 bedraagt 56,6 MWp (vergeleken met 34,0 MWp in dec 2021) met nog eens 28 projecten met een vermogen van 75,0 MWp in aanbouw en 60 projecten, met een vermogen van 72,7 MWp, in de pijplijn. De door de Groep geproduceerde hernieuwbare elektriciteit wordt ofwel zelf gebruikt om in de energiebehoeften van onze huurders te voorzien, ofwel verkocht aan het net. Zodra de fotovoltaïsche projecten in aanbouw volledig operationeel zijn, zal de zonne-energieproductiecapaciteit het totale energieverbruik van alle huurders, gemeten over boekjaar 2021, overtreffen.

## Vooruitgang in de richting van de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen van VGP

In verschillende niet-financiële ESG-ratings werd een aanzienlijke verbetering opgetekend. Zo behaalde de Groep bij het Carbon Disclosure Project (CDP) een B-score (op een schaal van A tot D-, F) en behoorde hij tot de 16% hoogst geklasseerde ondernemingen wereldwijd (48.200 geïndiceerde ondernemingen).

Om de aangegeven CO<sub>2</sub>-verbintenissen verder te consolideren, heeft VGP de CO<sub>2</sub>-emissies en 2030-doelstellingen voor Scope 1-3 voorgelegd aan het Science Based Target-initiatief (SBTi).

Aangezien de investeringen in fotovoltaïsche energie de eco-efficiëntie van de portefeuille vergroten, is het decarbonisatiepad van de portefeuille in 2022 aanzienlijk

verbeterd. Bijgevolg voldoet meer dan 40% van de portefeuille in 2050 aan het decarbonisatiepad van 1,5°C (CRREM-analyse).

Met betrekking tot groene financiering zijn de 2027, 2029 en 2030 obligaties van VGP bevestigd als zijnde afgestemd op de Taxonomie van de Klimaatobligaties.

Door de aanzienlijke vooruitgang op gebied van hernieuwbare energie zijn projecten voor 131,6 MWp geïnstalleerd of in aanbouw, wat neerkomt op een investering (met inbegrip van verbintenissen) van € 78 miljoen eenmaal deze opgeleverd zijn. Nog eens 72,7 MWp zit momenteel in de pijplijn en zal naar verwachting in de komende periode worden ontwikkeld; zodra de PV-projecten zijn opgeleverd, zullen zij meer hernieuwbare energie opwekken dan het energieverbruik van alle huurders samen. De Groep genereerde € 5,9 miljoen aan bruto-inkomsten door de verkoop van hernieuwbare energie aan huurders of aan het net of door de verhuur van installaties aan zijn huurders.

Wat betreft de eigen activiteiten van de Groep zijn alle VGP-kantoren sinds 1 januari 2022 overgeschakeld op hernieuwbare energie via een PPA-contract waarbij het 3,9 MWp zonnedak op VGP Park Roosendaal de energie levert. Zie ook het hoofdstuk – *Verslag over maatschappelijk verantwoord ondernemen* voor bijkomende details.

## COVID-19 en andere belangrijke gebeurtenissen

De gevolgen van de COVID-19 pandemie, die grotendeels is afgenomen, de toegenomen wereldwijde macro-economische volatiliteit, waaronder hoge inflatie en knelpunten in de toeleveringsketen, en het conflict in de Oekraïne, hadden geen materiële gevolgen voor de activiteiten van de Groep, waaronder het innen van de huur. (Zie ook het hoofdstuk Risicofactoren – *2.6 Risico's en onzekerheden die verband houden met belangrijke gebeurtenissen of bedrijfsstoringen*).

VGP Park Giessen-Am Alten Flughafen



# Activiteitenverslag

## Commerciële activiteiten

Gedurende het boekjaar leidde de vraag naar verhuurbare oppervlakte tot de ondertekening en verlenging van huurovereenkomsten voor in totaal meer dan € 73,4 miljoen (eigen en Joint Venture-portefeuille) (vergeleken met € 79,7 miljoen in 2021), waarvan € 53,8 miljoen betrekking had op nieuwe of vervangende huurovereenkomsten, € 16,0 miljoen op verlengingen en € 3,6 miljoen op indexering van bestaande huurovereenkomsten. Gedurende het jaar werden huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 10,4 miljoen beëindigd. Duitsland bleef de belangrijkste drijvende kracht achter de groei van de contractueel toegezegde huur op jaarbasis met € 25,4 miljoen (44%) aan nieuwe huurovereenkomsten<sup>1</sup> die in de loop van het jaar werden ondertekend. Ook de andere landen presteerden zeer goed met nieuwe huurovereenkomsten in: Roemenië +€ 5,2 miljoen (9%) (€ 0,6 miljoen namens de JV-portefeuille), Spanje +€ 4,4 miljoen (8%) (€ 2,7 miljoen namens de JV-portefeuille), Tsjechische Republiek +€ 4,3 miljoen (8%) (€ 2,5 miljoen namens de JV-portefeuille), Nederland +€ 3,9 miljoen (7%) (€ 3,4 miljoen namens de JV-portefeuille), Hongarije +€ 3,2 miljoen (6%) (€ 0,1 miljoen namens de JV-portefeuille), Servië +€ 3,5 miljoen (6%) (eigen portefeuille), Slowakije +€ 3,1 miljoen (5%) (€ 0,3 miljoen namens de JV-portefeuille), Oostenrijk +€ 2,4 miljoen (4%) (€ 0,1 miljoen namens de JV-portefeuille), Letland +€ 1,2 miljoen (2%) (eigen portefeuille) en Portugal +€ 0,8 miljoen (1%) (eigen portefeuille).

De op jaarbasis toegezegde huurovereenkomsten (op een geaggregeerde basis van de eigen portefeuille en die van de Joint Ventures) zijn derhalve gestegen tot € 303,2 miljoen<sup>2</sup> per eind december 2022 (vergeleken met € 256,1 miljoen per eind december 2021).

De toegezegde huren op jaarbasis bestaan uit € 238,2 miljoen huurovereenkomsten die per 31 december 2022 reeds van kracht zijn geworden en € 64,9 miljoen ondertekende huurovereenkomsten die in de toekomst van kracht zullen worden. De verdeling over de datums waarop de contractueel toegezegde huren op jaarbasis van kracht worden is als volgt:

In miljoen €	Current	<1 jaar	>1-2 jaar	>2-3 jaar	>3 jaar	Totaal
Eigen	72,7	43,7	11,0	0,6	1,9	129,9
Joint Ventures aan 100%	165,6	7,7	—	—	—	173,3
<b>Totaal</b>	<b>238,2</b>	<b>51,4</b>	<b>11,0</b>	<b>0,6</b>	<b>1,9</b>	<b>303,2</b>

De ondertekende huurovereenkomsten op 31 december 2022 vertegenwoordigen in totaal 5.172.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte. Dit komt overeen met 481 verschillende huurovereenkomsten of toekomstige huurovereenkomsten (eigen en Joint Venture-portefeuille samengenomen).

VGP is erin geslaagd een gediversifieerd, gerenommeerd en loyaal klantenbestand aan te trekken met verschillende multilocatieprojecten. De klanten vertegenwoordigen een gezonde mix van logistieke huurders en eindgebruikers. De top 10 huurders (op basis van jaarlijkse huurinkomsten) zijn allemaal blue-chip klanten. Op 31 december 2022 neemt de top 10 van huurders ongeveer 35,0% van de totale (eigen en Joint Ventures) huurovereenkomsten in beslag.

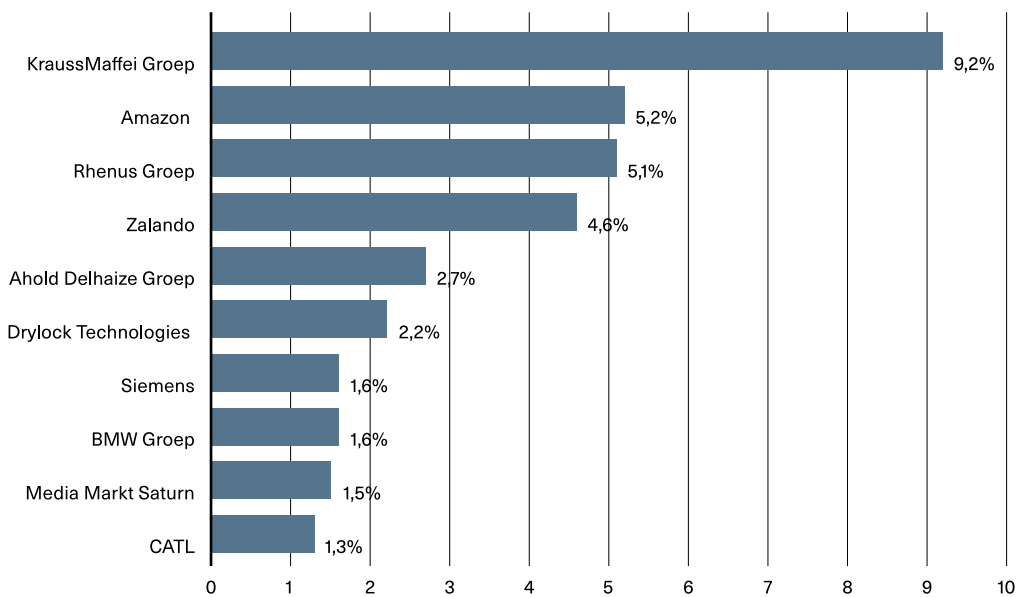
De gewogen gemiddelde looptijd van de op jaarbasis toegezegde huurcontracten van de gecombineerde eigen en joint ventures-portefeuille bedroeg 8,3 jaar aan het eind van het jaar (7,9 jaar tot eerste opzegging), vergeleken met 8,6 jaar (8,1 jaar tot eerste opzegging) op 31 december 2021. De bezettingsgraad (eigen en Joint Ventures-portefeuille) bedroeg 98,9% aan het eind van het jaar (vergeleken met 99,4% eind 2021).

1 Met inbegrip van de gevolgen van de huurindexatie.

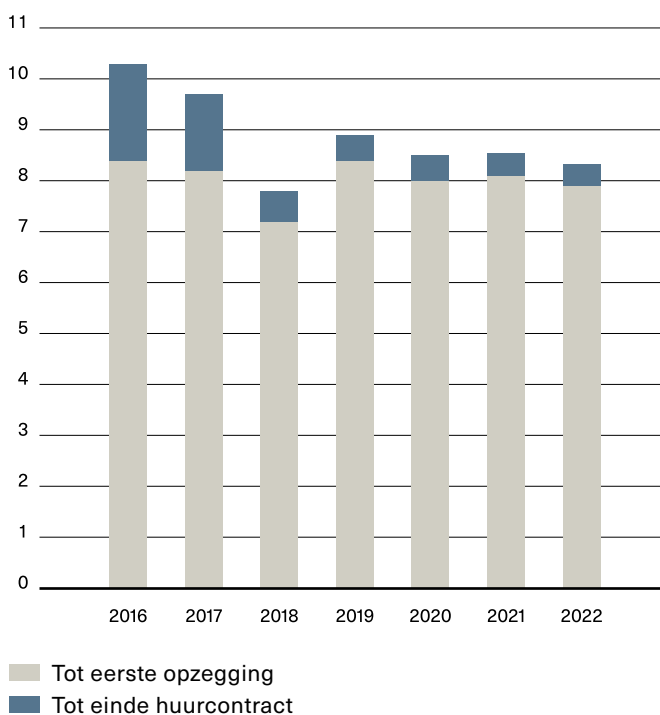
2 Met inbegrip van de Joint Ventures voor 100%. Op 31 december 2022 bedroegen de op jaarbasis vastgelegde huurovereenkomsten voor de Joint Ventures € 173,3 miljoen (2021: € 151,1 miljoen).



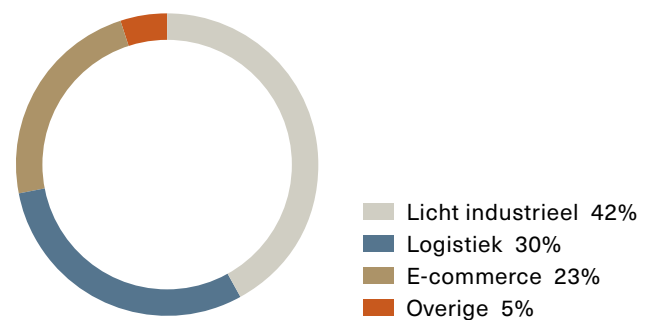
**TOP 10 HUURDERS VOLGENS BRUTO HUURINKOMSTEN OP JAARBASIS MET JV AAN 100%**  
31 december 2022 (in €)



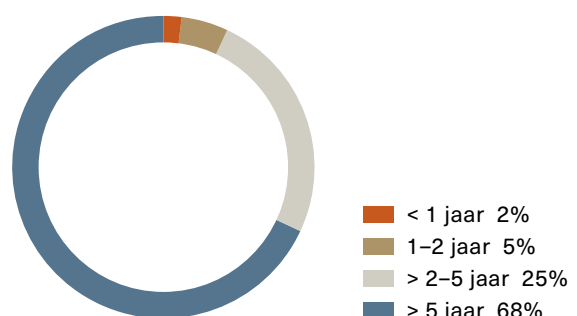
**GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE TOEGEZEGDE HUUROVEREENKOMSTEN OP JAARBASIS (INCL. JV AAN 100%)** 31 december 2022 (in jaren)



**UITSPLITSING HUURPORTEFEUILLE PER BEDRIJFSTAK (INCL. JV AAN 100%)** 31 december 2022 (in m<sup>2</sup>)



**LOOPTIJD TOEGEZEGDE HUUROVEREENKOMSTEN (INCL. JV AAN 100%)** 31 december 2022 (in m<sup>2</sup>)





## Eigen portefeuille

Gedurende het jaar 2022 onderhandelde VGP, voor zijn eigen portefeuille, nieuwe contractueel toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis voor in totaal meer dan € 44,1 miljoen, waarvan € 41,2 miljoen betrekking had op nieuwe of vervangende huurovereenkomsten, € 2,7 miljoen op de hernieuwingen van bestaande huurovereenkomsten en € 0,2 miljoen op de indexering van bestaande overeenkomsten. Gedurende het boekjaar werden huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 2,7 miljoen beëindigd.

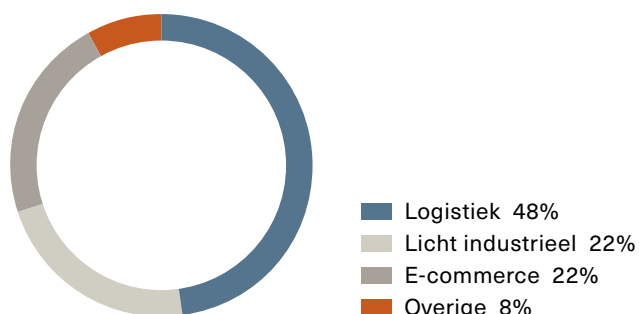
Duitsland was de belangrijkste bron van de stijging aan toegezegde huurovereenkomsten<sup>1</sup> op jaarbasis, met meer dan € 19,2 miljoen aan nieuwe ondertekende huurovereenkomsten in de loop van het jaar. Ook de andere landen presteerden zeer goed met nieuwe huurovereenkomsten in Roemenië + € 4,5 miljoen, Servië + € 3,5 miljoen, Hongarije + € 3,1 miljoen, Slowakije + € 2,8 miljoen, Oostenrijk + € 2,3 miljoen, Tsjechische Republiek + € 1,8 miljoen, Spanje + € 1,7 miljoen, Letland + € 1,2 miljoen, Portugal + € 0,8 miljoen en Nederland + € 0,5 miljoen.

Dit brengt de op jaarbasis toegezegde huurovereenkomsten van de eigen portefeuille op € 129,9 miljoen per 31 december 2022.

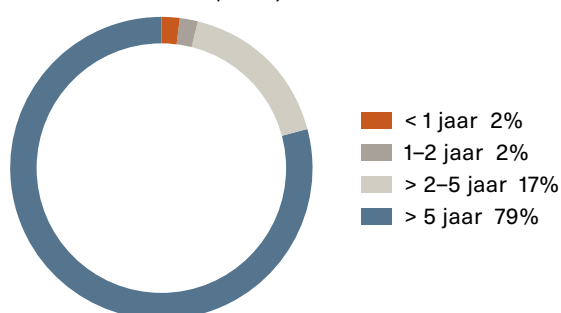
De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 2.226.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte en stemmen overeen met 167 verschillende of toekomstige huurovereenkomsten.

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis bedroeg 9,8 jaar op het einde van het jaar (9,5 jaar tot de eerste opzegmogelijkheid).

### UITSPLITSING HUURPORTEFEUILLE PER BEDRIJFSTAK 31 december 2022 (in m<sup>2</sup>)



### LOOPTIJD TOEGEZEGDE HUUROVEREENKOMSTEN 31 december 2022 (in m<sup>2</sup>)



<sup>1</sup> Inclusief huurindexeringseffecten.



VGP Park München

## Joint Ventures portefeuille

Tijdens het jaar 2022 heeft VGP, voor zijn Joint Ventures, nieuwe toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis onderhandeld voor in totaal meer dan € 29,4 miljoen, waarvan € 12,6 miljoen betrekking had op nieuwe of vervangende huurovereenkomsten, € 13,3 miljoen op de hernieuwingen van bestaande huurovereenkomsten en € 3,5 miljoen op de indexering van bestaande overeenkomsten. Gedurende het jaar werden huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 7,7 miljoen beëindigd.

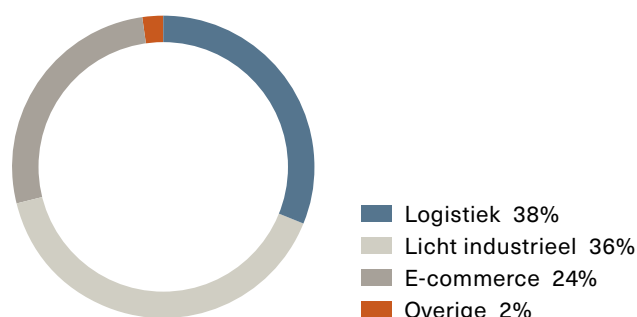
Duitsland was ook de belangrijkste drijvende kracht achter de toename van toegezegde huurovereenkomsten<sup>1</sup> op jaarbasis, met meer dan € 6,2 miljoen aan nieuwe ondertekende huurovereenkomsten in de loop van het jaar. In de andere landen werden nieuwe huurovereenkomsten ondertekend in Nederland + € 3,4 miljoen, Spanje + € 2,7 miljoen, Tsjechische Republiek + € 2,5 miljoen, Roemenië + € 0,6 miljoen, Slowakije + € 0,3 miljoen, Hongarije + € 0,1 miljoen, Oostenrijk + € 0,1 miljoen en ten slotte Italië + € 0,1 miljoen.

Dit brengt de op jaarbasis toegezegde huurovereenkomsten van de eigen portefeuille op € 173,3 miljoen op 31 december 2022.

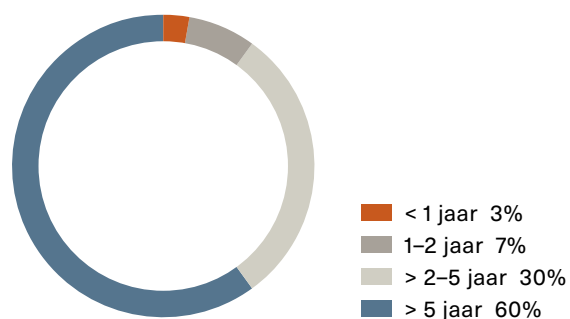
De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 2.946.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte en stemmen overeen met 314 verschillende of toekomstige huurovereenkomsten.

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis bedroeg 7,2 jaar op het einde van het jaar (6,7 jaar tot de eerste opzegmogelijkheid).

### UITSPLITSING HUURPORTEFEUILLE PER BEDRIJFSTAK 31 december 2022 (in m<sup>2</sup>)



### LOOPTIJD TOEGEZEGDE HUUROVEREENKOMSTEN 31 december 2022 (in m<sup>2</sup>)



1 Inclusief huurindexeringseffecten.

# Ontwikkelingsactiviteiten

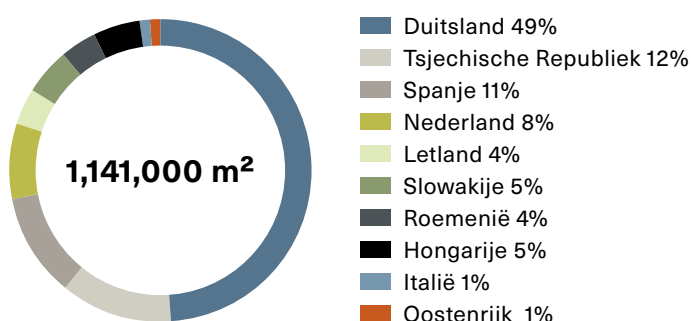
In 2022 werden 44 gebouwen opgeleverd voor een totaal aan 1.41.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte, wat een huurinkomen op jaarbasis van € 71,9 miljoen vertegenwoordigt. Deze gebouwen waren voor 98,7% verhuurd.

Aan het eind van het jaar waren 26 projecten in aanbouw die samen 814.000 m<sup>2</sup> toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen en die, wanneer ze eenmaal zijn opgeleverd en volledig verhuurd, € 51,3 miljoen aan toegezegde huurinkomsten op jaarbasis zullen genereren. De gebouwen in aanbouw waren aan het eind van het jaar voor 89,3% voorverhuurd<sup>1</sup>.

## Opgeleverd in het jaar 2022 Incl. Joint Ventures aan 100%

### OPGELEVERD

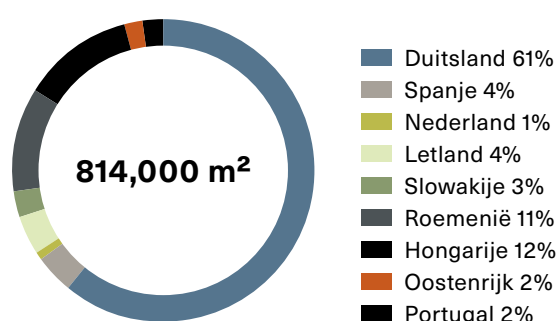
31 december 2022 (in m<sup>2</sup>)



## In aanbouw op 31 december 2022 Incl. Joint Ventures aan 100%

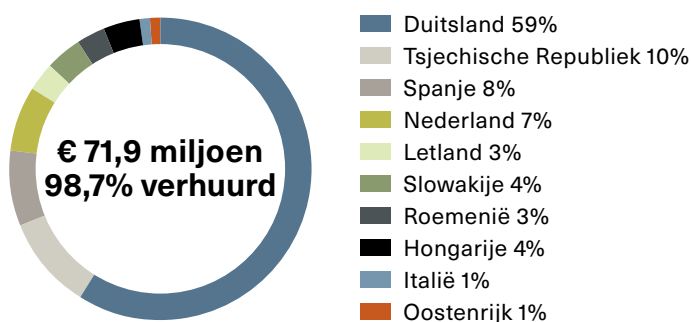
### IN AANBOUW

31 december 2022 (in m<sup>2</sup>)



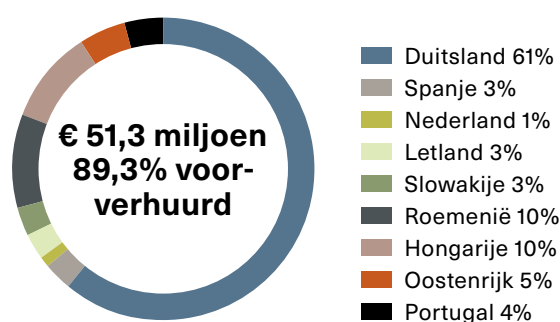
### HUURPOTENTIEEL

31 december 2022 (in €)



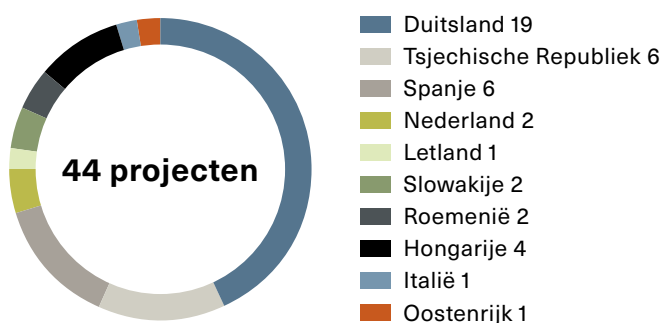
### HUURPOTENTIEEL

31 december 2022 (in €)



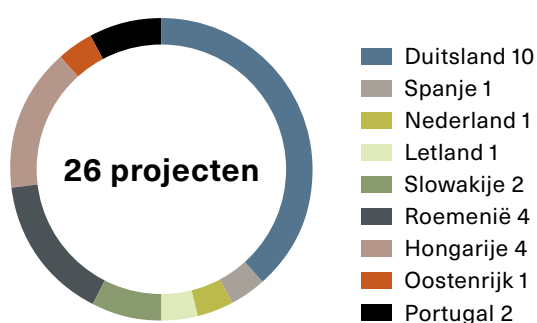
### AANTAL PROJECTEN OPGELEVERD

31 december 2022



### AANTAL PROJECTEN IN AANBOUW

31 december 2022



<sup>1</sup> Berekend op basis van de contractueel vastgelegde huur en de geschatte markthuurlprijs voor de leegstaande ruimte



## Eigen portefeuille

Op 31 december 2022 bestaat de portefeuille vastgoedbeleggingen uit 50 opgeleverde gebouwen, samen goed voor 1.364.000 m<sup>2</sup> aan verhuurbare oppervlakte<sup>1</sup>.

In de loop van het jaar werden 44 gebouwen opgeleverd voor een totaal van 1.141.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte (waarvan 15 gebouwen – 409.000 m<sup>2</sup> voor rekening van de Joint Ventures).

Voor eigen rekening leverde VGP 29 gebouwen op (in totaal 732.000 m<sup>2</sup>). In Duitsland: 1 gebouw van 37.900 m<sup>2</sup> in VGP Park Halle, 2 gebouwen in VGP Park Magdeburg van in totaal 119.300 m<sup>2</sup>, 1 gebouw van 67.200 m<sup>2</sup> in VGP Park Laatzen, 4 gebouwen in VGP Park Berlin Oberkrämer van in totaal 58.400 m<sup>2</sup>, 1 gebouw van 20.600 m<sup>2</sup> in VGP Park Rostock, 1 gebouw van 16.300 m<sup>2</sup> in VGP Park Leipzig Flughafen en 1 gebouw van 17.300 m<sup>2</sup> in VGP Park Berlin. In Spanje: 1 gebouw van 14.200 m<sup>2</sup> in VGP Park Valencia Cheste en 1 gebouw van 28.900 m<sup>2</sup> in VGP Park Sevilla Dos Hermanas en 1 gebouw van 8.900 m<sup>2</sup> in VGP Park Granollers. In de Tsjechische Republiek: 1 gebouw van 65.900 m<sup>2</sup> in VGP Park Olomouc, 1 gebouw van 30.200 m<sup>2</sup> in VGP Park Hradek nad Nisou 2, 1 gebouw van 9.400 m<sup>2</sup> in VGP Park Ceske Budejovice en 2 gebouwen in VGP Park Kladno van in totaal 27.000 m<sup>2</sup>. In Roemenië: 1 gebouw van 17.200 m<sup>2</sup> in VGP Park Sibiu en 1 gebouw van 29.200 m<sup>2</sup> in VGP Park Arad. In Hongarije: 1 gebouw van 21.900 m<sup>2</sup> in VGP Park Kecskemet en 1 gebouw van 13.900 m<sup>2</sup> in VGP Park Győr Beta en 1 gebouw van 10.800 m<sup>2</sup> in VGP Park Budapest Aerozone. In Slowakije: 2 gebouwen in VGP Park Bratislava van in totaal 61.800 m<sup>2</sup>. In de andere landen: 1 gebouw van 5.700 m<sup>2</sup> in VGP Park Parma 2 (Italië), 1 gebouw van 8.200 m<sup>2</sup> in VGP Park Graz (Oostenrijk) en tot slot 1 gebouw van 41.800 m<sup>2</sup> in VGP Park Riga (Letland).

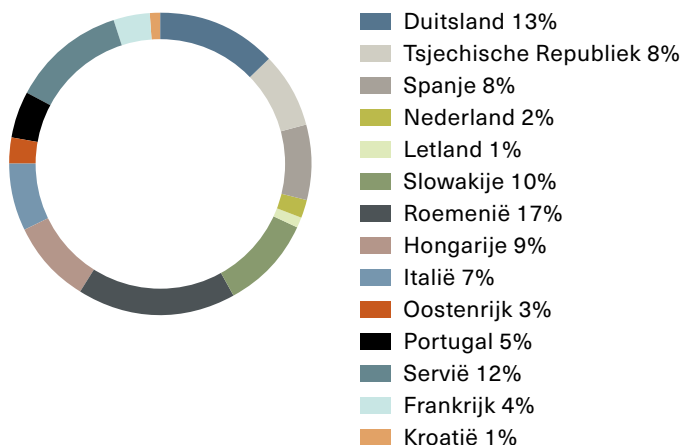
De bezettingsgraad van de eigen portefeuille bedroeg eind 2022 98,5% (tegen 99,3% eind 2021).

Eind december 2022 heeft VGP 26 gebouwen (waarvan 2 gebouwen voor rekening van de Joint Ventures) in aanbouw. De nieuwe gebouwen in aanbouw, die reeds voor 89,3%<sup>2</sup> zijn voorverhuurd, vertegenwoordigen € 51,3 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis bij volledige afwerking en verhuring.

VGP had daarom voor eigen rekening 24 gebouwen in aanbouw voor een verhuurbare oppervlakte van in totaal 777.300 m<sup>2</sup>, goed voor € 49,3 miljoen aan huurovereenkomsten op jaarbasis bij volledige afwerking en verhuring. Deze projecten in aanbouw bevinden zich in Duitsland: 1 gebouw in VGP Park Halle 2, 3 gebouwen in VGP Park Gießen Am Alten Flughafen, 2 gebouwen in VGP Park Magdeburg, 1 gebouw in VGP Park Erfurt 2, 1 gebouw in VGP Park Erfurt 3, 1 gebouw in VGP Park Oberkrämer en 1 gebouw in VGP Park Wiesloch-Walldorf. In Oostenrijk: 1 gebouwen in VGP Park Graz 2. In Portugal: 2 gebouwen in VGP Park Loures. In Slowakije: 1 gebouw in VGP Park Bratislava en 1 gebouw in VGP Park Zvolen. In Hongarije: 1 gebouw in VGP Park Kecskemet, 1 gebouw in VGP Park Győr Beta en 2 gebouwen in VGP Park Budapest Aerozone. In Roemenië: 2 gebouwen in VGP Park Brasov en 2 gebouwen in VGP Park Boekarest, en tot slot in Letland: 1 gebouwen in VGP Park Tiraines.

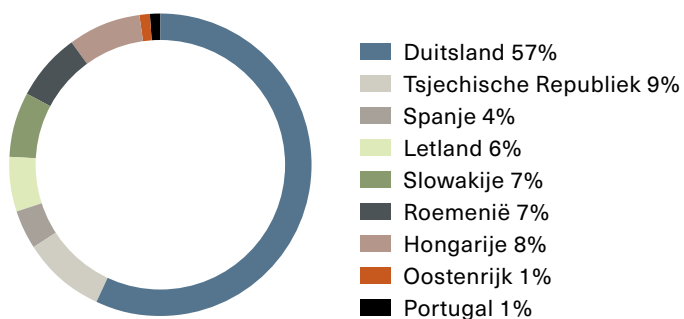
### RESTERENDE ONTWIKKELINGSGRONDBANK – EIGEN

31 december 2022 (in m<sup>2</sup>)



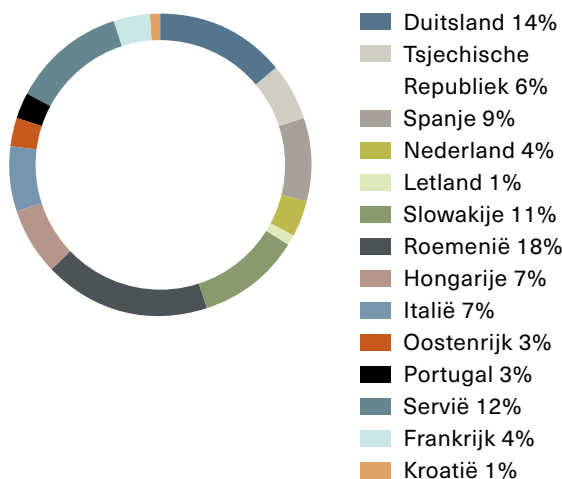
### TOTAAL OPGELEVERD AN/OF IN AANBOUW – EIGEN

31 december 2022 (in m<sup>2</sup>)



### RESTEREND ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL – EIGEN

31 december 2022 (in m<sup>2</sup>)



Bron: Bedrijfsinformatie.

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

1 Waarvan 3 gebouwen, met in totaal 113.400 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte, in januari 2023 door de Eerste Joint Venture werden verworven als deel van de tiende closing.

2 Berekend op basis van de contractueel vastgelegde huur en de geschatte markthuurgprijs voor de leegstaande ruimte.



VGP Park San Fernando  
De Henares

## Joint Ventures

Op 31 december 2022 bestaat de portefeuille vastgoedbeleggingen uit 146 opgeleverde gebouwen, samen goed voor 2.937.000 m<sup>2</sup> aan verhuurbare oppervlakte.

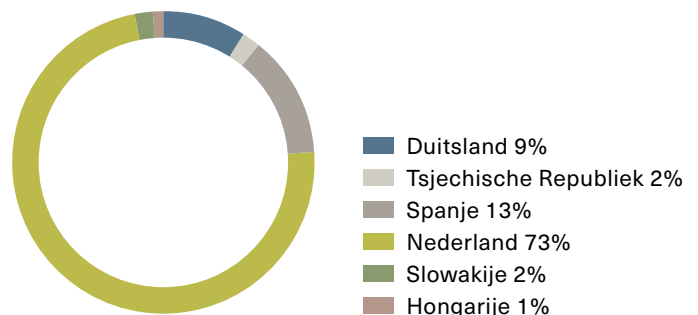
Gedurende het jaar heeft VGP voor de Joint Ventures 15 gebouwen opgeleverd (in totaal 409.000 m<sup>2</sup>). In Duitsland: 2 gebouwen in VGP Park Leipzig met een totaal van 4.900 m<sup>2</sup> en 6 gebouwen in VGP Park München met 215.500 m<sup>2</sup>. In Nederland: 2 gebouwen in VGP Park Nijmegen met een totale oppervlakte van 97.500 m<sup>2</sup>. In Spanje: 1 gebouw in VGP Park Fuenlabrada van 41.800 m<sup>2</sup> en 2 gebouwen van 35.000 m<sup>2</sup> in VGP Park Zaragoza. In de andere landen: 1 gebouw van 5.500 m<sup>2</sup> in VGP Park Chomutov (Tsjechische Republiek) en 1 gebouw van 8.800 m<sup>2</sup> in VGP Park Alsónémedi (Hongarije).

De bezettingsgraad van de eigen portefeuille bereikte eind 2022 99,1% (tegen 99,4% eind 2021).

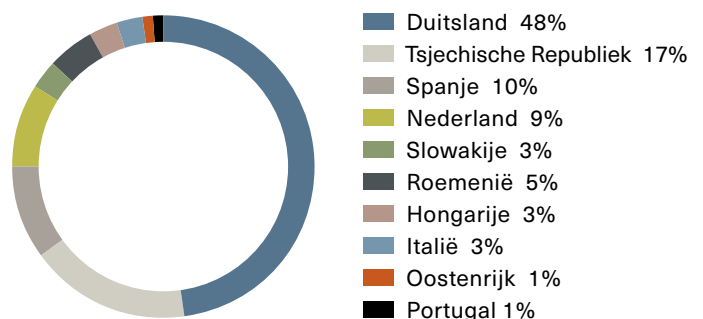
Eind december 2022 bouwt VGP voor rekening van de Joint Ventures 2 nieuwe gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van 36.700 m<sup>2</sup>. Deze nieuwe gebouwen in aanbouw, die volledig voorverhuurd zijn, vertegenwoordigen € 1,9 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis wanneer ze volledig gebouwd en verhuurd zijn.

De gebouwen in aanbouw zijn gelegen in Spanje: 1 gebouw in VGP Park San Fernando de Henares en in Nederland: 1 gebouwen in VGP Park Roosendaal.

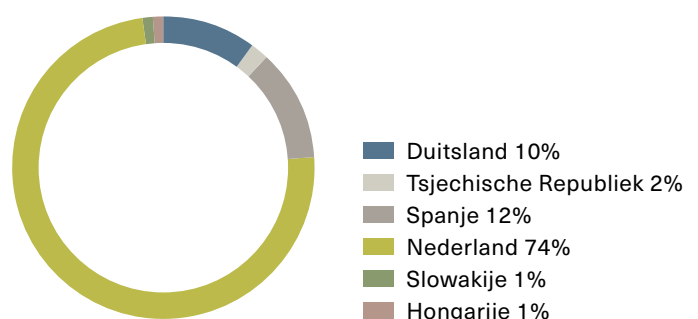
### RESTERENDE ONTWIKKELINGSGRONDBANK – JV 31 december 2022 (in m<sup>2</sup>)



### TOTAAL OPGELEVERD EN/OF IN AANBOUW – JV 31 december 2022 (in m<sup>2</sup>)



### RESTEREND ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL – JV 31 december 2022 (in m<sup>2</sup>)



Bron: Bedrijfsinformatie.

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

# Evolutie van de grondbank

In 2022 heeft VGP 1.970.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe ontwikkelingsgrond aangekocht. Van deze gronden bevinden zich 294.000 m<sup>2</sup> (15%) in Duitsland, 243.000 m<sup>2</sup> (12%) in de Frankrijk, 205.000 m<sup>2</sup> (10%) in Spanje, 189.000 m<sup>2</sup> (10%) in Oostenrijk, 181.000 m<sup>2</sup> (9%) in Portugal, 175.000 m<sup>2</sup> (9%) in Nederland, 68.000 m<sup>2</sup> (3%) in Italië, 406.000 m<sup>2</sup> (20%) in Hongarije, 56.000 m<sup>2</sup> (3%) in Roemenië, 58.000 m<sup>2</sup> (3%) in de Tsjechische Republiek, 89.000 m<sup>2</sup> (5%) in Kroatië en 6.000 m<sup>2</sup> (1%) in Servië. Deze nieuwe gronden hebben een ontwikkelingspotentieel van 792.000 m<sup>2</sup> aan toekomstige verhuurbare oppervlakte.

Daarnaast had VGP op 31 december 2022 nog eens 2.405.000 m<sup>2</sup> aan toegezegde percelen grond, die gelegen zijn in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Slowakije, Roemenië, Hongarije, Italië, Frankrijk en Portugal. Deze percelen grond maken de ontwikkeling van ca. 1.076.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe projecten mogelijk. VGP verwacht momenteel dat deze resterende gronden zullen worden aangekocht tijdens de volgende 12 tot 24 maanden, na het verkrijgen van de vergunningen.

Zo heeft VGP (eigen portefeuille en die van de Joint Ventures) op 31 december 2022 een resterende gese­cureerde, d.w.z. in eigendom en toegezegde ontwikkelings­grond­bank van 10.362.000 m<sup>2</sup>, met een ontwikkelings­potentieel van ongeveer 4.664.000 m<sup>2</sup> toekomstige verhuurbare oppervlakte, waarvan 77% of 7.956.000 m<sup>2</sup> volledig in eigendom is.

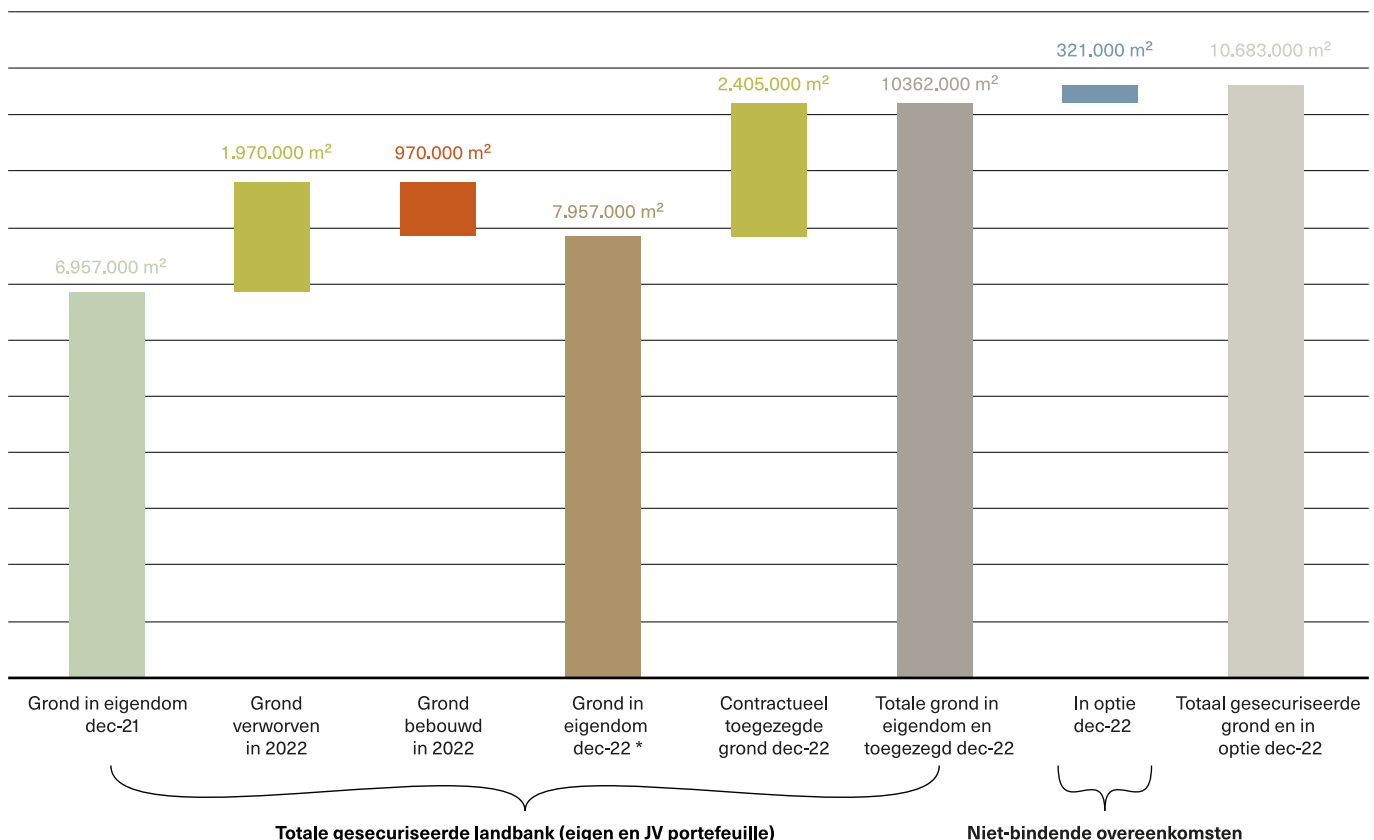
De eigen portefeuille heeft op 31 december 2022 een resterende contractueel vastgelegde ontwikkelings­grond­bank van 9.031.000 m<sup>2</sup>, waarvan 73% of 6.625.000 m<sup>2</sup> in volle eigendom. Deze contractueel vastgelegde grond­bank stelt VGP in staat om – naast de huidige opgeleverde projecten en projecten in aanbouw (in totaal 2.142.000 m<sup>2</sup>) – nog eens 3.975.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte te ontwikkelen, waarvan 550.000 m<sup>2</sup> (14%) in Duitsland, 237.000 m<sup>2</sup> (6%) in de Tsjechische Republiek, 364.000 m<sup>2</sup> (9%) in Spanje, 139.000 m<sup>2</sup> (4%) in Nederland, 14.000 m<sup>2</sup> (1%) in Letland, 441.000 m<sup>2</sup> (11%) in Slowakije, 735.000 m<sup>2</sup> (18%) in Roemenië, 291.000 m<sup>2</sup> (7%) in Hongarije, 267.000 m<sup>2</sup> (7%) in Italië, 134.000 m<sup>2</sup> (3%) in Oostenrijk, 117.000 m<sup>2</sup> (3%) in Portugal, 495.000 m<sup>2</sup> (12%) in Servië, 154.000 m<sup>2</sup> (4%) in Frankrijk en 37.000 m<sup>2</sup> (1%) in Kroatië.

De Joint Ventures hebben een resterende grond­bank (allemaal in volle eigendom) van 1.331.000 m<sup>2</sup> op 31 december 2022, waarvan 73% zich in Nederland bevindt. Dankzij deze grond­bank kunnen de Joint Ventures – bovenop de huidige reeds opgeleverde projecten en projecten in aanbouw (in totaal 2.974.000 m<sup>2</sup>) – nog eens 689.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte ontwikkelen, waarvan 69.000 m<sup>2</sup> (10%) in Duitsland, 16.000 m<sup>2</sup> (2%) in de Tsjechische Repu­b­liek, 83.000 m<sup>2</sup> (12%) in Spanje, 506.000 m<sup>2</sup> (73%) in Nederland, 10.000 m<sup>2</sup> (2%) in Slowakije en 5.000 m<sup>2</sup> (1%) in Hongarije.

Naast de in eigendom zijnde en toegezegde grond­bank heeft VGP niet-bindende overeenkomsten ondertekend en voert momenteel due diligence onderzoeken uit, op exclu­sieve basis, naar de potentiële aankoop van in totaal circa 321.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe percelen grond met een ontwikke­lings­potentieel van 136.000 m<sup>2</sup>.

## EVOLUTIE VAN DE RESTERENDE GRONDBANK

31 december 2022 (in m<sup>2</sup>)



\* Joint Ventures bezitten 1.331.000 m<sup>2</sup> in volle eigendom op 31 december 2022 (73 % gevestigd in Nederland)



# Kapitaal- en financiële positie

In 2022 profiteerde VGP van de gunstige omstandigheden op de kapitaalmarkten en de financieringsvoorwaarden om de kapitaalstructuur van VGP verder te verbeteren.

## Verdere versterking van het kapitaal

In november 2022 verhoogde VGP zijn kapitaal door met succes een uitgifte van nieuwe aandelen met voorkeurrechten te voltooien voor een totale bruto-opbrengst van € 302,9 miljoen (netto: € 298,7 miljoen).

De kapitaalverhoging bestond uit de uitgifte van 5.458.262 nieuwe aandelen tegen een uitgifteprijs van € 55,5 per aandeel, op basis van 1 nieuw aandeel voor 4 voorkeurrechten. Na deze uitgifte heeft VGP nu in totaal 27.291.312 uitgegeven aandelen.

## Financiering

### Financiering tijdens het jaar

Op 17 januari 2022 heeft VGP met succes zijn tweede openbare groene benchmarkobligaties uitgegeven voor een totaal nominaal bedrag van € 1,0 miljard, in twee tranches, met een 5-jarige obligatie van € 500 miljoen met een coupon van 1,625% per jaar en met vervaldag op 17 januari 2027 en een 8-jarige obligatie van € 500 miljoen met een coupon van 2,250% per jaar en met vervaldag op 17 januari 2030.

In juli 2022 werd een nieuwe 5-jarige doorlopende kredietfaciliteit met Belfius aangegaan voor een bedrag van € 100 miljoen. In december 2022 werd de bestaande doorlopende kredietfaciliteit van € 50 miljoen van BNP Paribas Fortis verlengd tot 31 december 2025. In december 2022 sloot VGP ook 2 nieuwe aanvullende doorlopende kredietfaciliteiten af, namelijk een nieuwe 4-jarige kredietfaciliteit van € 50 miljoen bij BNP Paribas Fortis en een nieuwe 3-jarige kredietfaciliteit van € 50 miljoen bij JP Morgan SE.

In maart 2022 is de lening van Swedbank AS (Letland), met een uitstaand saldo van € 19 miljoen, op de vervaldatum volledig afgelost.

Bijgevolg beschikte VGP per 31 december 2022 over € 400 miljoen toegezegde kredietfaciliteiten. Al deze kredietfaciliteiten zijn ongedekt en waren aan het eind van het jaar niet opgenomen.

De belangrijkste financieringsbron van de Groep per 31 december 2022 bestaat derhalve uit obligaties (€ 2.320,0 miljoen<sup>1</sup>). Naast obligaties wordt de Groep gefinancierd door de Schuldscheinleningen (€ 29,0 miljoen<sup>1</sup>). Daarnaast, en zoals eerder vermeld, heeft VGP op 31 december 2022 niet-opgenomen toegezegde kredietlijnen voor een totaalbedrag van € 400 miljoen.

Op 31 december 2022 zijn de binnen 12 maanden vervallende schulden de € 150 miljoen apr-23 Obligatie en de € 225 miljoen sep-23 Obligatie. Verwacht wordt dat de terugbetaling van deze obligaties zal gebeuren door gebruik te maken van de beschikbare kasmiddelen van de Groep.

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schuld van de Groep was 4,5 jaar (31 december 2021: 4,6 jaar) en de gemiddelde kost van de schulden (exclusief bereidstellingsprovisies) bedroeg 2,31% per jaar (31 december 2021: 2,55% per jaar).

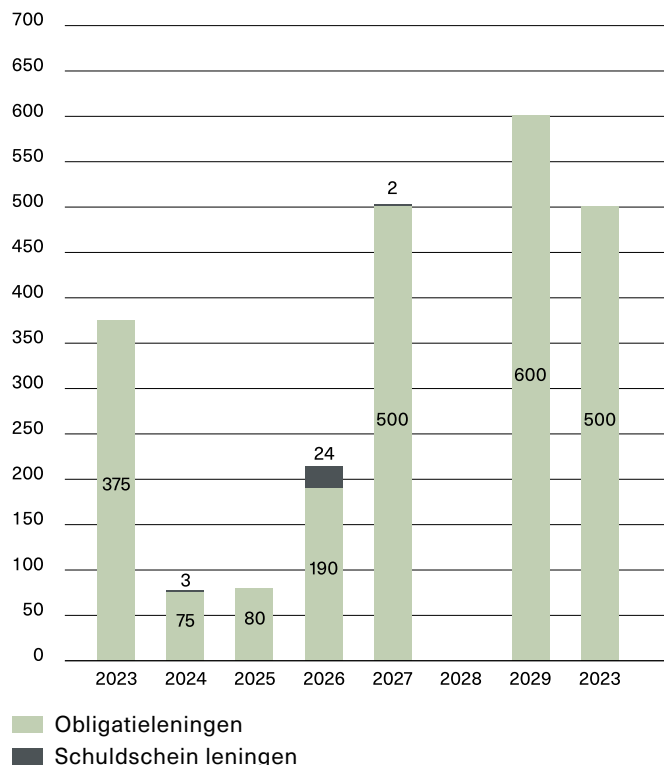
## Herfinanciering van obligaties – rentegevoeligheid

Indien de apr-23 Obligatie en de sep-23 Obligatie zouden worden geherfinancierd met de bestaande beschikbare liquide middelen, zouden de gemiddelde kosten van de schuld (exclusief bereidstellingsprovisie) dalen tot € 2,10% per jaar. De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schuld zou in dat geval toenemen tot 5,2 jaar.

Indien de apr-23 Obligatie en de sep-23 Obligatie zouden worden geherfinancierd met bankschulden, zouden de gemiddelde kosten van de schuld (exclusief bereidstellingsprovisie) oplopen tot € 2,52% per jaar. De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schuld zou in dat geval toenemen tot 5,0 jaar.

### LOOPTIJDPROFIEL FINANCIËLE SCHULD

31 december 2022 (in miljoen €)



1 Exclusief geactiveerde financieringskosten.

2 Berekend op basis van de 12-maands EURIBOR op 26 januari 2023 van 3,352%.

# Algemeen markt- overzicht<sup>1</sup>

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

		Magazijnen			
		Tophuurs <i>m<sup>2</sup> per jaar</i>	Huurwijziging <i>yop jaarbasis (%)</i>	Toprendement <i>(%)</i>	rendementswijziging <i>op jaarbasis (bp)</i>
Amsterdam	€	93,0	3,3	4,25	115,0
Barcelona	€	88,2	5,0	4,75	100,0
Berlijn	€	90,0	36,4	3,95	95,0
Bratislava	€	84,0	16,7	5,75	50,0
Boedapest	€	66,0	15,8	6,25	50,0
Boekarest	€	51,0	6,3	7,50	-25,0
Frankfurt/M	€	87,6	12,3	3,90	90,0
Lissabon	€	75,0	4,2	5,25	-50,0
Madrid	€	75,0	5,0	4,75	100,0
Milaan	€	60,0	5,3	4,70	110,0
München	€	126,0	40,0	3,90	90,0
Parijs	€	66	8,2	4,15	90,0
Praag	€	90	30,4	4,50	25,0
Warschau	€	60	31,6	5,25	75,0

**De uitsplitsing van de volumes voor 2022 is als volgt:**

<b>Land</b>	<b>Volume 2022</b> <i>miljoen €</i>	<b>Volume 2021</b> <i>miljoen €</i>	<b>Volume 2020</b> <i>miljoen €</i>	<b>Volume 2019</b> <i>miljoen €</i>
Polen	6.000	6.400	5.370	7.750
Tsjechische Republiek	1.700	1.640	1.500	3.100
Roemenië	1.290	900	900	680
Slowakije	1.100	760	520	720
Hongarije	900	1.300	1.240	1.740
<b>Totaal COE-landen</b>	<b>10.990</b>	<b>11.000</b>	<b>9.530</b>	<b>13.990</b>
Frankrijk	25.500	25.800	28.200	39.160
Duitsland	66.000	111.100	81.600	91.900
Spanje	14.900	11.850	9.290	15.200
Portugal	3.400	2.020	2.730	3.290
Nederland	17.240	16.990	17.060	16.410
Italië	11.640	9.640	7.910	11.420
<b>Eindtotaal</b>	<b>138.680</b>	<b>177.400</b>	<b>146.790</b>	<b>177.380</b>



VGP Park Magdeburg

# West-Europa

## Focus op Duitsland

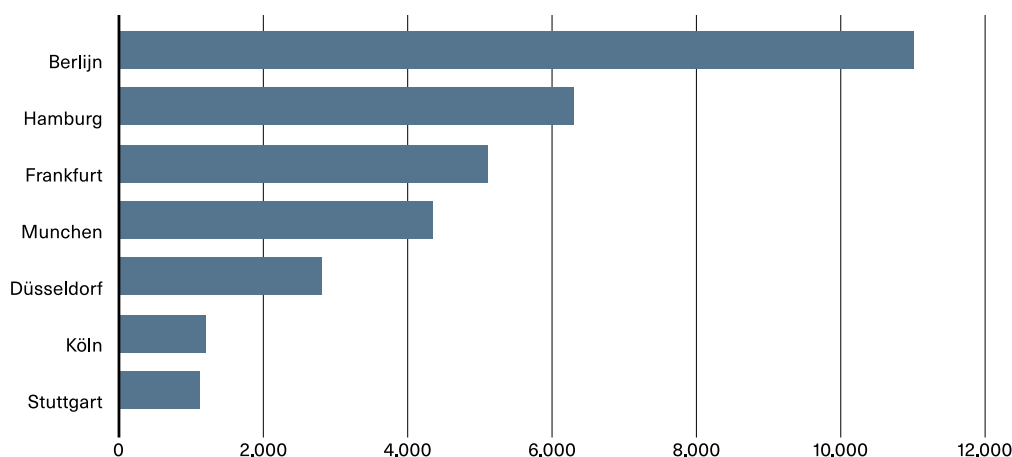
De Duitse beleggingsmarkt sloot 2022 af met een totaal transactievolume van € 66 miljard, met inbegrip van het segment 'wonen'. Dit resultaat ligt ongeveer 41 procent lager dan het recordjaar 2021. Daar staat tegenover dat het slechts zo'n 8 procent onder het 10-jarig gemiddelde ligt. Dat de vergelijking met de lange termijn niet zo dramatisch is, is te danken aan de sterke eerste helft van 2022, terwijl de tweede zes maanden van het jaar steeds meer werden gekenmerkt door terughoudendheid en marktobservatie van de beleggers. We verwachten dat deze tendens zich aanvankelijk in de eerste helft van 2023 zal verderzetten, maar daarna geleidelijk zal afnemen.

Met de terugkeer van de rente zijn de traditionele financiële investeringen weer in het vizier gekomen van de institutionele beleggers. Nominaal gezien zijn met name Duitse staatsobligaties aantrekkelijker geworden dan vastgoed, waardoor de kapitaalstroom naar de vastgoedmarkt vooral in de tweede helft van het jaar is afgeremd. Daardoor is het verschil tussen het rendement op vastgoed en het rendement op staatsobligaties op 10 jaar in de loop van 2022 teruggelopen tot ongeveer 0,5 procentpunt; een dergelijk laag rendementsverschil is sinds 2008 niet meer voorgekomen. Eind december was dit verschil weer toegenomen tot bijna 1 procentpunt, vooral door de stijging van de vastgoedrendementen. Niettemin blijkt uit het resultaat voor 2022 duidelijk dat over het geheel genomen aanzienlijk minder vers kapitaal beschikbaar was voor vastgoedinvesteringen.

De investeringsfocus ligt dan ook niet langer op de vlucht naar nul en negatieve rente, maar op het inflatiebestendig maken en afdekken van vastgoedrendementen. Hoe langer de inflatoire omstandigheden aanhouden, hoe meer verzekeraars, pensioenfondsen en privébeleggers het verlies aan koopkracht en vermogen zullen moeten opvangen en zich zullen richten op beleggingen die de best mogelijke bescherming tegen inflatie bieden. Deze oriëntatiefase zou nog enkele weken aanhouden, maar zodra de prijsniveaus zijn herijkt, zou er weer meer kapitaal in onroerend goed moeten stromen. Zowel privébeleggers als buitenlandse fondsen hebben in 2022 veel geld opgespaard en staan klaar om te investeren, maar zij wachten nog steeds af of er verdere correcties volgen. Toch komen deze verhoogde rendementsverwachtingen niet altijd uit. Zodra de rente en de economische verwachtingen verbeteren en de lange rente daalt, zullen we een snelle opleving van de rendementen zien. Te lang wachten kan ook een vergissing zijn. De enige uitweg uit het oorspronkelijke kernkapitaal is een stijldrift, het inkopen van hogere verwachte rendementen met hogere risico's. Stijldrift treedt op wanneer de verklaarde beleggingsstrategie en de feitelijke uitvoering niet langer samenvallen.

Toch is het voorzichtige gedrag van beleggers en kredietverstrekkers en het daaruit voortvloeiende gebrek aan grotere transacties over het algemeen vooral duidelijk op de Duitse Big 7-markten. De circa € 32 miljard die in 2022 werd verhandeld, komt overeen met een bovengemiddelde daling van 55% ten opzichte van het vorige jaar en bij elkaar opgeteld waren de Big 7-markten goed voor slechts 48% van het nationale transactievolume. Het goede nieuws is echter dat de transacties die tot dusver zijn uitgebleven, niet volledig zijn opgegeven en dat de verkoopprocessen in 2023 relatief snel kunnen worden hervat wanneer de marktfactoren zich consolideren.

### TRANSACTIEVOLUME IN 2022 (miljoen €)



Aan het eind van het jaar bedroeg het volume aan transacties met enkelvoudige activa € 38,6 miljard, 27 procent minder dan in 2021. De daling van het volume van portefeuilletransacties was echter aanzienlijk groter: zij genereerden iets minder dan € 27,4 miljard, 53 procent minder dan het jaar ervoor.

Transactie volume in Duitsland (in miljoen €)	2019	2020	2021	2022	19-22 %	21-22 %
Afzonderlijke activa	56.800	44.000	52.600	38.600	-32%	-27%
Portefeuilles	35.000	37.600	58.500	27.400	-22%	-53%
Totaal	91.800	81.600	111.100	66.000	-28%	-41%

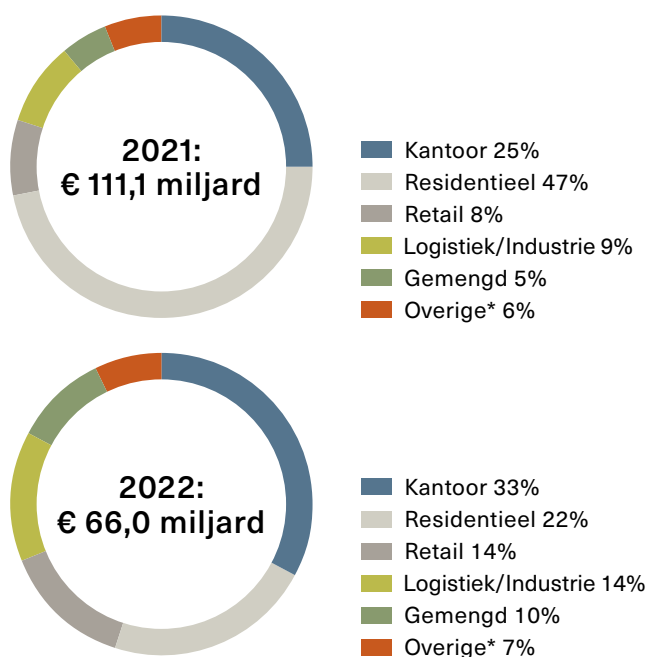
Bron: JLL, januari 2023

Met bijna € 22 miljard werd het meeste kapitaal geïnvesteerd in kantoorvastgoed (33% van het totale transactievolume), gevolgd door het segment 'wonen' met € 14,4 miljard (22%). De transacties in logistiek vastgoed bedroegen in totaal € 9,6 miljard, waardoor hun relatieve aandeel steeg tot bijna 15%. De opleving van het winkelvastgoed aan het eind van het derde kwartaal werd bevestigd in het totale resultaat van het jaar, waardoor het jaartotaal uitkwam op € 9,4 miljard (14%) en dit vastgoedsegment net achter logistiek vastgoed werd gepositioneerd; met name winkelmagazijnen en supermarkten met een food-achtergrond konden hun reputatie als ankers van stabiliteit handhaven.

### Rendementen stijgen aanzienlijk

Nu het nulrentebeleid van de centrale banken ten einde loopt, werden niet alleen alternatieve beleggingsactiva in 2022 weer aantrekkelijker, maar steeg ook de rente op leningen. Een momentopname tussen 3 januari 2022 en 30 december 2022 toont een stijging van de vijfjaars swaprente met 319 basispunten tot een niveau dat sinds 2008 niet meer is voorgekomen. Het was dan ook slechts een kwestie van tijd voordat ook de rendementen op vastgoed een overeenkomstige verschuiving vertoonden. In de loop van het jaar stegen de toprendementen in de afzonderlijke vastgoedsegmenten tussen 15 basispunten voor winkelcentra en 90 basispunten voor logistiek vastgoed. Daartussenin liggen de toprendementen voor kantoorvastgoed, die in de vastgoedbolwerken gemiddeld met 67 basispunten stegen en producten voor de magazijnen in de detailhandel en retailvastgoed in de winkelstraten, die gemiddeld met respectievelijk 40 en 30 basispunten stegen. Voor kantoren betekent een gemiddelde van 3,31 procent dat er voor het eerst sinds het tweede kwartaal van 2019 een '3' voor de komma is verschenen; voor panden van slechts gemiddelde kwaliteit op toplocaties zijn de aanvangsrendementen zelfs gestegen tot 4,22 procent; en voor oudere kantoorpanden op secundaire locaties met korte nog lopende huurtermijnen staat er voor het eerst sinds 2018 een '5' voor de komma.

### TRANSACTIEVOLUME PER HOOFDACTIVAKLASSE



\*Overige: Hotels, Sites, Bijzondere Eigendommen  
Bron: JLL, januari 2023



VGP Park Leipzig

## Toprendementen in Duitsland

<b>Toprendementen</b> <i>(totaal initieel netto rendement in de Big 7 in %)</i>	<b>Q4 2021</b>	<b>Q1 2022</b>	<b>Q2 2022</b>	<b>Q3 2022</b>	<b>Q4 2022</b>
Kantoren	2,64	2,62	2,72	2,84	3,31
Retail: Winkelcentra	4,85	4,85	4,85	4,85	5,00
Retail: Magazijnenparken	3,50	3,50	3,50	3,65	3,90
Retail: Standalone magazijnen	4,50	4,50	4,50	4,70	4,90
Retail: Winkelstraten	2,91	2,91	2,91	2,91	3,21
Logistiek-Industrie	3,03	2,96	3,11	3,43	3,93

Bron: JLL, januari 2023

Het rendementsniveau beïnvloedt ook het gedrag van de spelers op de markt. De soms zeer lage rendementen in het kernsegment in het verleden hebben ook de risicobereidheid van kopers sterk beperkt. Met wat hogere rendementen kan op risico's weer een prijs worden gezet; op zich is dat niet slecht voor een markt en het helpt om voldoende liquiditeit te creëren. De huidige ontwikkelingen zouden er dus toe kunnen leiden dat sommige transacties weer sneller tot stand komen. Het huidige prijsniveau weerspiegelt ook het gedrag van de beleggers en de financierende banken, die hun risicoaversie aanzienlijk hebben vergroot. De vooruitzichten voor 2023 zullen afhangen van de aanpassing aan de nieuwe onderliggende voorwaarden. Er zal namelijk geen terugkeer zijn naar de nulrente van de voorgaande jaren en het correctieproces kan niet plaatsvinden zonder sporen na te laten wanneer kredietvoorwaarden verviervoudigen. Het zal van essentieel belang zijn een corridor te vinden waarin de marges en de kapitaalmarktrente zich kunnen schikken en waarmee investeerders en ontwikkelaars betrouwbaar kunnen rekenen. De centrale banken hebben de teugels in handen. Voor beleggers zijn er momenteel goede selectieve instapmogelijkheden in het kielzog van de stijgende rendementen, voordat in de tweede helft van dit jaar een consolidatie of zelfs een nieuwe rendementscompressie zou kunnen inzetten.

## Focus op Spanje

Volgens gegevens van Oxford Economics groeide de Spaanse economie in 2022 met 5,3%, een beter resultaat dan enkele maanden geleden werd verwacht. Ook de groeiprognose voor 2023 verbetert, hoewel deze beperkt blijft (1,1%), met tekenen van economische vertraging vanaf eind 2022.

De totale inflatie blijft matigen en bereikte in december 5,9%, het laagste niveau van het jaar, dankzij de daling van de energieprijzen. De kerninflatie neemt echter toe en blijft boven de 6%. Verwacht wordt dat de totale inflatie zal blijven matigen, hoewel zij tot 2023 hoog zal blijven en tegen het einde van het jaar boven de 2% zal uitkomen.

E-commerce zal in Spanje blijven toenemen, zij het in een langzamer tempo dan na de eerste gevolgen van de pandemie (toen de penetratiegraad verdubbelde). Voor de komende vijf jaar wordt de penetratiegraad (onlineverkoop ten opzichte van de totale detailhandelsverkoop) op ongeveer 8,9% geraamd. E-commerce zal dus een belangrijke motor van de groei blijven en de vraag naar logistieke ruimte op lange termijn blijven stimuleren.

De logistieke markt was een van de belangrijkste begunstigers tijdens de pandemie dankzij de stimulans van e-commerce, waarvan de penetratie (onlineverkoop ten opzichte van de totale detailhandelsverkoop) in Spanje verdubbelde. In 2022 is de Spaanse logistieke investeringsmarkt blijven groeien, dankzij het sterke marktmomentum dat in 2021 werd gegenereerd, ondanks de economische onzekerheid en de druk op de rendementen en prijzen.

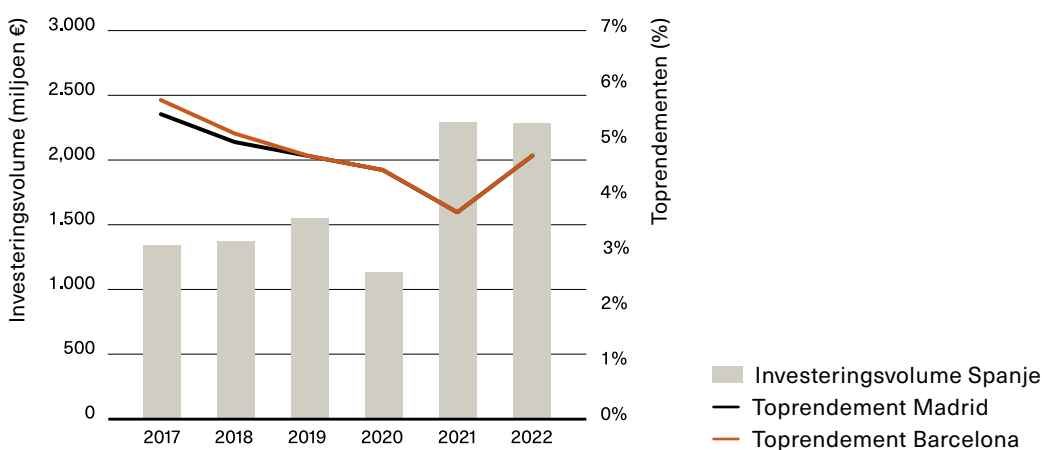
De logistieke investeringen in 2022 bedroegen ongeveer € 2,3 miljard, een daling met 2% ten opzichte van 2021. Ondanks deze lichte daling zijn in 2022 recordniveaus bereikt. In vergelijking met het gemiddelde volume dat de voorbije vijf jaar (2017-2021) is verhandeld, stijgt het volume in 2022 met ongeveer 40%. In 2022 werden de logistieke investeringen aangedreven door grote portefeuilletransacties, die 60% van het totale volume vertegenwoordigen, met name acht grote portefeuilles (tussen € 60 miljoen en € 350 miljoen).

De prijzen bereikten eind 2021 een hoogtepunt en de rendementen bereikten met 3,75% een historisch dieptepunt in de sector. In het tweede kwartaal van 2022 keerde de lange fase van rendementsdruk om als gevolg van de stijgende rente, het daaruit voortvloeiende effect op de financieringskosten en de geleidelijke stijging van het rendement op tienjarige obligaties, die in de tweede helft van het jaar bleef stijgen.

De opwaartse druk op de rendementen zal naar verwachting aanhouden, in lijn met de aanhoudende stijging van de rentevoeten en de obligatierente. Tegen 2023 en ondanks de economische onzekerheid verwachten wij dat de logistieke investeringen in Spanje stevig zullen blijven.

Naar de meest veerkrachtige of toekomstbestendige gebouwen zal meer vraag zijn en zij zullen hogere huren en lagere rendementen bieden. In die zin zullen dit de gebouwen zijn die voldoen aan de volgende huidige en toekomstige eisen van huurders en dus van de belegger: een zekere inkomstenstroom (sterk huurdersconvenant en/of relatief lange looptijd tot het einde van de huurovereenkomst), huurders in sterke bedrijfssectoren zoals supermarkten, discountwinkels of auto-onderdelen, moderne, energie-efficiënte en duurzame gebouwen met toegang tot een goede vervoersinfrastructuur, gebouwen op locaties die worden gekenmerkt door een beperkt aanbod en sterke concurrentie voor grond, toegankelijke locaties voor stedelijke logistiek (B2B, B2C en licht industrieel gebruik), gebouwen die een breed scala aan huurders kunnen bedienen en kostenefficiëntie genereren door hun ontwerp en energieverbruik.

### INVESTERINGSVOLUME INDUSTRIEEL/LOGISTIEK EN TOPRENDEMENTEN

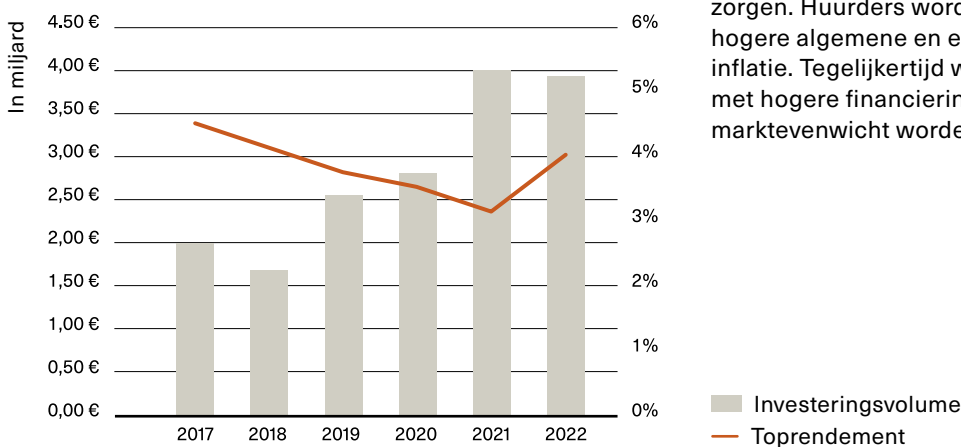




## Focus op Nederland

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

### INVESTERINGSVOLUME INDUSTRIEEL/ LOGISTIEK EN TOPRENDEMENTEN



Nederland is in het derde kwartaal in een oppervlakkige technische recessie terechtgekomen, die volgens de prognose van Oxford Economic tot en met het eerste kwartaal van 2023 zal aanhouden. Zwakke consumentenbestedingen, een wereldwijde vertragende vraag en een aarzelend investeringsherstel zijn de belangrijkste oorzaken van de neergang. Maar de laatste maandelijkse gegevens zijn veerkrachtiger dan verwacht, zodat de risico's nu naar boven zijn gekanteld.

De inflatie vertraagde slechts matig van 9,9% in november tot 9,6% op jaarbasis in december doordat een nieuwe sterke daling van de energie-inflatie gedeeltelijk werd gecompenseerd door een hogere kern- en voedselinflatie.

Als gevolg van de hogere rente en de economische onzekerheid zijn de rendementen in het vierde kwartaal van 2022 aanzienlijk gestegen. Het netto aanvangsrendement (NIY) voor Nederland bedraagt nu ongeveer 4,25% (vanaf januari 2023). Investeerders wachten tot de rendementen zich stabiliseren op een nieuw marktevenwicht en daarom is de investeringsactiviteit in het vierde kwartaal van 2022 vertraagd.

De investeringsmarkt bevindt zich momenteel nog in een overgangsfase omdat de bredere economische omstandigheden veranderen als gevolg van de hoge inflatie. De stijgende financieringskosten zullen gevolgen hebben voor het verwachte rendement van de beleggers en zouden de investeringsactiviteit verder kunnen beïnvloeden. Maar in tegenstelling tot vorige periodes van onzekerheid staan kredietverstrekkers nog steeds open voor activiteiten waar de nadruk ligt op de kwaliteit van de activa. Verwacht wordt dat de toprendementen dit jaar verder zullen stijgen naarmate de markt verder evolueert naar de nieuwe norm.

De logistieke sector zal krap blijven omdat het aanbod op de proef wordt gesteld. Bovendien wordt de sector ondersteund door een sterke vraag. De verwachte vertraging van de economische activiteit in combinatie met nieuw opgeleverde voorraad kan voor wat ademruimte zorgen. Huurders worden momenteel geconfronteerd met hogere algemene en energiekosten als gevolg van de hoge inflatie. Tegelijkertijd worden beleggers geconfronteerd met hogere financieringskosten. Er moet dus een nieuw marktevenwicht worden gevonden.



VGP Park Parma

## Focus op Italië

De Italiaanse economie boekte in het derde kwartaal van 2022 een bbp-groei van +0,5%, voornamelijk onder impuls van de binnenlandse vraag met een expansieve consumptie en investeringen. De buitenlandse vraag (netto-uitvoer) was daarentegen een negatieve drijfveer. De jaarlijkse bbp-groei voor 2022 bedraagt nu +3,9%.

Privé-investeringen speelden tot dusver een sleutelrol, vooral dankzij belastingprikkelers in de woningbouwsector en de uitvoering van het nationale herstel- en veerkrachtplan.

De gegevens over de industriële productie in november wijzen opnieuw op een negatieve expansie van -0,3% (m/m) (-3,7% op kalendergecorrigeerde jaarbasis) – de derde opeenvolgende krimp – zij het in een trager tempo – sinds voorbije zomer. De verandering van de gemiddelde industriële productie over de laatste drie maanden ten opzichte van de voorgaande drie maanden blijft negatief rond -1,0%.

De totale inflatie op jaarbasis (HICP) bedroeg in december 11,6% (tegen 11,8% in november). Vooruitblikkend kan de totale inflatie beginnen te dalen na de recente daling van de gasprijzen sinds de zomerpiek, maar de doorwerking naar de kerninflatiecomponent zal langer op zich laten wachten.

Vanuit het oogpunt van de kapitaalmarkten hebben de eerste drie kwartalen van 2022 de grote belangstelling van beleggers voor de Italiaanse logistieke sector bevestigd, gedreven door een sterke vraag en een krappe vraag- en aanboddynamiek. Daardoor steeg de jaarlijkse groei tot een recordhoogte van € 2,7 miljard (+53% op jaarbasis), hoewel de stijgende inflatie, de rente en het strengere monetaire beleid de activiteit in het vierde kwartaal in Italië en op andere EMEA-markten hebben afgeremd.

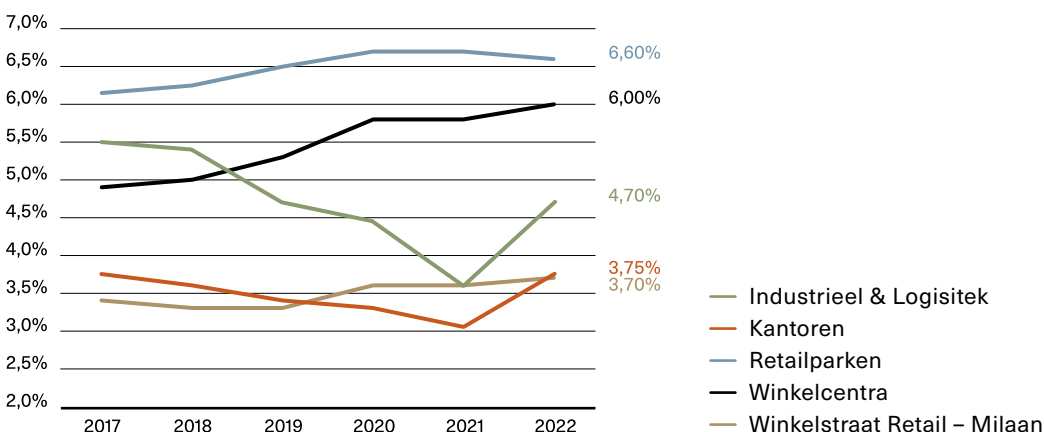
De totale investeringen in de logistieke sector bereikten in 2022 € 3 miljard, het hoogste niveau dat ooit in het land is geregistreerd en een stijging van 5% op jaarbasis. Op de markt werden verschillende grond- en ontwikkelingsprojecten gerealiseerd: zowel door beleggers met een langdurige aanwezigheid als door grote wereldwijde spelers die met toenemende belangstelling kijken naar belangrijke geografische gebieden met een hoog groeipotentieel.

De gestage institutionalisering en internationalisering van de Italiaanse logistieke markt sinds 2015 heeft bijgedragen tot een verdieping van de marktliquiditeit en een verbreding van de beleggerspool, zoals blijkt uit de groeiende investeringsvolumes en de dramatische rendementsdruk die tot 2021 werd opgetekend. In 2022 daarentegen werden de toprendementen beïnvloed door de bredere opwaartse beweging van de vastgoedrendementen, vooral omdat de wereldwijde centrale banken het monetaire beleid bleven verstrengen om de inflatie te bestrijden.

Ook in andere belangrijke EMEA-markten zijn de toprendementen gestegen als gevolg van de bredere wereldwijde geopolitieke onzekerheid en de stijgende financieringskosten. Momenteel verwachten de markten niet dat de financieringskosten vóór de tweede helft van 2023 zullen afnemen. Anderzijds zorgen de eerste tekenen dat de inflatie vroeger haar hoogtepunt bereikt voor een gematigd positief sentiment met betrekking tot toekomstige maatregelen van de ECB.

Als rijpere markt heeft Italië de voorbije vijf jaar een toenemende activiteit gekend in grote individuele transacties en portefeuilletransacties, maar de onzekerheid op de markt heeft de beleggers recentelijk aangezet tot kleinere transacties. Wat het soort transacties betreft, blijft het aantal portefeuilletransacties als percentage van het totale aantal transacties ruim boven het niveau van vorig jaar.

### TOPRENDEMENTEN



## Focus op Portugal

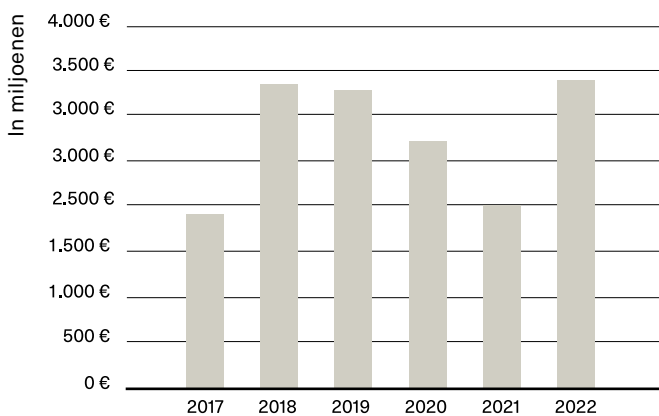
In de eerste helft van 2022 steeg de economische groei aanzienlijk, dankzij een sterke opleving van het toerisme. Bijgevolg kwam de uitvoer van diensten boven het niveau van vóór de pandemie uit met een aanzienlijke stijging op jaarbasis van ongeveer 70%, wat een belangrijke groei-bijdrage werd. Op kwartaalbasis vertraagde de bbp-groei echter abrupt van 2,4% in het eerste kwartaal van 2022 tot 0,1% in het tweede kwartaal van 2022 als gevolg van een aanzienlijke verstoring van de mondiale toeleveringsketens, met name op de energie- en voedselmarkten, voornamelijk door het conflict tussen Oekraïne en Rusland.

De inflatie steeg tot 9,5% (op jaarbasis) in het derde kwartaal van 2022 als gevolg van de hoge energieprijzen, die doorwerkten in andere goederen en diensten.

Verwacht wordt dat de inflatie in 2022 gemiddeld 8,0% zal bedragen en geleidelijk zal afnemen tot 5,8% in 2023 en 2,3% in 2024 als gevolg van de veronderstelde daling van de prijzen van energie en voedingsmiddelen, terwijl de prijzen van diensten naar verwachting hoog zullen blijven onder invloed van loonaanpassingen.

In dit stadium zal een recessie waarschijnlijk worden vermeden, ook al zal het bbp in het eerste kwartaal van 2023 krimpen. Niettemin worden de vooruitzichten voor de consument getemperd door de agressieve verkrapping van het monetaire beleid van de Europese Centrale Bank als gevolg van het hoge percentage kredietnemers met een variabele rente.

### EVOLUTIE VAN HET INVESTERINGSVOLUME



Ondanks de tegenwind als gevolg van het geopolitieke conflict heeft het omzetvolume voor 2022 dankzij de bestaande liquiditeit op de markt en haar fundamentals € 3,4 miljard bereikt. Dit is het hoogste volume dat ooit op de Portugese markt is geregistreerd, met 2018 en 2019 op vergelijkbare niveaus.

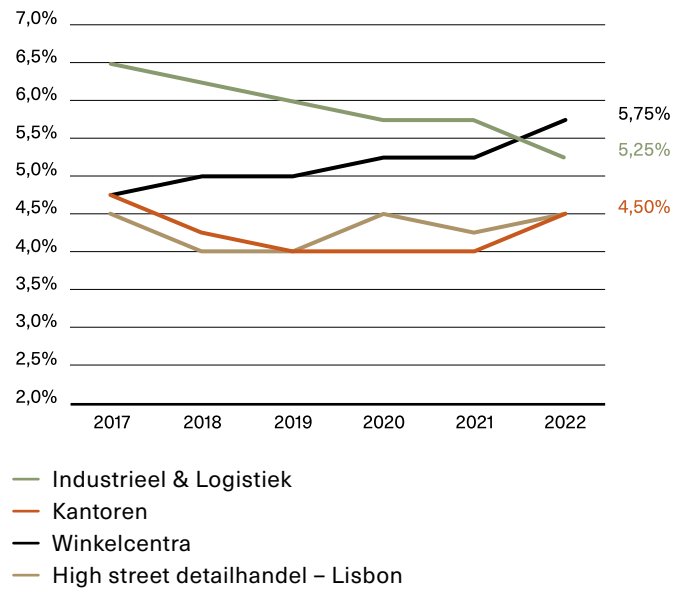
Bijna 95% van het geïnvesteerde volume had betrekking op kantoorruimte in het district Lissabon.

Het investeringsvolume in de hotelsector bedroeg € 1,15 miljard, verankerd in de verkoop van Portfolio Crow voor ongeveer € 850 miljoen.

Wat Industrie & Logistiek betreft, bereikte de sector een volume van € 600 miljoen, met drie transacties van meer dan € 95 miljoen.

Retail en overige vertegenwoordigen samen 23% van het totale volume met elk ongeveer € 400 miljoen.

### TOPRENDEMENTEN



Een uitdagend macro-economisch klimaat met een stijging van de inflatie en de daaruit voortvloeiende stijging van de rente heeft in de laatste kwartalen van het jaar geleid tot aanpassingen van de rendementen. Met uitzondering van de industriële en logistieke sector, waar de rendementen op jaarbasis met 25 basispunten daalden, zijn de rendementen in de andere activagroepen met 15 tot 50 basispunten gestegen. De rendementen op kantoren zijn voor het eerst sinds 2012 gestegen, een beweging die naar verwachting in 2023 zal aanhouden. Eind 2022 liggen de toprendementen op 4,50% voor Kantoorruimtes, 5,75% voor Winkelcentra op Toplocaties, 4,50% voor de Detailhandel in Winkelstraten en 5,25% voor de Industriële en Logistieke Sector.

Voor 2023 wordt een natuurlijke inkrimping van de markt verwacht. Het macro-economische klimaat en de geopolitieke onzekerheid blijven de belangrijkste uitdagingen.

Begin 2023 zal de prijsherziening waarschijnlijk doorgaan en in 2023 zullen kopers en verkopers hun prijsverwachtingen op elkaar afstemmen.

## Focus op Frankrijk

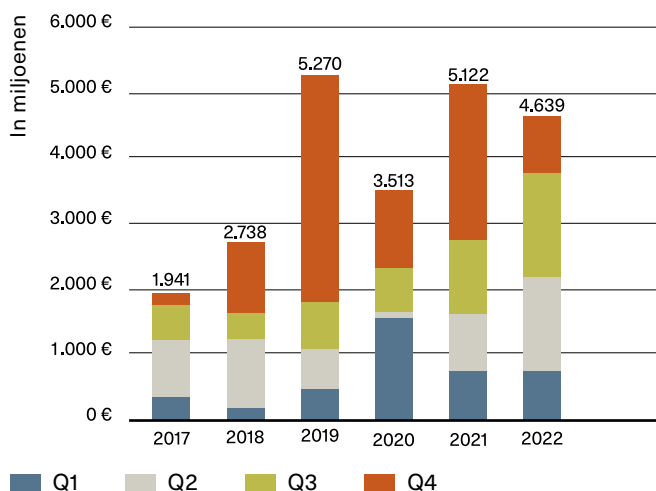
Het bbp zou naar schatting in 2022 met 2,6% zijn gegroeid dankzij een aanzienlijk overloopeffect van 2021. De economie vertraagde in de tweede helft van 2022 tegen de achtergrond van aanzienlijke aanbodknelpunten en stijgende energie- en grondstoffenprijzen. Verwacht wordt dat de economische activiteit in de eerste helft van 2023 gematigd zal blijven, met een stabiel eerste kwartaal. Met name de investeringen zullen teruglopen als gevolg van hogere productiekosten, strengere financiële voorwaarden en grotere onzekerheid. Verwacht wordt evenwel dat de vertraging van de inflatie een geleidelijk herstel in de tweede helft van het jaar mogelijk zal maken, waarbij de privéconsumptie zal aantrekken en de groei van de investeringen zal aantrekken naarmate de binnenlandse vraag en de internationale handel weer aantrekken. Voor heel 2023 wordt verwacht dat het bbp op jaarbasis slechts matig zal groeien met 0,6%.

Sinds het laatste kwartaal van 2021 nam de inflatie voortdurend toe. De inflatie bedroeg gemiddeld 5,9% over het gehele jaar 2022 en bereikte 7,0% in het vierde kwartaal van 2022, voornamelijk onder invloed van de energie- en grondstoffenprijzen. Verwacht wordt dat de inflatie in 2023 in het eerste kwartaal een piek zal bereiken en daarna geleidelijk zal afnemen naarmate de groothandelsprijzen van energie en grondstoffen dalen. De inflatie zal naar verwachting slechts geleidelijk afnemen tot het einde van de prognoseperiode, aangezien de loonstijgingen zullen doorwerken in de kerninflatie, terwijl het effect van de lagere energieprijzen op niet-energetische industriële goederen met vertraging intreedt. Algemeen wordt verwacht dat de HICP-inflatie in 2023 met 5,2% en in 2024 met 2,5% zal toenemen.

In Frankrijk bedroeg het investeringsvolume in commercieel vastgoed in 2022 € 25,5 miljard, met daling van 1% ten opzichte van 2021. Het vierde kwartaal van 2022 daalt met 52% op jaarbasis en vertegenwoordigt € 5,4 miljard.

In het vierde kwartaal van 2022 werd ruim € 880 miljoen geïnvesteerd in de Franse logistieke vastgoedmarkt, een lager volume dan in het voorgaande kwartaal (€ 1,6 miljard). Dit resultaat brengt het totale geïnvesteerde bedrag over het hele jaar op bijna € 4,6 miljard, een resultaat dat 11% lager ligt dan het voorgaande jaar, maar dat de op twee na beste prestatie van de voorbije tien jaar vormt. Portefeuilletransacties waren goed voor de grootste geïnvesteerde volumes, met name de verkoop van de TRIO-portefeuille (€ 350 miljoen, overgenomen door GLP van Blackstone) en Crossbay (€ 185 miljoen, overgenomen door Prologis van Crossbay). Er werden ook enkele belangrijke individuele transacties geregistreerd, zoals de aankoop door Goodman van een magazijn van 59.000 m<sup>2</sup> voor € 203 miljoen van Signify in Villeneuve-Saint-Georges.

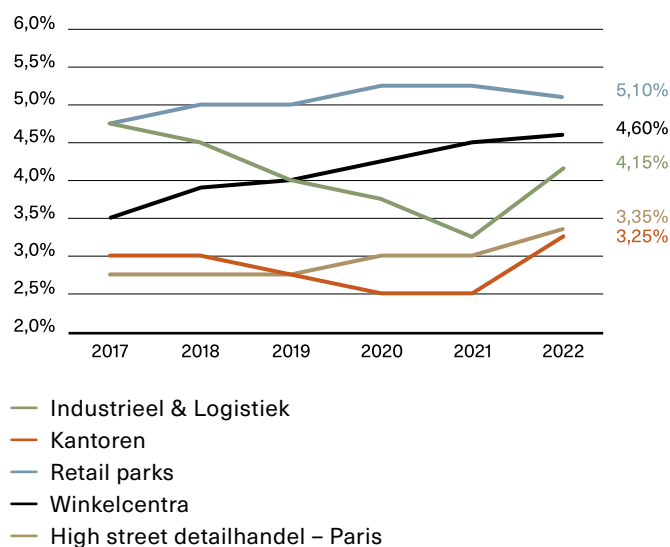
### INVESTERINGSVOLUME INDUSTRIEEL/LOGISTIEK



In de huidige context van stijgende basisrentevoeten en stijgende obligatierendementen werd de toprente in de logistiek verder gecorrigeerd met 40 basispunten tot 4,15% aan het einde van het jaar.

De sterke stijging van de 10-jarige Franse staatsobligaties, die eind 2022 een piek van 3,10% bereikte, drukte de risicopremie voor vastgoedactiva. Bijna alle toprendementen (behalve die voor retailparken) zijn eind 2022 gestegen. Voor kantoren was er een stijging met 75 basispunten tot 3,25%. In winkelcentra steeg het rendement van 4,50% naar 4,60% en in de logistieke sector was er een aanzienlijke stijging van het toprendement met 90 basispunten tot 4,15%.

### TOPRENDEMENTEN





VGP Park Olomouc

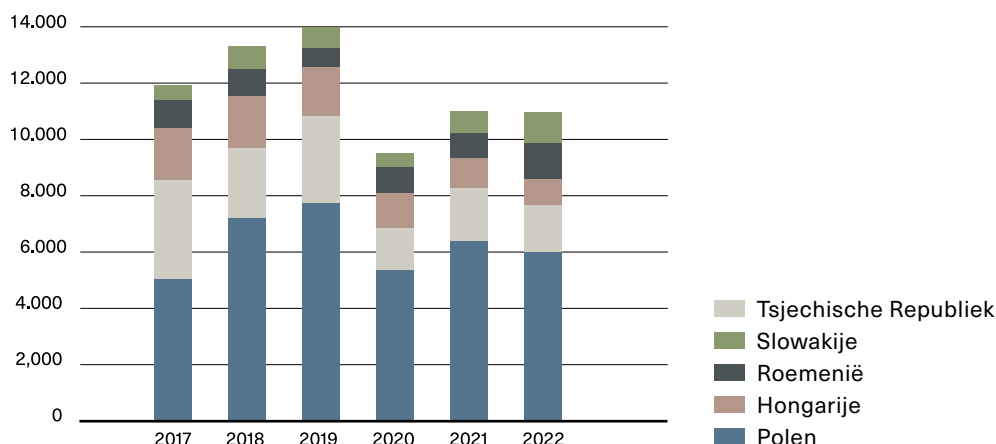
## Vastgoedbelegging in de COE-landen – Marktoverzicht 2022

In 2022 vond op de COE-investeringsmarkt een aantal transacties plaats voor een totaalbedrag van meer dan € 10,9 miljard. Polen behield zijn positie onder de COE-landen en nam 55% van de totale investeringstransacties voor zijn rekening, gevolgd door de Tsjechische Republiek (16%) en Roemenië (12%). De kantoorsector nam 39% van het totale transactievolume voor zijn rekening, gevolgd door de industriële en logistieke sector (24%).

Op de COE-markten passen de beleggers zich momenteel aan een klimaat van hogere rentevoeten en de dreiging van een recessie aan en wij verwachten dat de activiteit zal afnemen tot het economische klimaat stabiel en transparanter wordt.

De markt heeft in 2022 een duidelijke opwaartse tendens in de huurprijzen gezien, vooral bij nieuwe ontwikkelingen, die met een ongekende groei van de bouwkosten zijn geconfronteerd. De financieringskosten stijgen echter ook. Bijgevolg zijn maximumrentes voor topactiva gestopt met verhogen en heeft de markt een decompressie van de rendementen gezien. Deze tendens zal naar verwachting de komende maanden aanhouden.

**COE-MARKT: INVESTERINGSVOLUME PER LAND**  
(in miljoenen €)



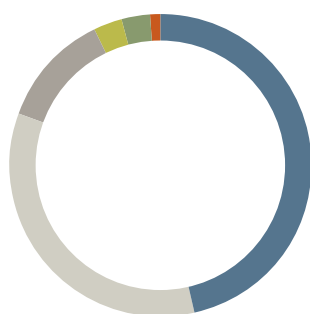
Bron: JLL, februari 2023



VGP Park Arad

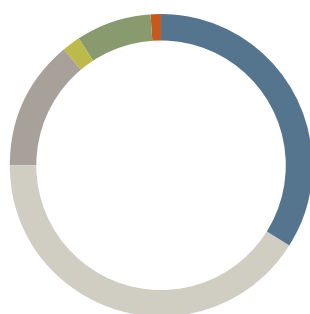
**COE-MARKT: INVESTERINGSVOLUMES PER SECTOR**

**COE SECTORALE OPSPLITSING 2020**



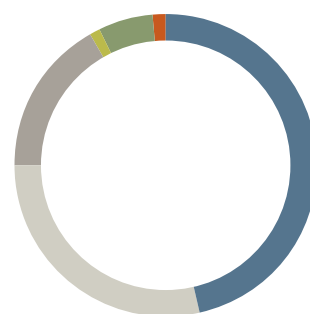
- Kantoor 46%
- Industrieel 34%
- Retail 12%
- Hotels 3%
- Residentieel 3%
- Overige 1%

**COE SECTORALE OPSPLITSING 2021**



- Kantoor 34%
- Industrieel 41%
- Retail 14%
- Hotels 2%
- Residentieel 8%
- Overige 1%

**COE SECTORALE OPSPLITSING 2022**



- Kantoor 39%
- Industrieel 24%
- Retail 14%
- Hotels 1%
- Residentieel 5%
- Overige 1%

## Focus op de Tsjechische Republiek

In de tweede helft van 2022 hebben de extreem hoge inflatie en de aanhoudende energiecrisis de prestaties van de Tsjechische economie negatief beïnvloed, wat zichtbaar is in een zwakke gezinsconsumptie. De privéconsumptie daalde in het derde kwartaal van 2022 met 3,2% ten opzichte van het voorgaande kwartaal, een vierde daling op rij op kwartaalbasis.

De Tsjechische Republiek bevindt zich technisch gezien in een economische recessie, met een daling van het bbp met 0,2% op kwartaalbasis in het derde kwartaal van 2022, die naar verwachting in het vierde kwartaal van 2022 zal aanhouden. Samenvattend kan voor 2022 een totale bbp-groei van 2,4-2,5% worden verwacht. Voor 2023 wordt een daling van 0,5% voorspeld op basis van de recente voorspelling van Oxford Economics.

De groei op jaarbasis van de Tsjechische consumentenprijzen bedroeg in december 15,8%, 40 basispunten minder dan in november. De gemiddelde inflatie voor 2022 bedroeg 15,1%, het op één na hoogste niveau sinds de oprichting van de onafhankelijke Tsjechische Republiek.

Volgens voorlopige ramingen van Eurostat is het indexcijfer van de consumptieprijzen voor de Monetaire Unie (MUICP) in december 2022 met 9,2% op jaarbasis gestegen.

De aanhoudend hoge inflatie heeft aanzienlijke gevolgen voor de detailhandelsverkopen, die in november 2022 reëel met 9,7% op jaarbasis zijn gedaald. Op maandbasis daalden de detailhandelsverkopen met 0,3%, ondanks een aanzienlijke maandelijkse daling van 1,8% in oktober 2022.

De Tsjechische Nationale Bank heeft tijdens haar laatste vergadering in december 2022 de beleidsrente ongewijzigd gelaten op 7,00%. Gezien de fundamentals wordt voor het eerste halfjaar van 2023 een stabiele rente verwacht.

In de tweede helft van 2022 eisten de inflatiedruk, de hogere externe financieringskosten, de stijgende bouw- en energieprijzen en de energiecrisis hun tol in de Tsjechische Republiek. Door deze ongeziene situatie daalden de totale investeringsvolumes en het aantal transacties in de Tsjechische Republiek.

De tweede helft van 2022 kende transactievolumes van € 456 miljoen. Dit is een daling met 56% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar en een daling met 64% ten opzichte van de eerste helft van 2022. Het totale investeringsvolume voor heel 2022 kwam uit op € 1,7 miljard, evenveel als in 2021. Het grootste gedeelte van dit volume werd gegenereerd door activiteiten in het eerste kwartaal van 2022, met afnemende volumes naar het jaareinde toe.

De gemiddelde transactieomvang in het tweede halfjaar van 2022 bedroeg € 30 miljoen (een daling van 18% ten opzichte van het eerste halfjaar van 2022) voor 15 transacties. Qua volume domineerde in het tweede halfjaar van 2022 de sector industrie en logistiek met 44% van de totale investeringen, gevolgd door de sectoren kantoren (40%) en winkels (13%). Binnenlands kapitaal was traditioneel zeer actief en was goed voor 54% van het totale investeringsvolume.

In het tweede halfjaar van 2022 was de sector industrie & logistiek het meest dominant en vertegenwoordigde 44% van het investeringsvolume. Het totale industriële & logistieke investeringsvolume bedroeg € 199 miljoen in het tweede halfjaar van 2022.

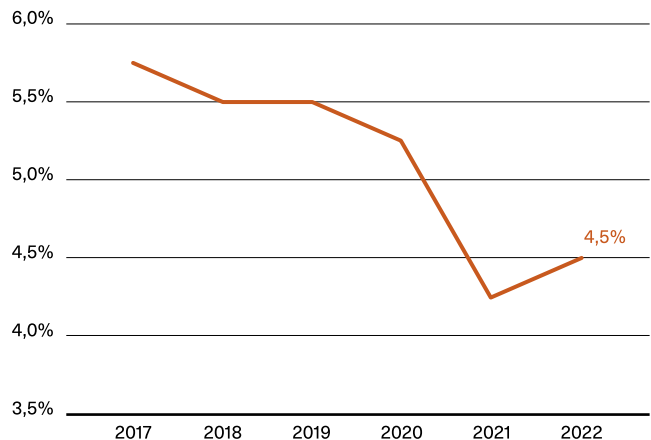
De kantorensector had met 41% het op één na grootste aandeel. In het tweede halfjaar van 2022 kende de kantorensector zes transacties... Het totale investeringsvolume in kantoren dat in het tweede halfjaar van 2022 werd geregistreerd, bedroeg € 184 miljoen.

De detailhandel was de derde meest actieve sector gedurende het tweede halfjaar van 2022, met een aandeel van 12% in de totale volumes. In totaal vonden er tijdens het halfjaar vier transacties plaats. Het totale investeringsvolume in de detailhandel bedroeg in het tweede halfjaar van 2022 € 60 miljoen.

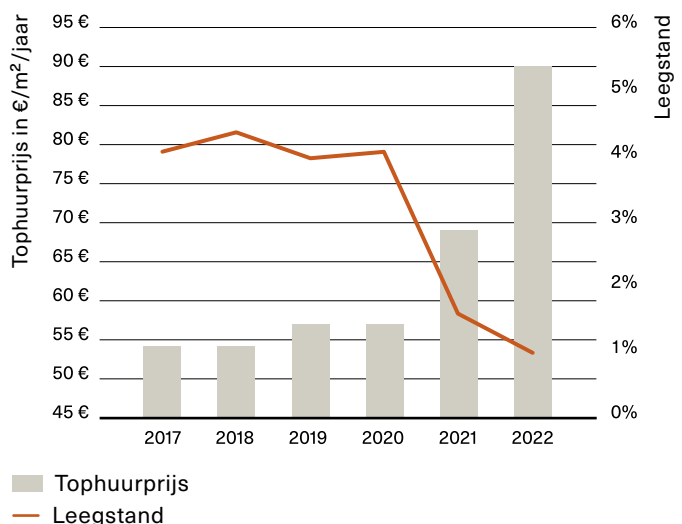
Er werd slechts één residentiële transactie geregistreerd in het tweede halfjaar van 2022.

Een beperkt aanbod van beschikbare moderne ruimte en een sterke vraag hebben de huren in 2022 de hoogte ingedreven. De huurgroei werd voornamelijk gestimuleerd door de beperkte beschikbaarheid van leegstaande industriële ruimte, hoge bouwkosten en hogere financieringskosten. In het vierde kwartaal van 2022 bleven de huren voor eersteklas ruimte in Groot-Praag stabiel op € 7,50 per m<sup>2</sup> per maand. In de voorbije 12 maanden zijn de tophuurprijzen in Praag met 30% gestegen. De regio Zuid-Moravië stond op € 5,50 – 6,75 per m<sup>2</sup> per maand. De tophuurprijzen in de regio Moravië-Silezië bereikten € 5,25 – 6,00 per m<sup>2</sup> per maand, terwijl de regio Pilsen op € 5,00 – 6,50 per m<sup>2</sup> per maand stond. (Bron: JLL, Czech Industrial Market Q4 2022)

### TOPRENDEMENT INDUSTRIEEL/LOGISTIEK IN TSJECHIË



### TOPHUURPRIJS INDUSTRIEEL/LOGISTIEK EN PERCENTAGE LEEGSTAND IN TSJECHIË



Bron: JLL, januari 2023



## Focus op Hongarije

In de tweede helft van 2022 verslechterde de wereld-economie. De aanhoudende uitdagingen in verband met het economische sentiment, het monetaire beleid en de geopolitiek hadden een aanzienlijke impact op het investerssentiment en de intekeningen. De onzekere vooruitzichten leidden tot een meer voorzichtige en uitgestelde besluitvorming bij kopers, wat resulteerde in een zeer bescheiden activiteit in de tweede helft van 2022 in Hongarije. Het investeringsvolume in het tweede halfjaar bedroeg minder dan € 200 miljoen, het laagste volume in het tweede halfjaar van de voorbije negen jaar. Deze zwakke activiteit resulteerde in een even zwakke jaaractiviteit van iets meer dan € 900 miljoen, de laagste jaaractiviteit sinds 2015 in dit land.

Ongeveer 80% van het jaarvolume omvatte inkomstgenererende transacties, terwijl de resterende 20% bestond uit activa die geschikt zijn voor herontwikkelingsdoelinden, ontwikkelingslocaties en bezetting door de eigenaar.

De sterkste activiteit werd geregistreerd in de kantooractiva, die ongeveer 35% van het jaarlijkse investeringsvolume genereerden. Op de voet gevolgd door retail (30%), als gevolg van de verkoop door Tesco. De logistieke sector genereerde 17% van de volumes, terwijl de resterende 18% bestond uit hotels, herontwikkelingsopportuniteiten en ontwikkelingslocaties.

In 2022 werd de schuldmarkt voorzichtiger door een strenger toezicht op hypothesen voor intekeningen en stressgerichte berekeningen. De stijging van de krediet-spreads beperkte kopers om agressieve prijzen te hantelen en de belangstelling van beleggers nam af.

In de loop van 2022 zijn de rendementen in elke activaklasse verschoven en heeft er een zichtbare nieuwe prijszetting plaatsgevonden. In onze visie liggen de toprendementen op 5,75% voor kantoren, 6,25% voor logistiek en 6,50% voor winkelcentra.

Wij verwachten dat de investeringsactiviteit in het eerste kwartaal van 2023 gematigd zal blijven en vanaf medio 2023 zal aantrekken.

Hoewel kantoortransacties in 2021 een recordvolume opleverden (iets minder € 1 miljard), bleven de prestaties van de sector ver achter bij de verwachtingen. Als gevolg van de toegenomen onzekerheid over de fundamentele marktfactoren en de aanzienlijke prijsverschillen besloten de meeste beleggers hun kantoor aankopen na midden 2022 stop te zetten en te wachten tot het marktsentiment opklaart en er een einde komt aan de rendementsverzwakking. Daarom bedroeg het jaarlijkse investeringsvolume in kantoren slechts € 300 miljoen, het laagste jaarlijkse volume in de voorbije 10 jaar.

De logistieke/industriële sector bleef een zeer gewilde activaklasse, maar door het gebrek aan beschikbare producten in de sector bleef het jaarvolume in 2022 in de orde van grootte van € 150 miljoen, vergelijkbaar met de jaarvolumes van de voorbije 3 jaar. De tweede helft van 2022 was bijzonder rustig wat transacties betreft, aangezien er slechts twee kleinere deals werden geregistreerd. Aangezien het aanbod op de markt van Groot Boedapest beperkt is, zijn investeerders ook buiten de stad op zoek gegaan naar mogelijkheden. Van de 10 geregistreerde verkopen hadden er 4 betrekking op activa buiten de stad.

Hoewel logistieke activa een sterke concurrentie onder kopers kunnen genereren, heeft het algehele negatieve marktsentiment ook in deze sector zijn weerslag op de prijzen. Wij stellen een daling vast van het toprendement met 75 basispunten in 2022 en gaan ervan uit dat het toprendement op logistiek vastgoed in het vierde kwartaal van 2022 6,25% zal bedragen.

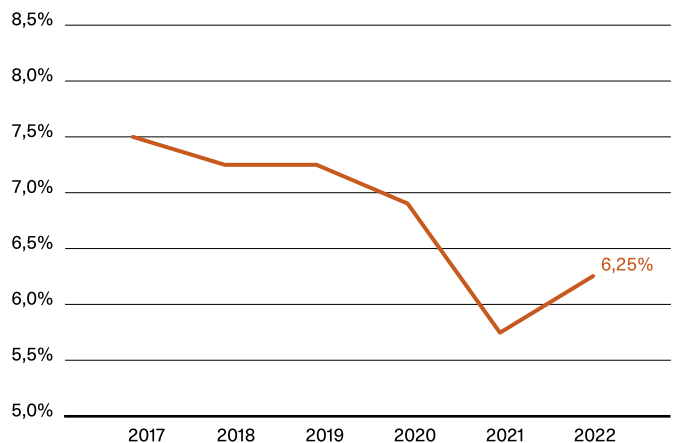
Vooruitkijkend voorzien wij een sterke activiteit in de activaklasse in 2023. Wij verwachten dat in het eerste halfjaar een belangrijke logistieke portefeuille en een groot logistiek park zullen worden verhandeld.

Door de fundamentele verschuiving in consumentengevoontes en de gevolgen van de pandemie heeft de detailhandel de voorbije jaren ondermaats gepresteerd; in 2022 was de activiteit in de sector echter relatief sterk. De jaarlijkse investeringsactiviteit bedroeg € 270 miljoen, het hoogste jaarvolume van de voorbije 3 jaar. De uitzonderlijke prestatie was te danken aan één enkele transactie: de overname van 14 winkels van Tesco door Adventum.

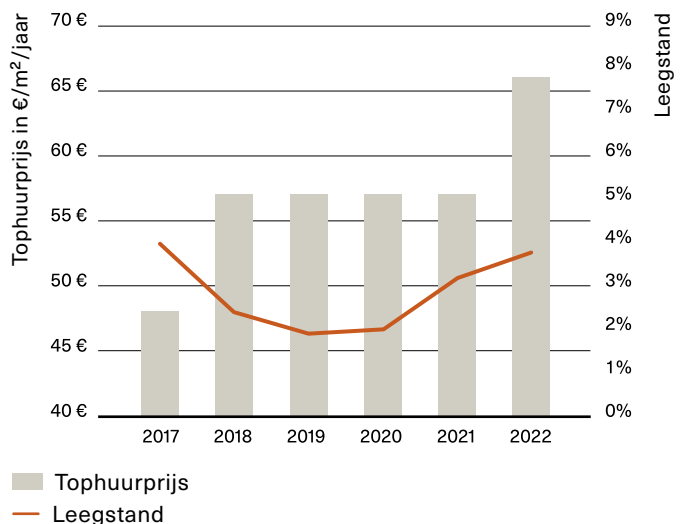
Momenteel zijn panden met foodretailers als trekpleister het populairst binnen de activaklasse van de detailhandel. Wij noteerden drie aankopen van dergelijk vastgoed in secundaire Hongaarse steden. Alle drie de panden werden gekocht door dezelfde Hongaarse privé-belegger.

Net als de andere activaklassen is ook het toprendement van winkelcentra verschoven en ligt nu op 6,50%.

### TOPRENDEMENT INDUSTRIEEL/LOGISTIEK IN HONGARIJE



### TOPHUURPRIJS INDUSTRIEEL/LOGISTIEK EN PERCENTAGE LEEGSTAND IN HONGARIJE



## Focus op Roemenië

Het vastgoedinvesteringenvolume voor Roemenië in 2022 wordt geraamd op ongeveer € 1,29 miljard, een waarde die 40% hoger ligt dan in 2021. Het cijfer werd echter sterk beïnvloed door één zeer grote portefeuilletransactie die in het vierde kwartaal werd ondertekend.

De vastgoedinvesteringmarkt heeft in 2022 het beste jaar sinds 2014 achter de rug, ondanks de uitbraak van Covid-19 en de aanhoudende oorlog in Oekraïne. In tegenstelling tot de aanvankelijke verwachtingen hadden deze laatste een beperkte impact op de Roemeense macro-economische omgeving en de algemene marktactiviteit.

Beleggers tonen nog steeds sterke tekenen dat zij geïnteresseerd zijn in commercieel vastgoed, met name kantoren, aangezien Roemenië in vergelijking met de rest van Europa de voorbije 3-4 jaar een defensieve positie heeft behouden vanuit het oogpunt van risicoprijzen.

In vergelijking met 2021 steeg het aantal transacties, terwijl de gemiddelde transactieomvang relatief stabiel bleef op € 27 miljoen.

Boekarest behield zijn status als favoriete investeringsbestemming in Roemenië en was goed voor meer dan 70% van het totale transactievolume in 2022, gevolgd door Cluj, Ploiesti en Oradea.

De investeringenvolumes werden gedomineerd door kantoortransacties, met ongeveer 61% van het totaal, gevolgd door retail (24%), industrieel (9%) en hotels & residentieel (6%).

De grootste industriële transactie in 2022 was de aankoop van Metav, een industrieel object van 75.000 m<sup>2</sup> in het noorden van Boekarest. Het pand van Meteor Investitii werd verkocht aan Alinso Group.

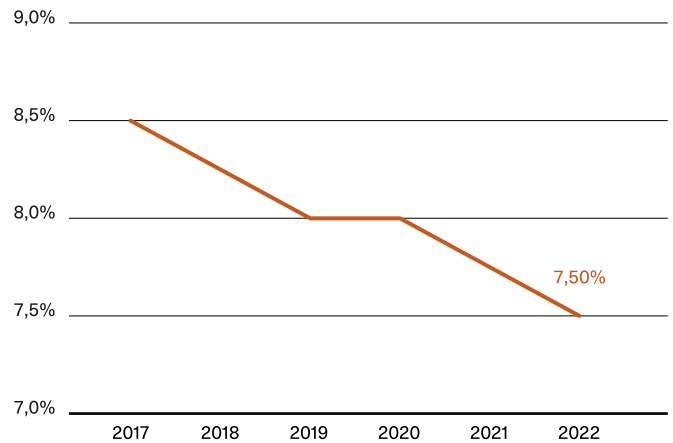
Toprendementen voor kantoren liggen op 7,00%, de toprendementen voor retail op 7,25%, en deze van de industrie op 7,5%. De toprendementen voor kantoren zijn de voorbije 12 maanden met 25 basispunten gestegen, terwijl de rendementen voor industriële en winkelpanden in dezelfde periode stabiel zijn gebleven.

Wij verwachten dat het investeringenvolume in 2023 ongeveer € 900 miljoen zal bedragen, hoewel nauwkeurige voorspellingen in deze periode moeilijk te maken blijven. Gezien de aanzienlijke hoeveelheid onrechtstreeks kapitaal die op vastgoed is gericht, zouden deze prognoses evenwel kunnen verbeteren.

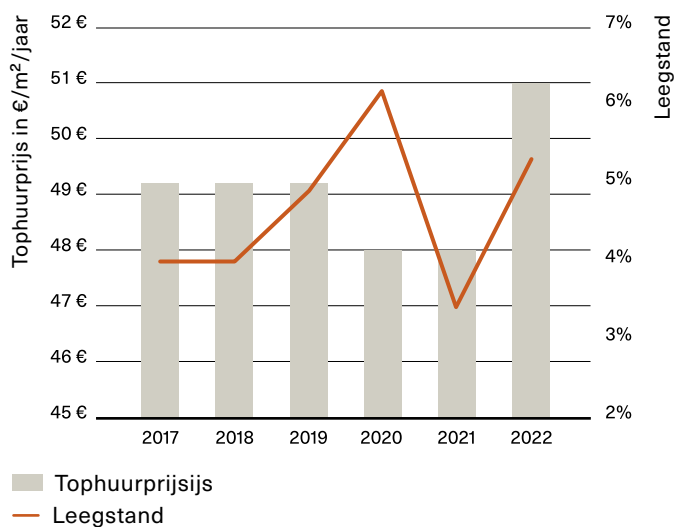
Er is een opwaartse druk op de rendementen, die zich naar onze verwachting in de eerste helft van 2023 zal manifesteren, gevolgd door een stabielere tweede helft. Niettemin zullen de huurindexering en de stijging van de tophuurprijzen het effect van de rendementsstijgingen op de kapitaalwaarden beperken.

Ondanks de externe factoren blijft de bereidheid tot financiering van de vastgoedsector bestaan, vooral voor inkomstgenererende topactiva. Afdekkingsvereisten en de daarmee samenhangende kosten maken financiering echter duurder.

### TOPRENDEMENT INDUSTRIEEL/LOGISTIEK IN ROEMENIË



### TOPHUURPRIJS INDUSTRIEEL/LOGISTIEK EN PERCENTAGE LEEGSTAND IN ROEMENIË



## Focus op Slowakije

Het voorbije jaar werd een recordjaar: het jaarlijkse investeringsvolume in commercieel vastgoed bedroeg meer dan € 1 miljard, om precies te zijn € 1,1 miljard. Dit cijfer is exclusief grondtransacties ter waarde van bijna € 200 miljoen.

Het jaarvolume ligt 59% hoger dan het gemiddelde over vijf jaar. Hoewel de recordcijfers positief werden beïnvloed door de schikking tussen private equity Penta en het nieuw opgerichte Alto Real Estate, zijn de resultaten toch indrukwekkend. Zelfs zonder deze schikking zouden de volumes nog steeds gelijk zijn aan het resultaat van € 760 miljoen van vorig jaar.

Gezien alle onzekerheden, de gestegen financieringskosten en het turbulente economische klimaat heeft de vastgoedmarkt blij gegeven van veerkracht en stevigheid; tegen het einde van het jaar was er echter een duidelijke vertraging van de investeringsactiviteit. Deze tendens zal zich waarschijnlijk verderzetten in de eerste helft van 2023, wanneer wij een periode van bied- en vraagspread en prijsontdekking verwachten, ten gunste van privékapitaal en contante kopers.

In het tweede halfjaar werden elf transacties gesloten, tegen zesentwintig in het eerste. Het tragere tweede halfjaar droeg ongeveer 30% (€ 350 miljoen) bij aan de jaarvolumes.

De gemiddelde transactieomvang bedraagt € 29 miljoen, een gelijk aantal voor beide jaarhelften (daling met ongeveer 17% ten opzichte van heel 2021).

De kantoorsector was de dominante sector met een aandeel van 44% in het tweede halfjaar (54% op jaarbasis); gevolgd door de detailhandel met 38% aandeel in het tweede halfjaar (31% op jaarbasis) en industrie & logistiek met 14% aandeel in het tweede halfjaar (13% op jaarbasis). De tendens, waarbij instellingen en bedrijven hun vastgoedportefeuilles opnieuw evalueren en meestal besluiten te downsizen, zet door. Tatra Bank heeft de verkoop afgerond van het kantoorgebouw op Cernysevskeho 50. Het gebouw werd gekocht met lokaal privékapitaal. Het totale jaarlijkse investeringsvolume in kantoren bedraagt ongeveer € 620 miljoen.

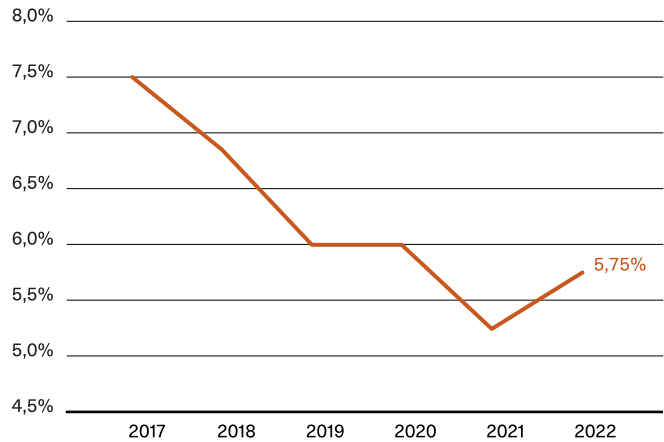
Het totale jaarlijkse investeringsvolume in de detailhandel bedroeg ongeveer € 350 miljoen.

De industriële en logistieke sector maakt, na kwartalen van felle biedingen voor topproducten en een zeer hoge liquiditeit, dezelfde curve door als andere vastgoedsectoren – een vertraging, die verder wordt beïnvloed door het gebrek aan topproducten.

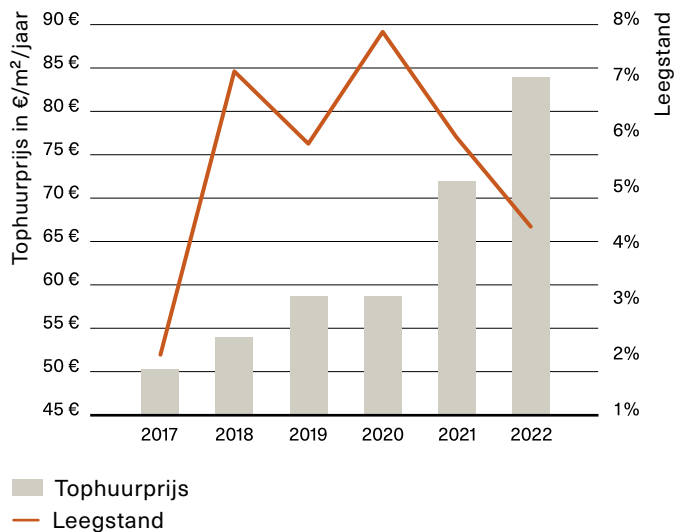
Onze visie op de toprendementen vanaf Q4 2022 is als volgt:

— Kantoren:	5,50% – 5,75%
— Logistiek/magazijnen:	5,75% – 6,00%
— Lichte industrie:	6,25% – 6,50%
— Winkelcentra:	6,50% – 6,75%
— Retailparken:	7,00% – 7,25%

### TOPRENDEMENT INDUSTRIEEL/LOGISTIEK IN SLOWAKIJE



### TOPHUURPRIJS INDUSTRIEEL/LOGISTIEK EN PERCENTAGE LEEGSTAND IN SLOWAKIJE



■ Tophuurprijs  
— Leegstand

# Duitse markt<sup>1</sup>

## Toonaangevende Logistieke regio

Duitsland is de grootste economie van Europa en de tweede grootste exporteur ter wereld. Het staat wereldwijd ook op de eerste plaats wat zijn algemene 'logistieke prestaties' betreft volgens de Logistics Performance Index (2018) van de Wereldbank. Met de uitbreiding van de EU naar het oosten is Duitsland binnen Europa nog centraler komen te liggen en profiteert het van deze geografische ligging en zijn uitstekende wereldwijde connectiviteit. De logistieke locaties in Duitsland zijn zeer gefragmenteerd met 17 gevestigde logistieke locaties van verschillende afmetingen. Traditioneel bevinden de belangrijkste markten zich rond:

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

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

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

## De vraag naar ruimte blijft groot

De Duitse markt voor opslag- en logistieke ruimte noteerde in 2022 een totale opname van ongeveer 8,5 miljoen m<sup>2</sup>. Hoewel dit resultaat net onder het recordresultaat van het voorgaande jaar (8,67 miljoen m<sup>2</sup>) ligt, overtreft het toch het vijfjaarsgemiddelde met 19%.

De meeste vraag naar ruimte kwam van distributie-/logistieke bedrijven met 34%, gevolgd door detailhandel met 29%. De derde plaats werd ingenomen door fabrikanten, die hun aandeel in de totale opname verhoogden van 19% in 2021 tot 27% in 2022, waarbij twee transacties van meer dan 100.000 m<sup>2</sup> tot dit resultaat bijdroegen: het verkrijgen van een bouwvergunning door Tesla voor de bouw van zijn nieuwe fabriek van 327.000 m<sup>2</sup> in Grünheide (in het eerste kwartaal); en de start van de bouw van een fabriek door NOKERA AG voor de productie van houten woningen in Möckern, Sachsen-Anhalt.

De vraag naar ruimte blijft groot omdat veel bedrijven hun productie-, opslag- en distributiecapaciteit in Duitsland uitbreiden om onafhankelijker te worden van de wereldwijde ontwikkelingen. Het tekort aan ruimte blijft echter een grote uitdaging, met een duidelijk gebrek aan moderne logistieke ruimte en grond die in vele regio's op korte termijn beschikbaar zijn.



VGP Park Giessen-Am Alten Flughafen



## De opname in de Big 5 overtreft het vijfjaarlijkse gemiddelde met 16%

In de Big 5-regio's (Berlijn, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg en München) werd in 2022 ongeveer 2,36 miljoen m<sup>2</sup> ruimte opgenomen, slechts 3% onder het recordresultaat van het voorgaande jaar en toch 16% boven het vijfjaarlijkse gemiddelde. Dit kan voornamelijk worden toegeschreven aan de uitzonderlijke prestaties van de regio Berlijn, die de hoogste opname noteerde, met bijna een verdubbeling van het recordresultaat van vorig jaar (616.000 m<sup>2</sup>). Het cijfer van 1,12 miljoen m<sup>2</sup> op het einde van het jaar in de opnamestatistieken is in geen enkele grote regio ooit gehaald. In feite is de opname slechts één keer eerder boven een miljoen m<sup>2</sup> uitgekomen, toen in 2016 in het Ruhrgebied een opname van 1,05 miljoen m<sup>2</sup> werd geregistreerd.

Na Berlijn waren de regio's met de hoogste opname in 2022 Hamburg en Frankfurt, die op ruime afstand volgden met respectievelijk 475.000 m<sup>2</sup> en 322.000 m<sup>2</sup>. Enkel Düsseldorf, dat in de ranglijst van de 5 grote regio's op de vierde plaats komt, overtrof samen met Berlijn het resultaat van vorig jaar.

Na een hoog opleveringsvolume van 835.000 m<sup>2</sup> in de eerste zes maanden van 2022 werd in de tweede helft van het jaar nog eens 530.000 m<sup>2</sup> aan de markt toegevoegd. Het nieuwbouwwolume is daarmee op jaarbasis meer dan verdubbeld. Het grootste aantal opleveringen vond plaats in de regio Berlijn, gevolgd door Hamburg. In de Big 5 is momenteel nog eens bijna miljoen vierkante meter in aanbouw, waarvan 60% reeds is verhuurd of wordt gebouwd voor eigenaar-huurders. Ook hier draaien de meeste kranen in Berlijn en Hamburg, elk met ongeveer 300.000 m<sup>2</sup> in aanbouw.

# De grootste transacties buiten de Big 5 worden gesloten door e-commerce bedrijven.

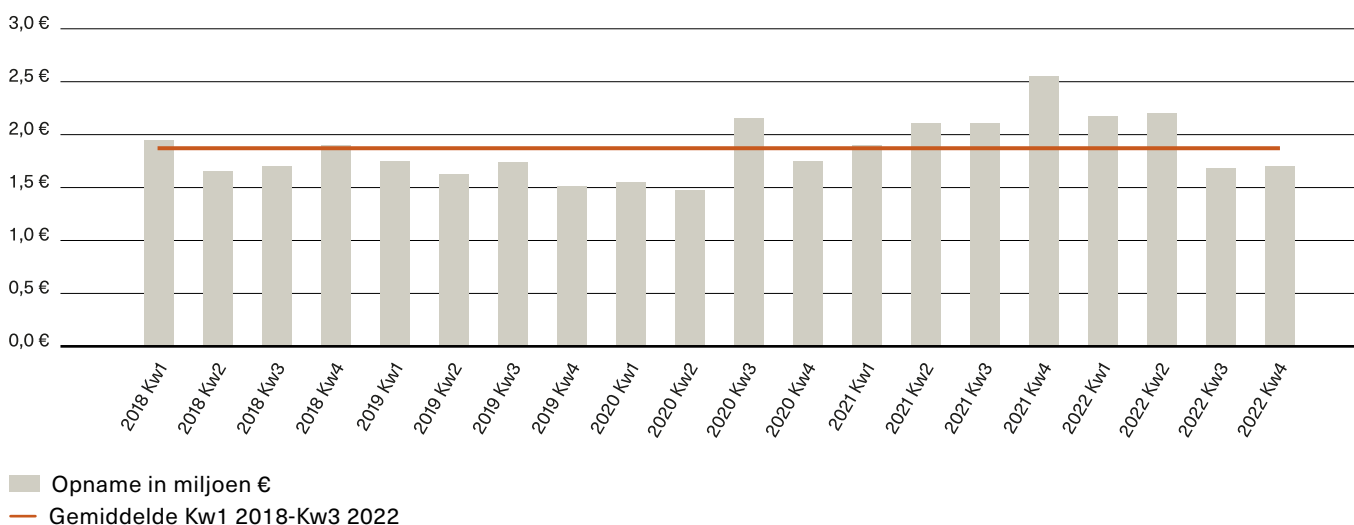
In 2022 werd ongeveer 6,18 miljoen m<sup>2</sup> verhuurd of opgenomen door eigenaar-bewoners buiten de Big 5-regio's\*. Dit betekent dat de grens van 6 miljoen m<sup>2</sup> voor het tweede opeenvolgende jaar werd overschreden en dat het eindcijfer bijna overeenkomt met het resultaat van 6,25 miljoen m<sup>2</sup> van het vorige jaar. Ook het vijfjaarsgemiddelde werd met 20% overschreden.

De analyse van het gebruik per sector laat een relatief evenwichtig beeld zien, waarbij logistiek/distributiebedrijven verantwoordelijk zijn voor bijna 38% van het gebruik, gevolgd door detailhandelaren met 28% en fabrikanten met 26%.

De vier grootste transacties van 2022 vonden plaats in de eerste zes maanden en omvatten de twee grootste deals van het jaar, waarbij de online retailer Amazon ongeveer 225.000 m<sup>2</sup> huurde voor een nieuw fulfilmentcentrum in Erfurt en begon met de bouw van een fulfilmentcentrum van ongeveer 189.000 m<sup>2</sup> in Kaiserslautern. De grootste transactie in de tweede helft van het jaar, de verhuur door een retailer van 76.000 m<sup>2</sup> in een logistiek park in Hainichen, Sachsen, staat op de vijfde plaats in het jaaroverzicht.

72% van de ruimte werd gereserveerd voor nieuwe gebouwen of ontwikkelingsprojecten. Dit cijfer is de laatste jaren niet veel veranderd (gemiddelde over vijf jaar: 74%).

## OPNAME MAGAZIJNEN IN DUITSLAND\* (in miljoen m<sup>2</sup>)

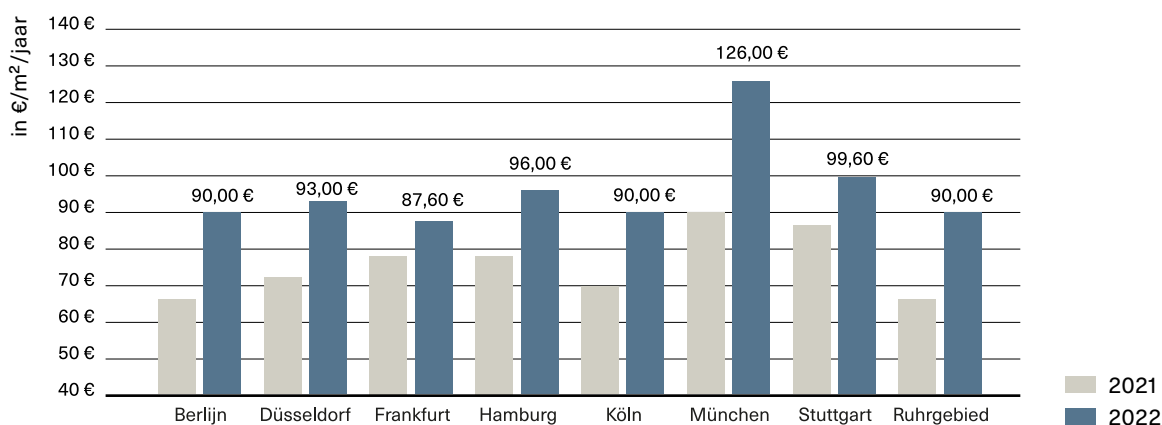


\* Buiten de Big 5 alleen transacties = 5.000 m<sup>2</sup>, in de Big 5 (Berlijn, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt en München) transacties = en < 5.000 m<sup>2</sup>  
 Status: februari 2023, Bron: JLL

# Opleving van tophuurprijzen

Naast het ruimtegebrek waren de gestegen bouwkosten een belangrijke factor achter de stijging van de tophuurprijzen voor opslagruimte van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> in alle Big 5-regio's in de voorbije twaalf maanden. De tophuurprijs ligt nu in alle Big 5-markten boven € 7,00/m<sup>2</sup>/maand, met de sterkste stijgingen in München (met 40% tot € 10,50/m<sup>2</sup>/maand), Berlijn (met 36% tot € 7,50/m<sup>2</sup>/maand en Düsseldorf (met 29% tot € 7,75/m<sup>2</sup>/maand). In Hamburg zijn de huren de voorbije twaalf maanden met 23% gestegen tot € 8,00/m<sup>2</sup>/maand. en in Frankfurt met 12% tot € 7,30/m<sup>2</sup>/maand. Wij verwachten ook dat de tophuurprijzen in 2023 zullen blijven stijgen.

## TOPHUURPRIJZEN IN DUITSLAND



Bron: JLL EMEA, januari 2023

VGP Park Berlin Wüstermark





<b>Totale opname magazijnruimte (m<sup>2</sup>)</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Berlijn	615.900	1.119.300
Düsseldorf	239.100	242.200
Frankfurt/M	694.800	321.500
Hamburg	630.300	474.500
Köln	alleen ruimtes $\geq 5.000$ m <sup>2</sup>	211.300
München	242.600	198.300
Stuttgart	alleen ruimtes $\geq 5.000$ m <sup>2</sup>	141.900
Ruhrgebied	alleen ruimtes $\geq 5.000$ m <sup>2</sup>	787.900

<b>Opname van magazijnruimte (<math>\geq 5.000</math> m<sup>2</sup>)</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Berlijn	404.900	939.800
Düsseldorf	122.400	188.100
Frankfurt/M	534.500	150.300
Hamburg	498.100	387.800
Köln	211.300	286.300
München	102.400	67.900
Stuttgart	141.900	271.700
Ruhrgebied	787.900	640.400

<b>Tophuurprijzen voor Magazijnruimte (<math>\geq 5.000</math> m<sup>2</sup>) (€/m<sup>2</sup>/maand)</b>	<b>2021 Q4</b>	<b>2022 Q4</b>
Berlijn	5,50	7,50
Düsseldorf	6,00	7,75
Frankfurt/M	6,50	7,30
Hamburg	6,50	8,00
Köln	5,80	7,50
München	7,50	10,50
Stuttgart	7,20	8,30
Ruhrgebied	5,25	7,50

<b>Afgewerkte panden (m<sup>2</sup>)</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Berlijn	203.000	580.600
Düsseldorf	52.300	37.800
Frankfurt/M	170.700	171.900
Hamburg	161.500	426.200
Köln	82.600	154.800
München	31.000	147.500
Stuttgart	48.900	78.500
Ruhrgebied	491.800	419.000

# Spaanse markt<sup>1</sup>

## Toonaangevende logistieke regio's

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

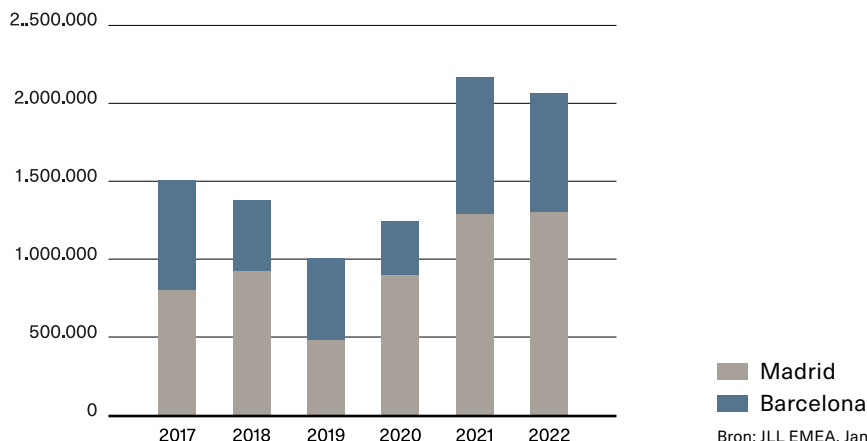
Operatoren focussen op de primaire logistieke routes. Deze omvatten de A-2, A-3, A-4 en de A-42 uitvalswegen vanuit Madrid en de A-2 en AP-7 vanuit Barcelona. Deze wegen passeren in beide steden langs alle drie genoemde ringen. De operatoren bevinden zich op bepaalde locaties langs die wegen, afhankelijk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

## Opname

De opname op de Madrileense markt bedroeg in 2022 ongeveer 1.300.000 m<sup>2</sup>, vergelijkbaar met die van 2021. In beide jaren heeft de opname het hoogste niveau van de voorbije vijf jaar bereikt. De opname bedroeg ongeveer 450.000 m<sup>2</sup> in het vierde kwartaal, met een stijging van 56% in de kwartaalvergelijking en een stijging van 14% in de jaarvergelijking.

De opname op de markt van Barcelona bedroeg in 2022 ongeveer 765.000 m<sup>2</sup>, wat neerkomt op een daling van 14% ten opzichte van 2021, maar wel het hoogste cijfer van de voorbije vijf jaar, na het jaar 2021. In het vierde kwartaal bedroeg de opname ongeveer 240.000 m<sup>2</sup> (43% hoger dan het voorgaande kwartaal en zeer vergelijkbaar met die van het vierde kwartaal van 2021).

### OPNAME INDUSTRIEEL/LOGISTIEK (in m<sup>2</sup>)



## Opgeleverde panden en beschikbaarheid

Tegen 2023 zal naar verwachting ongeveer 1,1 miljoen m<sup>2</sup> van het nieuwe logistieke product in aanbouw op de Madrileense markt komen en 273.000 m<sup>2</sup> in Barcelona. In Madrid leiden de nog beschikbare magazijnen (94%), waar dankzij de beschikbaarheid van grond veel ontwikkelingen begin dit jaar van start konden gaan, terwijl in Barcelona de reeds toegezegde magazijnen (60%) blijven domineren. Zij zullen dus geen beschikbaarheid aan de markt toevoegen.

In 2022 werd in Madrid 515.000 m<sup>2</sup> opgeleverd, 35% minder dan in 2021. In het vierde kwartaal werd in de hoofdstad 125.500 m<sup>2</sup> opgeleverd, 35% minder dan in het vierde kwartaal van 2021. In Barcelona werd in 2022 in totaal 325.000 m<sup>2</sup> opgeleverd (vergelijkbaar met 2021) en 87.500 m<sup>2</sup> in het vierde kwartaal (-30% in de vergelijking op jaarbasis). De vraag naar logistiek blijft sterk, hoewel de stijgende bouwkosten en het tekort aan grondstoffen veel lopende projecten blijven vertragen. Op zijn beurt is de vraag naar logistieke magazijnen door e-commerceoperatoren gematigd in vergelijking met twee jaar geleden en spelen 3PL-operatoren nu een grotere rol.

Gezien de stijgende vraag en het geringe aantal nieuwe opleveringen is de leegstand zowel in Madrid als in Barcelona licht gedaald ten opzichte van het vorige kwartaal, tot respectievelijk 6,45% en 3,14%. De leegstand blijft beperkt als reactie op de sterke vraag, vooral naar kwaliteitsmagazijnen.

Bron: JLL EMEA, January 2023

1 Bron: Jones Lang LaSalle – 2022 Industrial Investment Report CEE & Western Europe – februari 2023



VGP Park Fuenlabrada

## Tophuurprijs

In het vierde kwartaal van 2022 bedroeg de tophuurprijs in Madrid € 6,25/m<sup>2</sup>/maand, met een stijging van 2,5% ten opzichte van het vorige kwartaal en 5% op jaarbasis. Dit huurniveau blijft het hoogste sinds 2009.

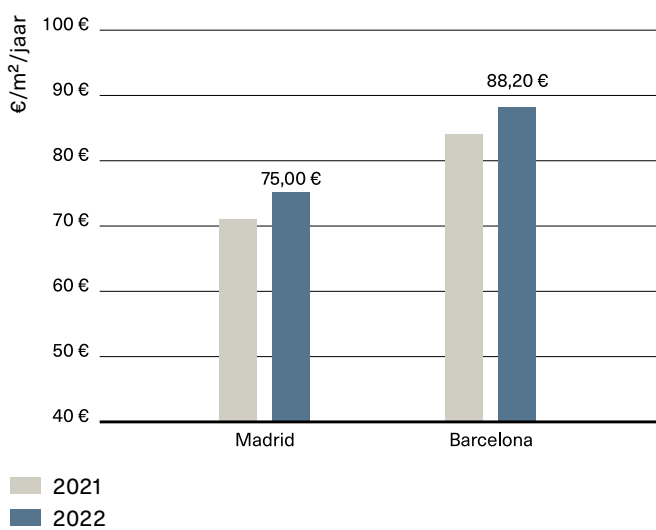
De tophuurprijs in Catalonië steeg met 3% in de kwartaalvergelijking en met 5% op jaarbasis en kwam uit op € 7,35 m<sup>2</sup>/maand. Daarmee overtreft dit het huurniveau van het derde kwartaal van 2022, het hoogste sinds 2011.

De tophuurprijzen in de tweede ring van Madrid en Barcelona bedroegen eind 2022 respectievelijk € 4,50 en € 6,30/m<sup>2</sup>. Dit komt neer op een stijging op jaarbasis van respectievelijk 16% en 17%, waarmee de hoogste groei op jaarbasis van de voorbije vijf jaar wordt geregistreerd. Evenzo valt de jaarlijkse huurgroei (9%) in de derde ring van Barcelona op.

De sterke vraag, vooral naar kwaliteitsproducten, blijft de drijvende kracht achter de huurgroei, mede onder invloed van de schaarste aan beschikbare gebouwen, waardoor de logistieke sector nog steeds te kampen heeft met een onevenwicht tussen vraag en aanbod. De stijging van de financierings- en de bouwkosten hebben ook de stijging van de huren in het vierde kwartaal aangedreven.

De aanbodbeperkingen, versterkt door de tragere bouw en de stijgende bouw- en materiaalkosten en inflatie, zullen naar verwachting de opwaartse druk op de tophuurprijzen handhaven. Verwacht wordt echter dat de huren minder snel zullen stijgen naarmate de verhuuractiviteit vertraagt.

### TOPHUURPRIJS



Bron: JLL EMEA, januari 2023

# Nederlandse markt<sup>1</sup>

## De Nederlandse opslagmarkt

De Nederlandse logistieke vastgoedmarkt blijft een krappe markt door de sterke groei van de voorbije jaren, aangewakkerd door de groei van e-commerce. De onmiddellijke beschikbaarheid van logistieke faciliteiten is in de loop der tijd afgenomen en werd vorig jaar nog schaarser, met een leegstand die nu de 1% nadert. Dit leidde tot een beperkte keuze voor huurders en zal het nog moeilijker maken om aan hun vraag van gebruikers te voldoen.

Op middellange termijn zal de markt naar verwachting krap blijven omdat het toekomstige aanbod momenteel ook wordt uitgedaagd door de hevige concurrentie om grond en de aanscherping van het overheidsbeleid om 'boxificatie' tegen te gaan. Bovendien is het merendeel (61%) van de verwachte nieuwe logistieke ruimte voor 2023 (ongeveer 1,8 miljoen m<sup>2</sup>) al vooraf toegezegd (voorverhuur of eigen gebruik).

## Toonaangevende logistieke regio's

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

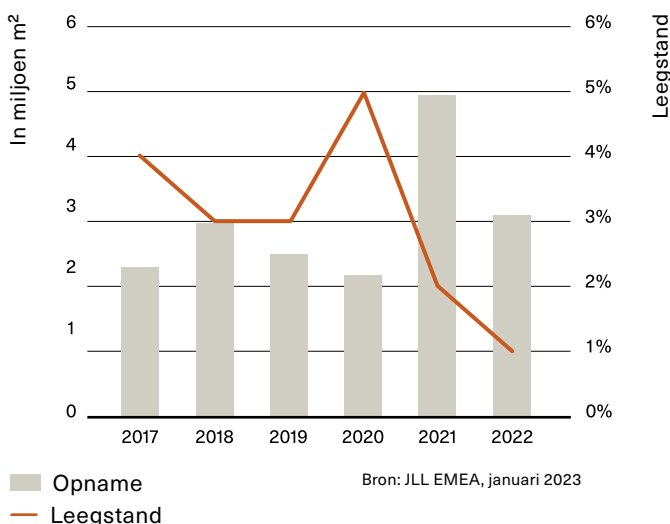
De Nederlandse logistieke markt is verdeeld over 6 verschillende clusters, bestaande uit de 2 grote distributie-hubs Amsterdam en Rotterdam, en de 4 regionale gebieden West-Noord Brabant, Midden-Noord Brabant, Zuidoost-Noord Brabant en Noord-Limburg.

## Opname

De marktomstandigheden hebben vorig jaar geleid tot een afname van de verhuuractiviteit. In 2022 werd in totaal 3,1 miljoen m<sup>2</sup> verhuurd, een daling van 32% op jaarbasis.

De markt houdt goed stand ondanks beperkingen voor nieuwe ontwikkelingen. Als gevolg daarvan wordt de markt voor nieuwe magazijnen krappere en wenden huurders zich tot kwalitatief goede tweedehandspanden. De sterke vraag en het geringe aanbod zorgen nog steeds voor een opwaartse druk op de huurprijzen.

### OPNAME INDUSTRIEEL/LOGISTIEK EN PERCENTAGE LEEGSTAND



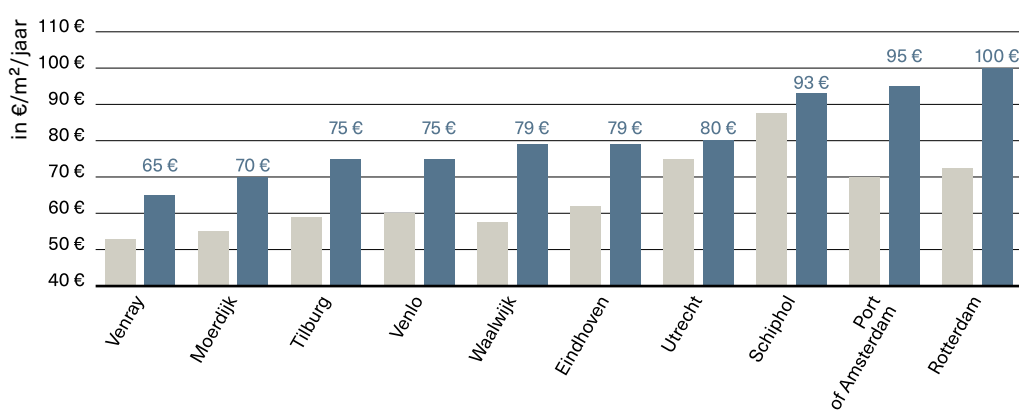


VGP Park Nijmegen

## Tophuurprijs

De gunstige voorwaarden voor verhuurders hebben het voorbije jaar geleid tot ongekeerde stijgingen van de vraag-huren. De tophuurprijzen in de haven van Rotterdam bereikten vorig jaar € 100 per m<sup>2</sup> per jaar (+33%) en overtroffen voor het eerst de huren in Amsterdam (rond de haven en de Distribution Hub Schiphol). De huidige marktomstandigheden rechtvaardigen een toekomstige huurgroei. Er wordt echter verwacht dat deze in de toekomst gematigder zal worden naarmate de economie en de consumentenbestedingen vertragen.

### TOPHUREN INDUSTRIEEL/LOGISTIEK



Bron: JLL EMEA, januari 2023

# Italiaanse markt<sup>1</sup>

## Nieuw aanbod

De constante stijging van de opname in de loop van het jaar ging gepaard met een levendige ontwikkelingsactiviteit: in 2022 werd bijna 2 miljoen m<sup>2</sup> aan de markt toegevoegd. De meeste nieuwe activa werden ontwikkeld op speculatieve basis (53%), wat wijst op een sterke overtuiging van de fundamentele vraag, gevolgd door voorverhuur (35%) en koopwoningen (12%).

Tegen eind 2023 zal naar verwachting 1,5 miljoen m<sup>2</sup> in aanbouw opgeleverd en beschikbaar zijn op de markt; daarvan is 53% speculatief, 36% beschikbaar voor voorverhuur, terwijl de rest door de eigenaar wordt bezet.

## Opname

In 2022 bedroeg de logistieke opname in Italië in totaal ongeveer 2,8 miljoen m<sup>2</sup>, +14% op jaarbasis en +73% ten opzichte van het gemiddelde over 10 jaar. De markt was bijzonder dynamisch, met 150 transacties, met weinig veranderingen in de verdeling van de grootte van de categorieën sinds vorig jaar: activa met een oppervlakte van minder dan 10.000 m<sup>2</sup> (31%) zagen een krimp van -20% op jaarbasis op de totale opname, terwijl activa in de categorie 10.000-15.000 m<sup>2</sup> stegen tot 23% (+5% op jaarbasis) en die in de categorie 25.000-50.000 m<sup>2</sup> tot 22% (+14% op jaarbasis).

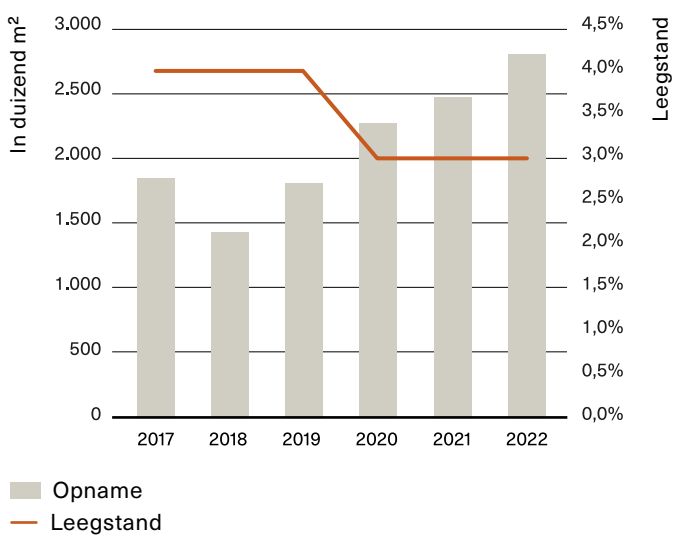
Er werden echter 8 grote transacties (>= 50.000 m<sup>2</sup>) gesloten, de meeste in Noord- en Midden-Italië en slechts één in het zuiden van het land.

Hoewel geconsolideerde markten het grootste deel van de totale bruto opname blijven uitmaken, blijft het belang van andere markten aanzienlijk in vergelijking met de periode vóór 2020.

Dit weerspiegelt een groeiende tendens waarbij huurders verder kijken dan gevestigde logistieke hubs en markten, omdat zij enerzijds hun toeleveringsketens stroomlijnen en anderzijds uitbreiden om hun groeiende klantenbestand van bedrijven en consumenten te bedienen.

Een dergelijke tendens heeft reeds een interessant effect op de aankoopstrategieën van investeerders en ontwikkelaars, doordat nieuwe markten worden aangeboden met een gesegmenteerde benadering van het type klant en het prijsniveau.

### OPNAME INDUSTRIEEL/LOGISTIEK EN PERCENTAGE LEEGSTAND



Bron: JLL EMEA, januari 2023

Vanuit het oogpunt van de huurder hebben de 3PL's (60% van de deals) meer dan de helft van de vraag beïnvloed.

Na vier jaar van sterke marktpenetratie van pure e-commerce, dankzij een groei van de online retailpenetratie vanaf een historisch laag niveau in vergelijking met de kernmarkten van de EMEA, is de marktpenetratie van e-commerce in 2022 gedaald. Dit is in overeenstemming met een bredere tendens in volwassen EMEA-markten en weerspiegelt de inhaaldynamiek in de nieuwe levenscyclus van de industrieën.

De activiteit van de traditionele retailers daarentegen is in een stroomversnelling geraakt, aangezien zij hun toeleveringsketen blijven herstructureren om de radicale verschuiving naar omnichannelretail te weerspiegelen. Retailspelers hebben hun aanwezigheid op de markt vergroot en nemen in 2022 23% van de totale ruimte in, een stijging van 53% ten opzichte van 2021 en +166% ten opzichte van 2020, waarmee ze het grootste aandeel sinds 2011 hebben.

De grootste transacties van het jaar hielden verband met retailers die in Lombardije en Calabrië ongeveer 90.000 m<sup>2</sup> en 70.000 m<sup>2</sup> in de wacht sleepten.

Huurders richten zich steeds meer op nieuwe, reeds beschikbare of bijna opgeleverde gebouwen. Locatiegerichte huurders richten zich op minder goed presterende



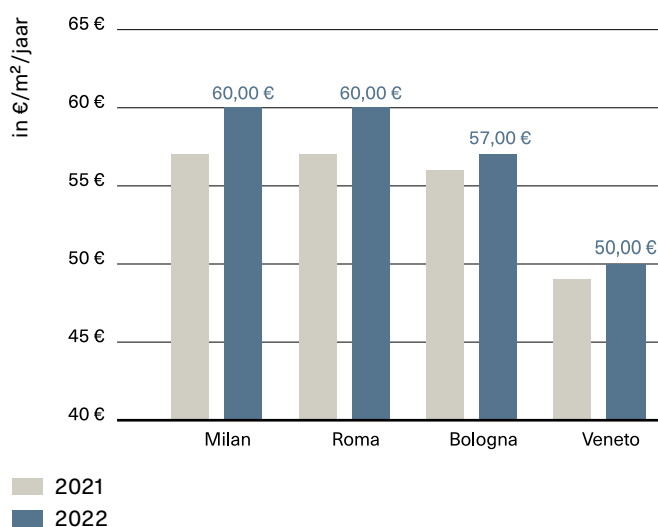
VGP Park Parma

activa, met een korting ten opzichte van nieuwe activa, die een stijging van de huurprijzen laten zien bij een groeiende vraag. Huurders met een breder marktgebied in gedachten zoeken naar nieuw gebouwde activa met een naderende opleveringsdatum en zijn bereid toplocaties te verlaten voor een lagere huur. Minder goed presterende activa met lagere huren dan op toplocaties zijn nog steeds aantrekkelijk op de markt.

## Tophuurprijzen

De huren zijn gestaag gestegen op alle markten, waardoor de tophuurprijzen in Milaan en Rome stijgen tot 60 €/m<sup>2</sup>/pa (+1,7% hoger dan vorig kwartaal en +5,2% op jaarbasis voor beide steden), en tot 50 €/m<sup>2</sup>/pa in Veneto (+2% hoger dan vorig kwartaal en op jaarbasis), terwijl ze stabiel zijn in Bologna en Turijn. De tophuurprijzen voor 'last mile assets' stijgen ook in zowel Milaan als Rome (110 €/m<sup>2</sup>/pa), beide +22% hoger dan in 2021 en stabiel ten opzichte van vorig kwartaal. De huurgroei is het gevolg van het krappe aanbod op alle locaties en de kwaliteit van de activa, aangezien huurders moeite hebben om beschikbare ruimte te vinden voor hun klanten.

### TOPHUURPRIJS IN ITALIË



Bron: JLL EMEA, januari 2023

# Portugese markt<sup>1</sup>

De Industriële en Logistieke markt is de afgelopen jaren toegenomen in transparantie en raffinement. De toename van het aantal bedrijven die zowel fysieke als digitale klantervaringen aanbieden en de voortdurende verstoringen op locaties die traditioneel concurrerend zijn voor de belangrijkste industriële spelers, leiden ertoe dat veel internationale bedrijven hun activiteiten in en naar Portugal uitbreiden of verplaatsen.

In de nabije toekomst, als gevolg van wereldwijde verstoringen van de toeleveringsketen, staan reshoring- en nearshoringstrategieën op de agenda van veel leveranciers. Daarom zal de trend om productie- en leveringsnetwerken te regionaliseren naar verwachting versnellen. En Portugal bevindt zich in een gunstige positie.

## Opname

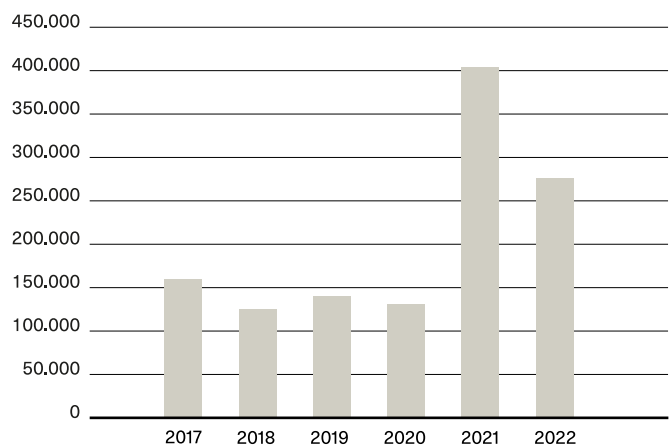
Volgens de Industrial Prime Index (IPI) werd in 2022 ongeveer 560.000 m<sup>2</sup> verhuurd. Samen met 2021 werd ongeveer 1 miljoen m<sup>2</sup> aan I&L-oppervlakte geregistreerd, wat een aanzienlijk volume is voor een periode van slechts twee jaar. Net als in het voorgaande jaar werd de bezetting sterk bepaald door uitbreidingen van oppervlaktes, waarbij het merendeel geconcentreerd was in de regio Lissabon. Onder de geregistreerde transacties waren logistieke platforms en magazijnen de belangrijkste soorten activa die werden opgenomen.

De vraag is actief en wordt vertegenwoordigd door bedrijven die actief zijn in uiteenlopende sectoren zoals 3PL's, vervoer en consumentengoederen. De absorptieniveaus worden momenteel beperkt door de beschikbaarheid van nieuw en adequaat aanbod, en het aanbod wordt op zijn beurt beperkt door grondschaarste en concurrentie, bouwkosten en langdurige en onvoorspelbare vergunningsprocedures.

Lissabon is goed voor ongeveer 50% van de jaarlijkse opname van industriële en logistieke ruimte. Hoewel het volume aanzienlijk hoger ligt dan dat van 2018 tot 2020, bleef het 30% onder de cijfers van vorig jaar. Van de 8 geregistreerde zones domineerden Alverca-Azambuja (Z1) en Palmela-Setúbal (Z5) het aandeel met deals voor gebiedsuitbreiding en de komst van een nieuw koel- en vriesbedrijf in het gebied (NewCold, 40.000 m<sup>2</sup>). De verhuurde gebieden waren hoofdzakelijk bestemd voor opslag of logistieke activiteiten. Van het 4de kwartaal 2021 tot het 4de kwartaal 2022 zijn de tophuurprijzen in de zones 1, 3, 4, 6 en 7 gestegen. Montijo-Alcochete (Z4), gelegen op de zuidoever van de Taag, registreerde de grootste sprong als gevolg van de verzadiging van de meest geconsolideerde gebieden en de verplaatsing van consumenten naar de buitenwijken.

In Porto ligt het opnamevolume op hetzelfde niveau als in de afgelopen twee jaar: 96.900 m<sup>2</sup>. Het gemiddelde over vijf jaar bedraagt 72.100 m<sup>2</sup>. Van de vijf geregistreerde zones voor deze regio heeft Porto Oost een aanzienlijke oppervlakte opgenomen (90%). De opgenomen oppervlakten bevonden zich voornamelijk in nieuwe panden en werden gebruikt door gebruikers voor logistieke doeleinden.

**OPNAME IN LISSABON (m<sup>2</sup>)**



Bron: JLL EMEA, januari 2023





## Tophuurprijzen

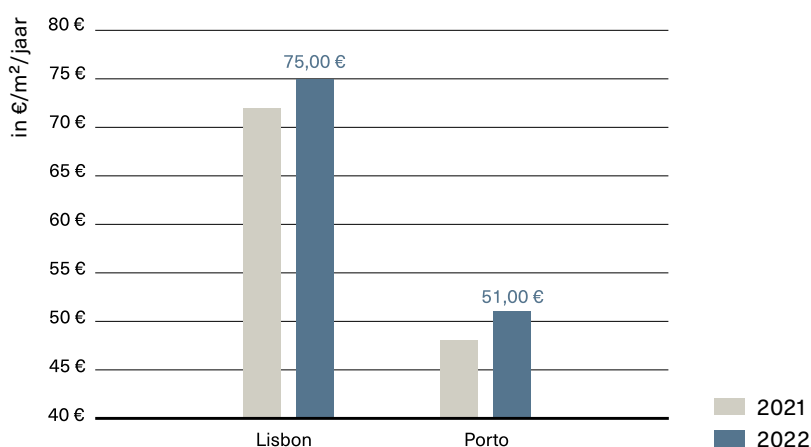
De tophuurprijzen zijn in het vierde kwartaal van 2022 stabiel gebleven, na stijgingen in het voorgaande kwartaal als gevolg van de marktontwikkeling. Het stadscentrum in Lissabon en het noorden van Porto noteren de hoogste tophuurwaarden voor elk van deze regio's. De stijgende bouwkosten en de aanpassing aan duurzaamheidscriteria die de kwaliteit van het aanbod verhogen, zullen naar verwachting een impact hebben op de uiteindelijke huurprijs tijdens de volgende maanden.

Het behoud van verstoringen van de toeleveringsketen als gevolg van geopolitieke en natuurlijke gebeurtenissen zal naar verwachting de kostendruk in zekere mate doen blijven, zodat de mogelijkheden voor reshoring toenemen. Door zijn geografische ligging, veiligheid en gekwalificeerde arbeidskrachten heeft Portugal het potentieel om een reshoring-hub in Europa te worden.

Niettemin kan het marktpotentieel worden beperkt door de beschikbaarheid van grond.

Aangezien de schaarste aan beschikbare activa aanhoudt, blijft de druk op de huurprijzen bestaan en worden verdere voorverhuringen verwacht.

### Tophuurprijs in Portugal



Bron: JLL EMEA, januari 2023

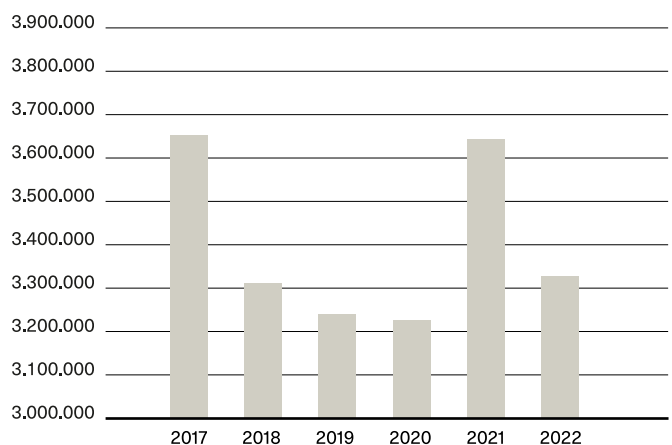
# Franse markt<sup>1</sup>

De belangrijkste logistieke activiteiten in Frankrijk bevinden zich in de corridor die loopt van Lille in het noorden, door de regio Parijs en Lyon naar Marseille aan de zuidkust. De e-commerce spelers nemen actief en steeds meer deel aan een zeer hoge vraag naar magazijnen in Frankrijk. De uitstekende vorm van de Franse huurmarkt wordt weerspiegeld in het aantal ondertekende transacties: over heel 2022 werden meer dan 141 transacties genoteerd, 8% minder dan vorig jaar, maar 19,5% meer dan het 10-jarig gemiddelde.

## Opname

In 2022 werd op de Franse logistieke huurmarkt 3.391.700 m<sup>2</sup> verhuurd (> 10.000 m<sup>2</sup>). Dit niveau lag 10% lager dan het volume van vorig jaar (3.767.000 m<sup>2</sup>), maar 17% hoger dan het 10-jarig gemiddelde. Structurele veranderingen, zoals verhuizingen en e-commerce, stimuleren de activiteiten in de logistieke sector. De vraag van gebruikers was het grootst in het middelgrote magazijnsegment (10.000 – 20.000 m<sup>2</sup>) met 82 transacties voor een totaal van 1.166.500 m<sup>2</sup>, wat 59% van de transacties vertegenwoordigt. Het segment van 20.000 – 40.000 m<sup>2</sup> kende een daling, met 40 transacties tegenover 43 vorig jaar. In het XXL magazijnsegment (> 40.000 m<sup>2</sup>) werden 19 transacties geregistreerd. Drie transacties overschreden de 70.000 m<sup>2</sup>, waaronder Zalando in Montereau-sur-le-Jard met 140.400 m<sup>2</sup>, of SED Logistique in Nanteuil-le-Haudouin met 93.500 m<sup>2</sup>. De belangrijkste markten langs de logistieke corridor (Parijs, Lille, Lyon en Marseille) namen in 2022 54% van het transactievolume voor hun rekening. De regio Parijs boekte een van haar beste prestaties met 917.300 m<sup>2</sup> opgenomen (tegenover 792.000 m<sup>2</sup> gemiddeld). Parijs en Lille waren goed voor respectievelijk 27% en 11% van de activiteit. De markt in de regio Lyon kwam net achter die van Rijsel en was goed voor minder dan 11%. De markt in de regio Marseille bleef nog verder achter met 5%.

**OPNAME IN FRANKRIJK\* (m<sup>2</sup>)**



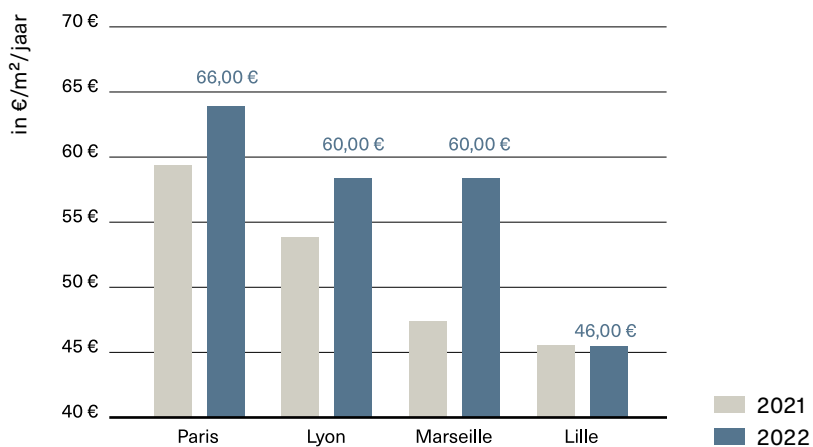
Bron: JLL EMEA, januari 2023  
\* Magazijn > 10.000 m<sup>2</sup>



## Tophuurprijzen

De tophuurprijs in de regio Parijs bedroeg € 66 per m<sup>2</sup>/jaar, de hoogste in het land. Elders bedroeg de huur € 60 in de regio Lyon, € 60 in Marseille en € 46 in Lille.

### TOPHUURPRIJS IN FRANKRIJK



# Verslag van de Raad van Bestuur



# Verslag van de Raad van Bestuur

## Corporate governance verklaring

### Beginnelsen

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

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

Zoals vereist door de Code 2020 beschrijft het Corporate Governance Charter van de Vennootschap de belangrijkste aspecten van haar corporate governance beleid. Het Corporate Governance werd voor het laatst bijgewerkt op 5 januari 2022 en kan geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap <https://www.vgpparks.eu/nl/investeerders/corporate-governance/>

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

- i. De Vennootschap is niet van plan een benoemingscomité op te richten. Daarmee wijkt de Vennootschap, als kleinere beursgenoteerde vennootschap (in termen van werknemers), af van de Principes 4.19 en verder van de Code 2020. Gezien haar relatief kleine omvang en de kleine omvang van de Raad van Bestuur van de Vennootschap, meent de Vennootschap dat de oprichting van een benoemingscomité haar besluitvormingsprocessen in dit stadium al te zeer zou bemoeilijken.
- ii. De Vennootschap wijkt af van het Principe 7.12 van de Code 2020 door geen contractuele clausules op te nemen ter vertraging van betaling of terugvorderingsclausules met betrekking tot de variabele bezoldiging van het Uitvoerend Managementteam. De Raad van Bestuur is van mening dat zijn remuneratiebeleid en -praktijken de onderliggende doelstelling van dit principe voldoende aanpakken, omdat iedere betaling van variabele bezoldigingen alleen wordt gedaan na de afsluiting van de financiële resultaten. Bovendien kan de Raad van Bestuur het bedrag van de variabele bezoldiging van een lid van het Uitvoerend Managementteam op korte termijn verlagen op basis van zijn individuele prestaties. Met betrekking tot de variabele bezoldiging op lange termijn bevat het LTIP ook bepaalde malusclausules. Ten slotte kan de Vennootschap in bepaalde gevallen haar toevlucht nemen tot juridische middelen die zij ter beschikking heeft op grond van de toepasselijke wetgeving om betaling in te houden of variabele bezoldigingen terug te vorderen.
- iii. De Vennootschap wijkt af van Principe 7.6 van de Code 2020 door niet te eisen dat haar niet-uitvoerende bestuurders een deel van hun bezoldiging ontvangen in de vorm van aandelen in de Vennootschap en door geen minimumperiode vast te stellen voor het aanhouden van aandelen in de Vennootschap door deze personen. Gezien het feit dat de Voorzitter van de Raad van Bestuur en de CEO-referentieaandeelhouders zijn, is de Raad van Bestuur van mening dat het langetermijnperspectief van aandeelhouders adequaat is vertegenwoordigd. Het niet eisen van de andere drie (onafhankelijke) bestuurders om een bezoldiging in aandelen in de Vennootschap te ontvangen, maakt een extern perspectief mogelijk tijdens de beraadslagingen van de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur is van mening dat deze evenwichtige samenstelling bijdraagt aan de waardecreatie op lange termijn en gunstig is voor de Vennootschap.
- iv. De Vennootschap wijkt af van Principe 7.9 van de Code 2020 door niet te eisen dat een minimumdrempel van aandelen in handen is van het uitvoerend management. De Vennootschap is van mening dat haar huidige operationele structuur en remuneratiebeleid haar Uitvoerend Managementteam voldoende stimuleren zich te richten op het creëren van waarde op lange termijn, gezien het volgende: (i) de CEO is de belangrijkste aandeelhouder van de Vennootschap, (ii) de Raad van Bestuur vermijdt het vaststellen van prestatiecriteria die het Uitvoerend Managementteam zouden kunnen aanmoedigen om de voorkeur te geven aan kortetermijndoelstellingen die hun variabele bezoldiging beïnvloeden, maar een negatieve invloed zouden hebben op VGP op de middellange en lange termijn, en (iii) de leden van het Uitvoerend Managementteam (anders dan de CEO) nemen deel aan het LTIP, dat is gebaseerd op de netto vermogenswaardegroei van de Vennootschap verspreid over meerdere jaren en een *lock-up* van 5 jaar omvat.



VGP Park Giessen-Am Alten Flughafen

## Bestuursstructuur

De Vennootschap heeft gekozen voor een monistisch bestuursmodel met een Raad van Bestuur in overeenstemming met artikel 7:85 en volgende van het WvV. De Vennootschap acht dit model het meest geschikt voor de noden en de werking van de Vennootschap en haar activiteiten.

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

## Raad van Bestuur

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

Drie van hen zijn onafhankelijke bestuurders: Mevrouw Katherina Reiche (voor het eerst benoemd in 2019), Mevrouw Vera Gäde-Butzlaff (voor het eerst benoemd in 2019) en Mevrouw Ann Gaeremynck (voor het eerst benoemd in 2019).

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

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

1 Het mandaat van mevrouw Ann Gaeremynck werd aanvankelijk in eigen naam uitgeoefend, vooraleer de gewone algemene vergadering van 8 mei 2020 GAEVAN BV, vertegenwoordigd door mevrouw Ann Gaeremynck, benoemde tot onafhankelijk bestuurder voor een termijn van drie jaar, eindigend na afloop van de gewone algemene vergadering van 2023, ter vervanging van mevrouw Ann Gaeremynck.



In 2022 heeft de Raad van Bestuur 9 keer vergaderd. De belangrijkste agendapunten waren de volgende:

- goedkeuring van de nieuwe Secretaris van de vennootschap en de nieuwe CFO.
- goedkeuring van de jaarrekening van 2021 en van de halfjaarresultaten van 2022;
- goedkeuring van budgetten;
- beoordeling en bespreking van de impact van de coronapandemie op de activiteiten van de Groep;
- beoordeling en bespreking van de ESG-strategie van de Groep;
- beoordeling, bespreking en goedkeuring van de negende en de tiende closing van de Eerste Joint Venture, de derde van de Tweede Joint Venture en de tweede van de Derde Joint Venture;
- beoordeling van de Ontwikkelings-Joint Ventures;
- beoordeling en bespreking van de Joint Ventures met Allianz en goedkeuring van de verlenging van de investeringsperiode van de Eerste Joint Venture tot mei 2036;
- goedkeuring om nieuwe kredietfaciliteiten aan te gaan met Belfius Bank, BNP Paribas Fortis en JP Morgan SE;
- beoordeling en bespreking van de procedure van artikel 7:97 WVV;
- beoordeling en bespreking van de VGP Foundation en goedkeuring van een verdere bijdrage aan de VGP Foundation in het licht van de humanitaire crisis in Oekraïne;
- beoordeling, bespreking en goedkeuring van de uitgifte van een tweede openbare groene benchmarkobligatie voor een totaal nominaal bedrag van € 1,0 miljard, in twee tranches;
- beoordeling en bespreking van de vastgoedportefeuille (d.w.z. investeringen, huurderskwesties, enz.);
- beoordeling, bespreking en goedkeuring van de investeringen en uitbreiding van de grondbank;
- goedkeuring van toewijzingen en gedelegeerde bevoegdheden met betrekking tot het Lange Termijn Incentive Plan;
- beoordeling en goedkeuring van een kapitaalverhoging van € 302 miljoen door middel van een uitgifte met voorkeurrechten

Naam	Jaar van aanstelling	Volgende datum voor herverkiezing	Aantal bijgewoonde vergaderingen
<b>Uitvoerend bestuurder en Chief Executive Officer</b>			
Jan Van Geet s.r.o., vertegenwoordigd door Jan Van Geet,	2021	2025	9
<b>Niet-uitvoerend bestuurder</b>			
VM Invest NV, vertegenwoordigd door Bart Van Malderen	2021	2025	9
<b>Onafhankelijke, niet-uitvoerende bestuurders</b>			
GAEVAN BV vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck	2019 <sup>1</sup>	2023	9
Katherina Reiche	2019	2023	8
Vera Gäde-Butzlaff	2019	2023	9

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

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

#### *Voorstellen voor de herbenoemingen op de gewone algemene vergadering van 2023*

De mandaten van de drie onafhankelijke bestuurders verstrijken onmiddellijk na de gewone algemene vergadering van 12 mei 2023. Het voorstel voor de hernieuwing van de bestuurdersmandaten voor een nieuwe termijn van 4 jaar zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gewone algemene vergadering van 12 mei 2023.

1 Tot Gewone Algemene Vergadering van mei 2020 oefende Mevr. Ann Gaeremynck haar mandaat uit in persoonlijke naam.

# Comités van de Raad van Bestuur

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

## Auditcomité

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

Het Auditcomité is samengesteld uit drie leden die allen niet-uitvoerend Bestuurders zijn. Twee leden, Mevr. Ann Gaeremynck en Mevr. Vera Gäde-Butzlaff zijn onafhankelijke bestuurders.

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

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

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

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

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

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

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

Naam	Jaar van aanstelling	Uitvoerend of nietuitvoerend	Onafhankelijk	Volgende datum voor hervkiezing	Aantal bijgewoonde vergaderingen
GAEVAN BV vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck (Voorzitster)	2019	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023	4
Vera Gäde-Butzlaff	2019	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023	4
VM Invest NV, vertegenwoordigd door Bart Van Malderen	2021	Niet-uitvoerend	—	2025	4

Het Auditcomité vergaderde in 2022 vier keer. De Voorzitster van het Auditcomité bracht aan de Raad van Bestuur verslag uit over de resultaten van elke vergadering. De belangrijkste agendapunten waren de volgende:

- bespreking van de jaarrekening van 2021 en van de halfjaarresultaten van 2022 en activiteitenupdates;
- analyse van de aanbevelingen van de commissaris;
- de verschillende closings met de joint ventures van Allianz;
- de financieringsstructuur van de Groep;
- de kapitaalverhoging door uitgifte van rechten;
- de beoordeling en bespreking over de noodzaak om een interne auditfunctie in het leven te roepen;
- bespreking, beoordeling en goedkeuring van de voorgestelde draagwijdte en honoraria voor het auditwerk en niet-auditwerk uitgevoerd door Deloitte.

# Remuneratiecomité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Naam</b>	<b>Jaar van aanstelling</b>	<b>Uitvoerend of nietuitvoerend</b>	<b>Onafhankelijk</b>	<b>Volgende datum voor hervkiezing</b>	<b>Aantal bijgewoonde vergaderingen</b>
VM Invest NV, vertegenwoordigd door Bart Van Malderen (Voorzitter)	2021	Niet-uitvoerend	—	2025	3
Katherina Reiche	2019	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023	3
GAEVAN BV vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck	2019	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023	3

Het Remuneratiecomité vergaderde in 2022 drie keer.

De belangrijkste agendapunten waren de volgende:

- onderzoek, beoordeling en aanbevelingen aan de Raad van Bestuur met betrekking tot de benoeming van een Secretaris van de vennootschap en een nieuwe CFO;
- beoordeling en vaststelling van de verwezenlijking van de prestatiecriteria voor 2021, aanbevelingen voor de Raad van Bestuur met betrekking tot de prestatiedoelstellingen en -criteria voor de CEO, de overige leden van het Uitvoerend Comité en senior managers voor het boekjaar 2022;
- toekenning van de variabele bezoldiging;
- toekenningen in het kader van het langetermijnincentiveplan;
- evaluatie van de ontwikkeling van de bezoldiging van de leden van de raad van bestuur en de comités;

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

- door niet te eisen dat haar niet-uitvoerende bestuurders een deel van hun bezoldiging ontvangen in de vorm van aandelen in de Vennootschap en door geen minimumperiode vast te stellen voor het aanhouden van aandelen in de Vennootschap door deze personen, indien van toepassing, wijkt de Vennootschap af van Principe 7.6 van de Code 2020;
- door geen minimumdrempel vast te stellen voor het aantal aandelen dat door het uitvoerend management moet worden aangehouden als onderdeel van hun bezoldiging, wijkt de Vennootschap af van principe 7.9 van de Code 2020.



## Benoemingscomité

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

## Evaluatie van de Raad van Bestuur en zijn comités

In overeenstemming met het Corporate Governance Charter van VGP, voert de Raad van Bestuur minstens om de drie jaar een evaluatie uit van zijn omvang, samenstelling en prestaties en van de omvang, samenstelling en prestaties van zijn Comités, evenals van de interactie met het uitvoerend management.

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

# Remuneratieverslag

## Inleiding

Dit Remuneratieverslag is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van artikel 3:6, §3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en het VGP Corporate Governance Charter (Bijlage 5), en houdt rekening met het VGP Remuneratiebeleid, dat beschikbaar is op de website van de Vennootschap: <https://www.vgpparks.eu/nl/investeerders/corporate-governance/>.

Het VGP Renumeratiebeleid werd voorgelegd aan en goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 14 mei 2021 met een grote meerderheid (93,13% van de aanwezige stemmen gaf hun goedkeuring). Dit nieuwe renumeratiebeleid is van kracht geworden op 1 januari 2021. Dit remuneratieverslag moet samen worden gelezen met het VGP Remuneratiebeleid, dat, voor zover nodig, moet worden beschouwd als onderdeel van dit remuneratieverslag. De bezoldiging toegekend aan de bestuurders, de CEO en de andere leden van het Uitvoerend Managementteam met betrekking tot boekjaar 2022 is in overeenstemming met het VGP Remuneratiebeleid.

Het Remuneratieverslag voor het prestatiejaar 2021 werd eveneens goedgekeurd met een grote meerderheid van 97,58% van de aanwezige stemmen op de Gewone Algemene Vergadering van 13 mei 2022 en er waren geen specifieke opmerkingen waarmee rekening moet worden gehouden bij de bezoldiging voor het prestatiejaar 2022.

## Hoogtepunten van VGP in 2022

In 2022 boekte VGP een solide bedrijfsgroei in zijn gehele vastgoedportefeuille met ondertekende en hernieuwde huuropbrengsten van € 73,4 miljoen, waardoor het totaal aan ondertekende en toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis steeg tot € 303,2 miljoen<sup>1</sup> eind december 2022 (vergeleken met € 256,1 miljoen<sup>1</sup> eind 2021) (+ € 47,1 miljoen).

In 2022 werden 44 gebouwen opgeleverd voor een totaal aan 1.141.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte, goed voor een huurinkomen van € 71,9 op jaarbasis. Deze gebouwen waren voor 98,7% verhuurd. Aan het einde van het jaar waren er 26 projecten in aanbouw die 814.000 m<sup>2</sup> toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigden, die, eenmaal opgeleverd en volledig verhuurd, € 51,3 miljoen aan toegezegde huurinkomen op jaarbasis zullen genereren; de portefeuille die aan het einde van het jaar in aanbouw was, was voor 89,3% voorverhuurd<sup>2</sup>.

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis van de eigen en de Joint Venture-portefeuille bedroeg 8,3 jaar op het einde van het jaar (ten opzichte van 7,9 jaar op 31 december 2021) en de bezettingsgraad (eigen en Joint Venture-portefeuille) bereikte 98,9% op het einde van het jaar (in vergelijking met 99,4% eind 2021).

De hoeveelheid gronden breidde zich verder uit met de aankoop van 1.970.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe ontwikkelingsgrond met nog eens 2.405.000 m<sup>2</sup> aan toegezegde percelen grond, in afwachting van vergunningen, waardoor de totale contractueel toegezegde (eigen en toegezegde) grondbank op 10.362.000 m<sup>2</sup> werd gebracht met een ontwikkelingspotentieel van 4.664.000 m<sup>2</sup>.

In Denemarken werden activiteiten opgestart.

Wat de Joint Ventures betreft, werd de periode voor het aanhouden van de Eerste Joint Venture met nog eens 10 jaar verlengd, d.w.z. tot mei 2036. In 2022 waren er 3 closings met de Allianz Joint Ventures die resulteerden in netto contante opbrengsten van in totaal € 347,4 miljoen.

Op 31 december 2022 maakten de daken van de gebouwenportefeuille van VGP een stroomopwekkingscapaciteit met zonnepanelen mogelijk van 131,6 MWp geïnstalleerd of in aanbouw (vergeleken met 74,4 MWp eind december 2021).

Aan het eind van het jaar werd 3.121.000 m<sup>2</sup> aan verhuurbare oppervlakte, ofwel 61% van de totale portefeuille, gecertificeerd (BREEAM "Very Good" of gelijkwaardig) of was het certificaat in behandeling.

Ten slotte bleef de wereldwijde inflatie in de loop van het jaar stijgen, waarbij de centrale banken agressief bleven optreden met renteverhogingen, waardoor het renteklimaat aanzienlijk veranderde waardoor de waardering van de vastgoedportefeuille dus ongunstig werd beïnvloed. De netto waardering van de vastgoedportefeuille per 31 december 2022 vertoonde een netto waarderingsverlies van € 97,2 miljoen vergeleken met een netto waarderingswinst van € 610,3 miljoen per 31 december 2021, hetgeen de sterke operationele prestaties tenietdeed en resulteerde in een nettoverlies van € 122,5 miljoen voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022 vergeleken met een nettowinst van € 650,1 miljoen voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021

1 Met inbegrip van de Joint Ventures voor 100%. Op 31 december 2022 bedroegen de op jaarbasis toegezegde huurovereenkomsten voor de Joint Ventures € 173,3 miljoen (2021: € 151,1 miljoen).

2 Berekend op basis van de contractueel vastgelegde huur en de geschatte markthuurlprijs voor de leegstaande ruimte.

# Totale bezoldiging

## Totale bezoldiging van de bestuurders

De bezoldiging die aan niet-uitvoerende bestuurders wordt betaald bestaat uitsluitend uit een jaarlijks vaste component plus de vergoeding voor elke bijgewoonde vergadering. Deze vergoedingen werden goedgekeurd op de gewone algemene vergadering van 8 mei 2020 en bleven ongewijzigd voor 2022. De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen een jaarlijkse vaste bezoldiging van € 75.000. De voorzitter ontvangt geen bijkomende vaste bezoldiging voor zijn voorzitterschap. De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen verder een aanwezigheidsvergoeding van € 2.000 voor elke vergadering van de Raad van bestuur en € 2.000 voor elke vergadering van het Audit- of Remuneratiecomité die ze bijwonen.

Niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen variabele vergoeding die verband houdt met resultaten of andere prestatiecriteria. Zij hebben geen recht op aandelenopties of aandelen (zie de *Corporate Governance Verklaring – Principes* met betrekking tot de afwijking van Principe 7.6 van de Belgische Corporate Governance Code 2020), noch op enige aanvullende pensioenregeling.

**Tabel A – Bezoldiging van de Raad van Bestuur voor het gerapporteerde boekjaar 2022**

Bezoldiging 2022 (in €)	Vaste bezoldiging			Variabele bezoldiging		Uitzonderlijke onderdelen	Pensioen	Totale bezoldiging	Verhouding vaste en variabele bezoldiging	
	Basisloon	Vergoeding voor deelname Raad van Bestuur en comités	Overige voordelen	Jaarlijkse Variabele	Meer-jaarlijkse Variabele				Vast	Variabel
<b>Niet-uitvoerende bestuurders</b>										
VM Invest NV vertegenwoordigd door Bart van Malderen <i>Voorzitter Raad van Bestuur en Remuneratiecomité</i>	75.000	32.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	107.000	100%	0%
GAEVAN BV vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck <i>Onafhankelijke bestuurder en voorzitter Auditcomité</i>	75.000	32.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	107.000	100%	0%
Katherina Reiche <i>Onafhankelijk bestuurder</i>	75.000	22.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	97.000	100%	0%
Vera Gäde-Butzlaff <i>Onafhankelijk bestuurder</i>	75.000	26.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	101.000	100%	0%
<b>Executive directors</b>										
Jan Van Geet s.r.o., vertegenwoordigd door Jan Van Geet, <i>Uitvoerend bestuurder<sup>1</sup></i>	75.000	18.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	93.000	100%	0%
<b>Totaal</b>	<b>375.000</b>	<b>130.000</b>	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	<b>505.000</b>	100%	0%

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



VGP Park Arad

## Totale bezoldiging van het Uitvoerend Managementteam

### Algemeen<sup>1</sup>

Het Uitvoerend Managementteam bestaat uit Jan Van Geet (Chief Executive Officer), Piet Van Geet (Chief Financial Officer)<sup>2</sup>, Dirk Stoop (Secretaris van de vennootschap)<sup>3</sup>, Tomas Van Geet (Chief Commercial Officer), Miquel-David Martinez (Chief Technical Officer), Matthias Sander (Chief Operating Officer – Oost-Europa), Jonathan Watkins (Chief Operating Officer – West-Europa) en Martijn Vlutters (Vice President – Business Development & Investor Relations).

De bezoldiging van het Uitvoerend Managementteam bestaat uit:

- *Een vaste bezoldiging*: het basissalaris wordt vastgesteld in functie van de individuele verantwoordelijkheden en vaardigheden van elk lid van het Uitvoerend Managementteam. De CEO ontvangt een basissalaris in zijn hoedanigheid van CEO, alsook in zijn hoedanigheid van uitvoerend bestuurder.
- *Een variabele bezoldiging op korte termijn*: gekoppeld aan de prestatiecriteria zoals hieronder beschreven. De criteria voor de bonus van de CEO en hun weging zijn dezelfde als die voor het Uitvoerend Managementteam, waarbij specifieke doelstellingen voor de CEO, betrekking hebben op de VGP Groep. Indien er een afwijking is tussen de prestatiecriteria en het betalingsniveau tussen de CEO en de andere leden van het Uitvoerend Managementteam, wordt dit afzonderlijk vermeld in de onderstaande tabel met *Prestatiecriteria*.
- *Een variabele bezoldiging op lange termijn*: via deelname aan het lange termijn incentive plan (het 'LTIP'). De CEO neemt niet deel aan het LTIP.
- *Een bijdrage voor pensioenvoordelen*: hoewel de leden van het Uitvoerend Managementteam in beginsel verantwoordelijk zijn voor hun eigen pensioenregelingen, genieten sommige leden (afhankelijk van statuut en functie) een pensioenbijdrage. De CEO ontvangt geen pensioenbijdrage.
- *Andere voordelen in natura* (zoals, onder andere, autovergoeding en aanverwante uitgaven)

1 De hier genoemde natuurlijke personen zijn de respectievelijke vaste vertegenwoordigers van (i) Jan Van Geet s.r.o., (ii) Urraco BV, (iii) Dirk Stoop BV, (iii) Tomas Van Geet s.r.o., (iv) Matthias Sander s.r.o., (v) Havbo Consulting Ltd. en (vi) MB Vlutters BV.

2 Met ingang van 10 januari 2022. Voor nadere informatie wordt verwezen naar het in dit jaarverslag opgenomen Remuneratieverslag 2021.

3 Met ingang van 10 januari 2022. Tot 10 januari 2022 CFO Voor nadere informatie wordt verwezen naar het in dit jaarverslag opgenomen Remuneratieverslag 2021.

## Prestatiecriteria variabele bezoldiging op korte termijn

Voor het boekjaar 2022 werden de prestaties van het Uitvoerend Managementteam beoordeeld op basis van de volgende prestatiecriteria:

Prestatiecriteria	Relatieve weging van de prestatiecriteria	A) Minimale prestatiedoelstelling en B) overeenkomstig toekenningsbetalingsniveau <sup>1</sup>	A) Maximale prestatiedoelstelling en B) overeenkomstig toekenningsbetalingsniveau <sup>1</sup>	A) Gemeten prestaties en B) overeenkomstig toekenningsbetalingsniveau <sup>1</sup>
Nettowinst van de Groep	20%	a) 75% b) 0,15	a) 125% b) 0,20	a) onder de doelstelling b) —
Groei van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis	30%	a) 75% b) 0,26	a) 125% b) 0,70	a) 86% b) 0,44
— Kasstroom uit activiteiten en desinvestering naar joint ventures — Bezettingsgraad — Gebouwen die zijn opgeleverd en opgestart — Voorverhuringen in aanbouw — Aankoop van grond — Overige	30%	a) 75% b) 0,20	a) 125% b) 0,55	a) 112% b) 0,44
ESG	15%	a) 75% b) 0,07	a) 125% b) 0,22	a) 125% b) 0,22
Overige niet-financiële en organisatorische doelstellingen	5%	a) 75% b) 0,03	a) 125% b) 0,07	a) 125% b) 0,07
<b>Totaal bonusniveau</b>		<b>0,71</b>	<b>1,74</b>	<b>1,17</b>

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

De CEO heeft vrijwillig verzaakt aan zijn recht op een bonus voor 2022.

## Gerapporteerd boekjaar 2022

Rekening houdend met de verwezenlijking van de bovenvermelde prestatiecriteria met betrekking tot de variabele bezoldiging op korte termijn, alsook met de andere aspecten van het totale bezoldigingspakket, heeft de Raad van Bestuur het Uitvoerend Managementteam ('UMT') de volgende totale bezoldiging toegekend voor het boekjaar 2022:

**Tabel B – Bezoldiging van het Uitvoerend Managementteam voor het gerapporteerde boekjaar 2022**

Bezoldiging 2022 (in €)	Vaste bezoldiging			Variabele bezoldiging		Uitzonderlijke	Pensioen	Totale bezoldiging	Verhouding vaste en variabele bezoldiging	
	Basisloon	Vergoedingen	Overige voordelen	Jaarlijkse variabele	Meerjaarlijkse variabele <sup>2</sup>				Vast	Variabel
<b>Uitvoerend Managementteam</b>										
Jan Van Geet s.r.o., vertegenwoordigd door Jan Van Geet, CEO <sup>3</sup>	600.000	n.v.t.	36.933	—	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	636.933	100%	0%
Overige leden van het Uitvoerend Managementteam	1.809.183	n.v.t.	233.250	1.485.000	n.v.t.	n.v.t.	47.651	3.575.084	58%	42%
<b>Total</b>	<b>2.409.183</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>270.183</b>	<b>1.485.000</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>47.651</b>	<b>4.212.017</b>	<b>65%</b>	<b>35%</b>

1 Uitbetalingsniveau uitgedrukt als een veelvoud van de 'doelstellings'-bonus

2 Heeft betrekking op de variabele LTIP-bezoldiging die tijdens het boekjaar werd verworven. In 2022 werd geen variabele LTIP-bezoldiging verworven voor het UMT.

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





VGP Park Berlin Oberkrämer

## Conclusie

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

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

## Op aandelen gebaseerde bezoldiging

Voor het boekjaar 2022 werd geen op aandelen gebaseerde bezoldiging toegekend.

## Ontslagvergoedingen

Voor het boekjaar 2022 werden geen ontslagvergoedingen uitbetaald in verband met de beëindiging van management- of arbeidsovereenkomsten van leden van het Uitvoerend Managementteam.

## Terugvordering

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

## Afwijkingen van het remuneratiebeleid

Voor de bezoldiging over het boekjaar 2022 heeft VGP niet afgeweken van zijn bestaande bezoldigingspraktijken.

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

Met het oog op een grotere transparantie van de voorbije, huidige en toekomstige bezoldigingsprogramma's en in overeenstemming met de belangen van de beleggers en het wetgevend kader, toont de volgende tabel de jaarlijkse evolutie, over een periode van 5 jaar, van (i) de bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur en het Uitvoerend Managementteam, (ii) de prestaties van de Groep op geconsolideerde basis en (iii) de gemiddelde bezoldiging van de werknemers van VGP NV.

**Tabel C – Vergelijkende informatie over de wijziging van de bezoldiging en de prestaties van de vennootschap**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Bezoldiging van niet-uitvoerende bestuurders</b>						
Totale jaarlijkse bezoldiging	82.500	182,000 <sup>1</sup>	396,500 <sup>2</sup>	412.000	396.000	412.000
Vershil op jaarbasis (%)	-4%	121%	118%	4%	-4%	4%
Aantal niet-uitvoerende bestuurders hier onderzocht	4	4	4	4	4	4
<b>Bezoldiging CEO en uitvoerend bestuurder</b>						
Totale jaarlijkse bezoldiging als uitvoerend bestuurder	15.000	16.000	93.000	91.000	91.000	93.000
Vershil op jaarbasis (%)	-6%	7%	481%	-2%	0%	2%
Totale jaarlijkse bezoldiging als CEO	336,562 <sup>3</sup>	336.380	837.212	1.234.936	1.235.987	636.933
Vershil op jaarbasis (%)	0%	0%	149%	48%	0%	-48%
<b>Bezoldiging van het Uitvoerend Managementteam</b>						
Totale jaarlijkse bezoldiging	1.218.679	1.621.658	5.739.044 <sup>4</sup>	4.467.293	3.275.630	3.575.084
Vershil op jaarbasis (%)	-11%	33%	254%	-22%	-27%	9%
Aantal betrokken leden van het UMT	4	6	7	7	7	7
<b>Prestatie van de vennootschap</b>						
Nettowinst toe te rekenen aan aandeelhouders ('000 €)	95.995	121.106	205.613	370.939	650.055	-122.542
Vershil op jaarbasis (%)	5%	26%	70%	80%	75%	-119%
<b>Gemiddelde bezoldiging per werknemer</b>						
Gemiddeld loon per werknemer <sup>5</sup>	59.160	72.715	76.065	74.512	79.565	72.871
Vershil op jaarbasis (%)		23%	5%	-2%	7%	-8%

Zoals vereist door het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen, vermeldt VGP de loonratio van de bezoldiging van de CEO tegenover de laagste VTE-werknemersbezoldiging in zijn rechtspersoon VGP NV. De loonratio voor 2022 is 13,1.

- De gewone algemene vergadering van 11 mei 2018 keurde de betaling goed van een buitengewone vergoeding van € 33.000 aan alle onafhankelijke bestuurders om hun bijdrage aan de verdere groei van de Groep te weerspiegelen.
- De stijging in boekjaar 2019 is het gevolg van (i) de verhoging van het basissalaris van € 10.000 naar € 40.000 en (ii) een eenmalige buitengewone vergoeding, toegekend aan alle leden van de raad van bestuur om de bijdrage van de bestuurders aan de verdere groei van de Groep te weerspiegelen en om ervoor te zorgen dat hun totale bezoldiging voor boekjaar 2019 in overeenstemming werd gebracht met een meer marktconforme bezoldiging. Deze verhoging en bijkomende bezoldiging werd goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 10 mei 2019.
- Dit overzicht van de jaarlijkse evolutie van de bezoldiging voor het boekjaar 2017 van de CEO houdt geen rekening met de uitzonderlijke opzeggingsvergoedingen ontvangen door Little Rock SA, een vennootschap gecontroleerd door Jan Van Geet, met het oog op de beëindiging van de overeenkomst gesloten in de loop van april 2015 voor het leveren van diensten met betrekking tot het dagelijks, financieel en commercieel bestuur van de Groep. Voor meer gedetailleerde informatie, zie Remuneratieverslag opgenomen in het Jaarverslag 2017 – pagina 47.
- De stijging was voornamelijk het gevolg van de vroegtijdige beëindiging van het VGP MISV incentive plan, waardoor de langetermijnincentives onder dit plan vervroegd definitief werden. De vroegtijdige beëindiging van het VGP Misv plan had ook enkele overloopeffecten op 2020 aangezien voor bepaalde managers nieuwe toekenningen werden gedaan onder het nieuwe LTIP voor een overeenkomstig aantal Units en met een lock-upperiode die de resterende initiële lock-upperiode weerspiegelt zoals van toepassing onder het oorspronkelijke MISV-plan van VGP. Dit resulteerde in een verdere toekenning eind 2020. Voor meer gedetailleerde informatie, zie tabel B in het Jaarverslag 2020 – pagina 69.
- De gemiddelde bezoldiging van werknemers wordt berekend op basis van de 'totale jaarlijkse brutolonen' exclusief bedrijfswagens, gedeeld door het aantal werknemers van VGP NV op jaarbasis voor verdergezette activiteiten. Deze cijfers houden geen rekening met de bezoldiging van de werknemers van de andere vennootschappen van de Groep.

# Gedragbeleid

## Gedragcode

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

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

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

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

## Transparantie van transacties met VGP-aandelen

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

Het doel van dit Verhandelingsreglement is ervoor te zorgen dat deze personen geen misbruik maken van, noch zichzelf verdacht maken van misbruik, en de vertrouwelijkheid bewaren van informatie die als Voorkennis kan worden beschouwd, in het bijzonder in periodes die voorafgaan aan een aankondiging van financiële resultaten of van koersgevoelige gebeurtenissen of beslissingen.

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

## Verplichting tot melding van effectieve transacties

Personeelsleden van VGP<sup>1</sup> moeten de Compliance Officer onmiddellijk op de hoogte brengen binnen de drie (3) werkdagen nadat zij of een met hen verbonden persoon hebben gehandeld in financiële instrumenten van de Vennootschap, met vermelding van de datum van de transactie, de aard van de transactie (aankoop, verkoop, enz.), het bedrag van het financiële instrument en de totale prijs van de transactie.

Tegelijkertijd moet een leidinggevend personeelslid of een daarmee verbonden persoon de FSMA in kennis stellen door middel van een formulier dat beschikbaar is op de

website van de FSMA ([www.fsma.be](http://www.fsma.be)) en dat ook kan worden aangevraagd bij de Compliance Officer.

## Gesloten verhandelingsperiodes

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

## Transacties met voorkennis tijdens 2022

In 2022 werden de volgende transacties met voorkennis per categorie op globale basis gemeld:

- Verbonden personen: In Q1-2022 werden 7.010 aandelen verworven en 7.010 aandelen verkocht. In Q4-2022 werden 1.767.751 aandelen verworven.
- Raad van Bestuur: In Q4-2022 werden 1.037.292 aandelen verworven.

Deze transacties werden openbaar gemaakt op de website van de FSMA ([www.fsma.be](http://www.fsma.be)).

## Transparantiemeldingen 2022

Door de toepassing van het dubbel stemrecht en de kapitaalverhoging van november 2022 werd in de loop van 2022 een aantal transparantieverklaringen ontvangen en gepubliceerd door de Vennootschap. Voor verdere details verwijzen wij naar de website van de Vennootschap: <https://www.vgpparks.eu/nl/investeerders/aandeelhouderschap/>.

Voor verdere details over de aandeelhoudersstructuur van de Vennootschap op 31 december 2022, alsook de beschrijving van de machtiging met betrekking tot het toegestaan kapitaal, gedelegeerd aan de Raad van Bestuur, verwijzen wij naar het hoofdstuk *Informatie over het Aandeel*.

## Belangenconflict

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

Begin januari 2022 ontstond er een belangenconflict waarover reeds uitvoerig bericht werd in het *Remuneratieverslag in het jaarverslag 2021*.

## Risicobeheer en interne controles

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

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

- bereiken van operationele en strategische;
- operationele uitmuntendheid;
- betrouwbaarheid van en tijdige financiële rapportage, en
- de naleving van alle toepasselijke wet- en regelgeving.

1 Zoals vastgelegd in Bijlage 4 – Regels ter voorkoming van marktmisbruik (Verhandelingsreglement) bij het Corporate Governance Charter

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

#### CONTROLEOMGEVING

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

- Goedkeuring van een Corporate Governance Charter en een Gedragscode;
- Beperkingen voor beslissings- en ondertekeningsbevoegdheid;
- Systemen voor kwaliteitsbeheer en financiële verslaggeving.

Gelet op de beperkte omvang van de vennootschap en de vereiste flexibiliteit, worden deze beleidslijnen en procedures niet altijd formeel gedocumenteerd.

Het Uitvoerend Management zorgt ervoor dat alle VGP-medewerkers voldoende geïnformeerd zijn over de beleidslijnen en procedures en zorgt ervoor dat alle VGP-medewerkers voldoende inzicht hebben in of voldoende geïnformeerd zijn om een voldoende hoog niveau van risicobeheersing en -controle te kunnen ontwikkelen op alle niveaus en op alle gebieden van de Groep.

#### RISICOBEBEERSYSTSEEM

##### *Risicobeheer, procedure en methodologie*

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

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

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

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

##### *Belangrijkste risicofactoren*

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

## Commissaris

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

Het mandaat van de commissaris verstrijkt onmiddellijk na de gewone algemene vergadering in 2023 waarop de beslissing zal worden genomen om de op 31 december 2022 afgesloten jaarrekening goed te keuren.

De Raad van Bestuur stelt voor om (i) Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL te herbenoemen als commissaris voor een nieuwe periode van drie jaar die ingaat na afloop van de gewone algemene vergadering van 12 mei 2023 en tot aan de afsluiting van de algemene vergadering die in het jaar 2026 gehouden zal worden en waarop besloten zal worden tot de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2025. Aangezien de maximale wettelijke duur van het mandaat van Deloitte als commissaris van de vennootschap zoals voorzien in artikel 3:61 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op dat moment bereikt zal zijn, verwacht de vennootschap dat Deloitte haar ontslag als commissaris van de vennootschap zal aanbieden aan de gewone algemene vergadering die in het jaar 2025 gehouden zal worden en waarop besloten zal worden tot de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2024 en (ii) de jaarlijkse vergoeding van de commissaris vast te stellen op € 151.830 per jaar voor de controle van de statutaire jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening. Deze vergoeding is exclusief onkosten en BTW, wordt jaarlijks geïndexeerd en is onderhevig aan een jaarlijkse herziening om rekening te houden met de wijzigingen in de omvang van de controleopdracht die nodig zouden kunnen zijn om ervoor te zorgen dat deze in overeenstemming blijft met de evolutie van de VGP Groep.

Voor meer informatie verwijzen we naar het hoofdstuk *Financieel Overzicht – toelichting 28* in dit jaarverslag.

# Risicofactoren

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

De Groep neemt de nodige maatregelen en zal dit in de toekomst ook blijven doen, om deze risico's zo doeltreffend mogelijk te beheren.

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

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

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

Hieruit volgt dat de solvabiliteit van de Groep afhankelijk is van zijn vermogen om een gezonde financiële structuur op lange termijn te creëren (i) met een voldoende grote recurrente inkomstenstroom uit huurovereenkomsten voor het ontwikkelde logistieke vastgoed (zowel op het niveau van de Groep als op het niveau van de Joint Ventures) ten opzichte van de schulden voortvloeiend uit de financiering van de aankoop en ontwikkeling van dat logistieke vastgoed en (ii) het vermogen van de Groep om zijn ontwikkelingsactiviteiten voort te zetten op een duurzame en winstgevende manier om inkomstgenererende eigendommen te produceren die, eenmaal ze een rijp stadium hebben bereikt, kunnen worden verkocht aan de Joint Ventures of eventueel aan een derde partij.

De Groep is grotendeels afhankelijk van de inkomstenstroom uit de Joint Ventures omdat het merendeel van de rijpe activa worden verkocht aan de Tweede Joint Venture, de Vierde Joint Venture en mogelijk aan een andere joint

venture vooraleer de Vierde Joint Venture effectief wordt of worden ontwikkeld door de Derde en Ontwikkelings-Joint Ventures. Bijgevolg ontvangt de Groep van de Joint Ventures vergoedingen en dividendinkomsten in de plaats van huurinkomsten uit rijpe activa. Daarom is het belangrijk dat er voldoende hoge en recurrente inkomsten worden gegenereerd op het niveau van de Joint Ventures om de contanten door te laten stromen naar de Groep. Dergelijke dividendstromen zijn belangrijk voor de liquiditeit en de solvabiliteit van de Groep met het oog op cash-recycling en de terugbetaling van aandeelhoudersleningen.

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

Wij verwijzen ook naar de volgende risicofactoren, die hiermee verband houden en die bepaalde aspecten meer in detail behandelen: risicofactor 2.2 *'De ontwikkelingsprojecten van de Groep vereisen grote initiële investeringen en zullen pas na verloop van tijd inkomsten beginnen te genereren'*, risicofactor 3.1 *'De bedrijfsactiviteiten, de operationele activiteiten en de financiële voorwaarden van de Groep worden aanzienlijk getroffen door (i) de onderliggende operationele, financiële en organisatorische risico's van de Joint Ventures en (ii) met betrekking tot de Tweede Joint Venture en de Vierde Joint Venture, de voortzetting van de overname van voltooide activa van de Groep'*, risicofactor 4.1 *'De schuld niveaus van de Groep zijn de laatste jaren aanzienlijk gestegen en de Groep is blootgesteld aan een (her)financieringsrisico'* en risicofactor 4.2 *'De Groep is blootgesteld aan het risico van (her) financiering van zijn Joint Ventures'*.

Voor meer informatie over de relatie met de Joint Ventures, zie hoofdstuk Strategie – *Strategische partnerschappen*.

### **1.2 De Groep is mogelijk niet in staat om de vereiste menselijke en andere middelen te vinden om de groei te beheren of om gepast en efficiënt toezicht op de portefeuille uit te oefenen**

Het succes van de Groep hangt gedeeltelijk af van zijn vermogen om toekomstige uitbreiding te beheren en om aantrekkelijke investeringsopportunities te identificeren en zijn portefeuille te beheren en er toezicht op uit te oefenen. Deze vereisten brengen aanzienlijke eisen op het vlak van het beheer, de ondersteuningsfuncties, de boekhoudkundige en financiële controle, de verkoop en marketing en andere middelen met zich mee en houden een aantal risico's in, zoals: de moeilijkheid om activiteiten en personeel gelijk te stellen met de noden voor de verrichtingen van de Groep, de mogelijke verstoring van de lopende activiteiten en de afleiding van het management.

Op 31 december 2022 had Groep 383 werknemers<sup>1</sup> (322 werknemers op 31 december 2021) Het doel van de Groep is om over een voldoende groot team te beschikken om de huidige groei van de Groep te ondersteunen.

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

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

De strategie van de Groep is gericht op de ontwikkeling van inkomsten genererend logistiek vastgoed en op de mogelijke verkoop van dergelijk vastgoed eenmaal deze een volwassen stadium heeft bereikt.

Ontwikkelingsprojecten zijn vaak onderhevig aan verschillende risico's, die elk kunnen leiden tot een late oplevering van een project en bijgevolg tot een verlenging van de ontwikkelingsperiode in de aanloop naar de geplande verkoop aan of oplevering door de Joint Ventures, tot een budgetoverschrijding, tot een verlies of een daling van de verwachte inkomsten uit een project of zelfs, in sommige gevallen, tot de daadwerkelijke beëindiging ervan.

De Groep neemt een "first mover"-strategie aan met het oog op het veiligstellen of aankopen van percelen op strategische locaties, zonder noodzakelijkerwijs al een specifieke toekomstige huurder te hebben geïdentificeerd. Dit houdt in dat de Groep doorgaans percelen

<sup>1</sup> Op VTE-basis.



grond contractueel vastlegt om zijn projecten te ontwikkelen alvorens de vereiste vergunningen zijn toegekend. De contractueel toegezegde percelen worden pas nadien verworven, eenmaal de nodige vergunningen werden verkregen. De projecten van de Groep zijn derhalve onderworpen aan het risico van wijzigingen aan de relevante stedenbouwkundige regels en van het feit dat milieu-, bestemmings- en bouwvergunningen moeten worden verkregen in een vorm die overeenstemt met het projectplan en -concept. Daarom kan de verwezenlijking van een project negatief worden beïnvloed (i) als men er niet in slaagt om de nodige vergunningen te verkrijgen, te behouden of te vernieuwen, (ii) als er vertraging wordt opgelopen bij het verkrijgen, behouden of vernieuwen van de relevante vergunningen en (iii) als men er niet in slaagt om de voorwaarden van de vergunningen na te leven. Voorts kan tegen een vergunning beroep worden aangetekend door een belanghebbende partij. Een dergelijke procedure zou de ontwikkeling en de uiteindelijke verkoop van een project aan of de afwerking door de Joint Ventures nog meer kunnen vertragen en zou een negatieve invloed kunnen hebben op de financiële toestand van de Groep.

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

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

Bovendien, wanneer investeringen in projectontwikkeling in overweging worden genomen, maakt de Groep bepaalde schattingen over de economische, markt- en andere omstandigheden, met inbegrip van schattingen met betrekking tot de waarde of potentiële waarde van een onroerend goed en het potentiële rendement op de investering. Deze schattingen kunnen onjuist blijken, waardoor de strategie van de Groep ongeschikt wordt met de daaruit voortvloeiende negatieve invloed op de bedrijfsactiviteiten, bedrijfsresultaten, financiële toestand en vooruitzichten van de Groep.

Ten slotte is de Groep blootgesteld aan een stijging van de bouwkosten en organisatorische problemen bij de levering van de nodige grondstoffen of materialen. In dit opzicht is VGP in hoge mate onderhevig aan macro-economische ontwikkelingen, zoals de volatiliteit van de grondstofprijzen (die wordt beïnvloed door de volatiliteit van de energieprijzen) – die na een periode van aanzienlijke stijgingen recentelijk een dalende tendens vertonen (mede door de recente dalende energieprijzen) – en bouwmaterialen en verstoringen in de toeleveringsketen.

Rekening houdend met alle bovenstaande risico's, kan de Groep niet in staat zijn om al zijn ontwikkelingsprojecten binnen de verwachte tijdsduur of binnen de verwachte budgetten kunnen worden opgeleverd. Als een van de hierboven genoemde risico's zich zou voordoen en een ongunstige invloed zou hebben op de succesvolle verwezenlijking van de ontwikkelingsprojecten, zou dit een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op de

toekomstige bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en de kasstromen van de Groep.

Op 31 december 2022 heeft de Groep de volle eigendom over een resterende ontwikkelingsgrondbank van 7.956.000 m<sup>2</sup> waardoor de Groep 3.588.000 m<sup>2</sup> aan toekomstige verhuurbare oppervlakte kan ontwikkelen. Dit omvat de resterende ontwikkelingsgrondbank van 1.331.000 m<sup>2</sup> aangehouden door de Joint Ventures<sup>1</sup> met een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 689.000 m<sup>2</sup> aan nieuw verhuurbare oppervlakte. Daarnaast heeft de Groep nog 2.405.000 m<sup>2</sup> toegezegde grondpercelen die de ontwikkeling van ca. 1.076.000 m<sup>2</sup> nieuwe projecten mogelijk maken. Verwacht wordt dat deze resterende grondpercelen in de komende 6 tot 18 maanden zullen worden aangekocht, afhankelijk van het verkrijgen van de nodige vergunningen.

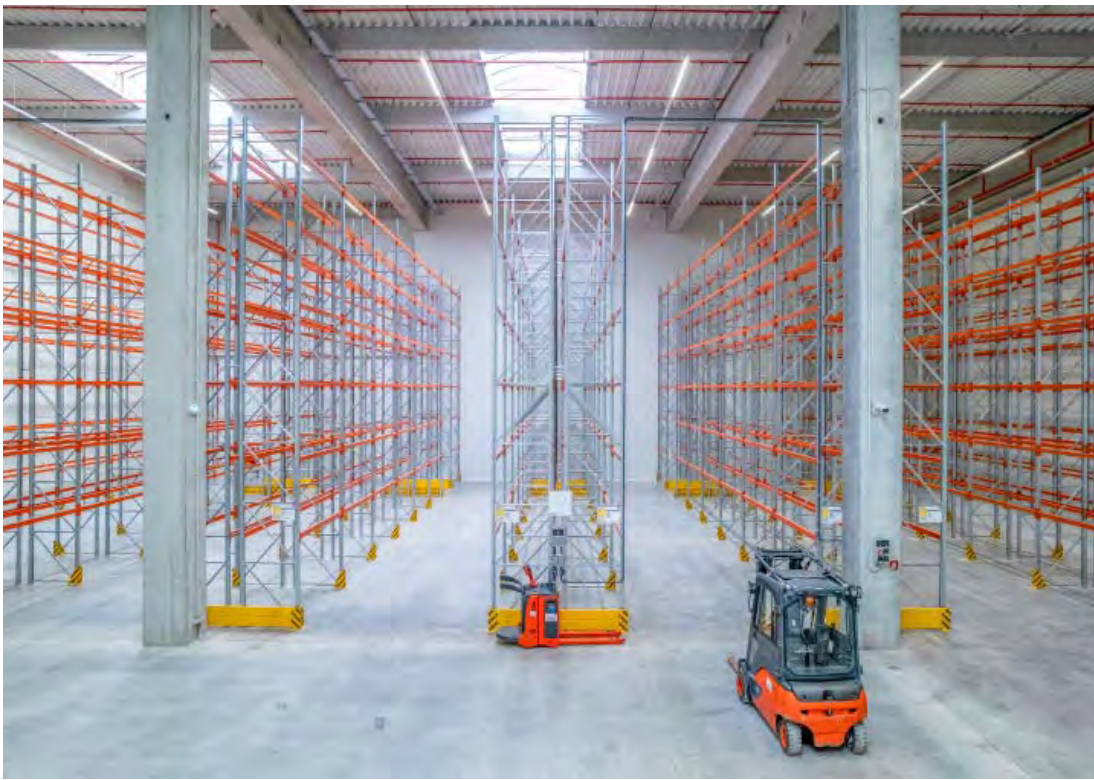
De totale grondbank in eigendom en toegezegd (met inbegrip van de Joint Ventures voor 100%) voor ontwikkeling bedraagt derhalve 10.362.000 m<sup>2</sup>, hetgeen een resterend ontwikkelingspotentieel vertegenwoordigt van ca. 4.664.000 m<sup>2</sup>.

De *closing* van grondaankopen en huurovereenkomsten kan ook afhankelijk zijn van bepaalde voorwaarden, waaronder publiekrechtelijke goedkeuringen, verzakingen en toestemmingen. Door de Groep verworven percelen kunnen onderhevig zijn aan vertragingen bij de registratie van overdrachten en andere formaliteiten. Percelen kunnen ook onderworpen zijn aan rechten en bezwaringen, waaronder erfdienstbaarheden, terugkoop- en voorkeuren in bepaalde omstandigheden, bijzondere gebruiksrechten door derden, beschermingsbevelen en onteigeningsprocedures, alsook kleine gebreken, saneringswerkzaamheden en vereisten om gebruiksvrijstellingen en vergunningen te verkrijgen, die allemaal een invloed kunnen hebben op ontwikkelings-, huur- of overdrachtsplannen en kunnen leiden tot onvoorziene vertragingen en kosten voor de Groep. Bovendien kunnen eigendommen in bepaalde gevallen het voorwerp uitmaken van complexe splitsings- en overdrachtsprocedures of kan de Groep slechts een gedeelte van een terrein bezitten. In deze omstandigheden kan het vermogen van de Groep om het onroerend goed te ontwikkelen, te verhuren of over te dragen ongunstig worden beïnvloed, bijvoorbeeld wanneer de registratie van het eigendom van de Groep wordt vertraagd of de Groep onvoldoende toegang heeft of de toewijzing van eigendommen of rechten onnauwkeurig is of kan worden aangevochten.

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

Gedurende de eerste fase in de ontwikkeling van een nieuw project zullen er geen inkomsten worden gegeneerd totdat het project is opgeleverd en geleverd aan een huurder. Tijdens die fase maakt de Groep reeds belangrijke investeringen in verband met de ontwikkeling van een dergelijk project. De ontwikkelingsfase van een VGP Park duurt over het algemeen tussen 12 en 36 maanden, in functie van de omvang en het ontwikkelingspotentieel van het park. Zodra de bouw van een gebouw is gestart, duurt het ongeveer 6 tot 9 maanden om het op te leveren, waarbij langere periodes van toepassing zijn op grote (> 50.000 m<sup>2</sup>) en complexere gebouwen in termen van uitrusting. De omvang van het park heeft ook een impact op de timing van een toekomstige verkoop aan de Tweede Joint Venture aangezien een park over het algemeen voor 75% moet zijn ontwikkeld alvorens het aan de Tweede Joint

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



VGP Park Braşov

Venture wordt aangeboden. De timing van een toekomstige verkoop aan de Vierde Joint Venture hangt af van de voorverhuurstatus van de inkomstengenererende activa: 75% van de opgeleverde activa binnen een park moet voorverhuurd zijn voordat een dergelijk park aan de Vierde Joint Venture wordt aangeboden, ongeacht de ontwikkelingsstatus van het park. Gelet op de omvang van de door de Derde Joint Venture uitgevoerde ontwikkelingen en de verwachte ontwikkelingen door de Ontwikkelings-Joint Ventures, zal de oplevering van de gebouwen die door deze Joint Ventures worden gebouwd 9 tot 24 maanden in beslag nemen, zodra de nodige vergunningen zijn verkregen.

Elke vertraging in de ontwikkeling van dergelijke projecten of in de verhuur ervan zou een negatieve invloed kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

Op 31 december 2022 was de Groep contractueel verplicht om nieuwe projecten te ontwikkelen die nog geen huurinkomsten genereren, voor een totaalbedrag van € 373,0 miljoen (in vergelijking met € 685,6 miljoen op 31 december 2021). Elke vertraging in de ontwikkeling van dergelijke projecten of in de verhuur ervan zou een negatieve invloed kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

### **2.3 De reële marktwaarde van de Vastgoedportefeuille wordt mogelijks niet gerealiseerd en is onderhevig aan concurrentie**

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

De eigen Vastgoedportefeuille, exclusief de ontwikkelingsgrondbank maar met inbegrip van de activa die worden ontwikkeld namens de Eerste Joint Venture en Tweede Joint Venture, werd op 31 december 2022 gewaardeerd door een deskundig schatter op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 5,29 procent (vergeleken met 4,64% op 31 december 2021) toegepast op de in de huurovereenkomsten toegezegde huurprijzen verhoogd met

de geschatte huurwaarde van niet-verhuurde ruimte. Een schommeling van 0,10% van dit markttafief zou leiden tot een schommeling van de totale waarde van de portefeuille van € 46,0 miljoen.

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

### **2.4 De Groep zou kunnen worden geconfronteerd met een lagere vraag naar logistieke ruimte gelet op de schommelende economische omstandigheden op regionale en globale markten**

De inkomsten van de Groep zijn in grote mate afhankelijk van het volume van ontwikkelingsprojecten. De resultaten en kasstromen van de Groep kunnen dus aanzienlijk schommelen in functie van het aantal projecten die kunnen worden ontwikkeld en verkocht aan de Tweede of Vierde Joint Venture of ontwikkeld door de Derde Joint Venture en de Ontwikkelings-Joint Ventures.

Het volume van de ontwikkelingsprojecten van de Groep is grotendeels afhankelijk van nationale en regionale economische omstandigheden en andere gebeurtenissen die een invloed hebben op de markten waar de Vastgoedportefeuille en ontwikkelingsactiviteiten van de Groep gelegen zijn. De Groep is momenteel actief in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Spanje, Nederland, Slowakije, Hongarije, Roemenië, Oostenrijk, Italië, Letland, Portugal, Servië, Frankrijk en Kroatië, en breidt momenteel ook uit naar Denemarken.

Een wijziging in de algemene economische omstandigheden in landen waar de Groep aanwezig is of in de



nabije toekomst aanwezig zal zijn, zou kunnen leiden tot een afgenomen vraag naar logistieke ruimte, meer leegstand en een hoger risico op wanbetaling door huurders en andere tegenpartijen. Voor meer informatie over de mogelijke impact van dergelijke veranderingen op de portefeuille van de Groep verwijzen wij naar de gevoeligheidsanalyse opgenomen in toelichtingen 7, 9.2 en 13.2 (v) van het Jaarverslag 2022. De belangrijkste blootstelling van de Groep aan landen is Duitsland met 52% van de vastgoedportefeuille en projecten in aanbouw van de Groep<sup>1</sup> (eigen en Joint Ventures voor 100% samen) daar gelegen op 31 december 2022 (vergeleken met 50% op 31 december 2021).

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

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

In het bijzonder, wanneer Jan Van Geet, als Chief Executive Officer van de Groep, niet langer voldoende tijd zou besteden aan de ontwikkeling van de portefeuille van de Allianz Joint Ventures, zou Allianz de procedure tot verwerving van inkomstengenererende activa kunnen stopzetten (in verband met de Tweede Joint Venture) en/of de leveringstermijn opschorten (in verband met de Derde Joint Venture), tot hij is vervangen naar tevredenheid van Allianz. Indien een andere persoon dan de Referentie-aandeelhouders de controle over de Groep verwerft, kan dit eveneens een geval van wanprestatie vormen onder bepaalde financieringsovereenkomsten van de Groep.

Er is een grote vraag naar ervaren technisch, marketing- en ondersteunend personeel in de sector van de vastgoedontwikkeling en de concurrentie om hun talent is intens. Om medewerkers aan te trekken en te behouden, is er een langetermijnincentiveplan voor geselecteerde kaderleden en managers van de VGP Groep. Meer details over het incentiveplan op lange termijn zijn beschikbaar in het remuneratiebeleid van de Groep (Bijlage 7 van het corporate governance charter van de Groep, zoals beschikbaar op de website van de Groep) en in toelichting 24 van het Jaarverslag 2022.

Het verlies van diensten van een lid van het management of de mislukking om voldoende gekwalificeerd personeel aan te trekken en te behouden kan een wezenlijke nadelige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep.

## **2.6 Risico's en onzekerheden die verband houden met belangrijke gebeurtenissen of verstoring van de activiteiten**

Onverwachte wereldwijde, regionale of nationale gebeurtenissen kunnen leiden tot ernstige nadelige verstoringen voor de VGP Groep, zoals aanhoudende waardeverminderingen van activa of inkomsten, solvabiliteit- of convenantspanning, liquiditeits- of bedrijfscontinuïteitsproblemen, met name door de impact die dergelijke gebeurtenissen kunnen hebben op de huurders van de Groep. Een wereldwijde gebeurtenis of bedrijfsstoring kan een financiële crisis, een gezondheidspandemie, burgerlijke onrust, oorlog, terrorisme, cyberaanvallen of andere IT-storingen omvatten, maar is daartoe niet beperkt. De gebeurtenissen kunnen eenmalig of cumulatief zijn en leiden tot acute/systemische problemen in de zakelijke en/of operationele omgeving. In gevallen waarin de Groep gespecialiseerde diensten van bepaalde derden betreft, kan het onvermogen om deze diensten te verkrijgen leiden tot onvoorziene vertragingen en kosten voor de Groep.

Gezien de aard en de locatie van zijn activiteiten en het feit dat de VGP Groep momenteel geen activiteiten heeft in Rusland of Oekraïne of commerciële relaties onderhoudt met Russische bedrijven, voorziet de Groep geen rechtstreekse impact op zijn activiteiten van het conflict in Oekraïne. De Groep is actief in bepaalde buurlanden (Slowakije, Roemenië en Hongarije), maar de activiteiten in deze landen hebben tot op heden geen wezenlijke specifieke negatieve effecten ondervonden van het voortdurende conflict in Oekraïne. VGP ziet een sterke vraag naar verhuurbare ruimte in deze landen, met nieuwe onder tekende huurovereenkomsten voor een bedrag van € 11,1 miljoen in 2022. Het wereldwijde pakket sancties dat is ingesteld met betrekking tot handelsbetrekkingen met Rusland en Russische bedrijven die aan dergelijke sancties zijn onderworpen, kan echter een ongunstige invloed hebben op de huurders van de Groep. Bovendien wordt er op Europees niveau sterk aangedrongen om minder afhankelijk te worden van Russisch gas en fossiele brandstoffen, wat leidt tot de huidige volatiliteit van de energieprijzen. Deze volatiliteit van de energieprijzen kan de inkomststroom uit huurovereenkomsten of de succesvolle ontwikkeling van projecten ongunstig beïnvloeden, wat een wezenlijk ongunstig effect kan hebben op de activiteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep. Verder kan deze volatiliteit van de energieprijzen een ongunstig effect hebben op de huurders van de Groep en dus onrechtstreeks op de Groep.

Hoewel de rechtstreekse gevolgen van de COVID-19-pandemie grotendeels zijn afgenomen, wordt verwacht dat de toegenomen wereldwijde macro-economische volatiliteit, waaronder hoge inflatie en knelpunten in de toeleveringsketen – verergerd door het conflict in Oekraïne – meer onzekerheid zal blijven veroorzaken voor de activiteiten en de belanghebbenden van de Groep. Bijgevolg kan de economische en financiële situatie van bepaalde huurders verslechteren en is het mogelijk dat zij hun huur niet tijdig betalen. Bovendien kan de COVID-19-pandemie gevolgen hebben voor de projecten in uitvoering van de Groep, onder meer door vertragingen of het in gebreke blijven van derden. Deze gevolgen van de COVID-19-pandemie kunnen een wezenlijk nadelig effect hebben op de activiteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

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

## **3.1 De bedrijfsactiviteiten, de operationele activiteiten en de financiële voorwaarden van de Groep worden aanzienlijk getroffen door (i) de onderliggende operationele, financiële en organisatorische risico's van de Joint Ventures en (ii) met betrekking tot de Tweede Joint Venture en de Vierde Joint Venture, de voortzetting van de overname van voltooide activa van de Groep**

Om de Groep toe te laten te blijven investeren in zijn ontwikkelingspijn terwijl hij op een gepaste manier gefinancierd wordt, is de Groep momenteel vier 50/50 joint ventures met Allianz aangegaan (de Allianz Joint Ventures) en drie 50/50 joint ventures met andere partners (de Ontwikkelings-Joint Ventures). De eerste twee Allianz Joint Ventures en de meest recente Allianz Joint Venture (de Eerste Joint Venture, de Tweede Joint Venture en de Vierde Joint Venture) zijn vooral gericht op het verwerven

van inkomstengenererende activa die door de Groep worden ontwikkeld. De Vierde Joint Venture is bedoeld als vervanging van de Eerste Joint Venture, die begin 2022 zijn investeringscapaciteit van € 2.000 miljoen heeft bereikt. De derde Allianz Joint Venture (de Derde Joint Venture) heeft betrekking op de ontwikkeling van VGP Park München. De Ontwikkelings-Joint Ventures bestaan uit (i) de 50/50 joint venture met Roozen (de 'LPM Joint Venture'), die betrekking heeft op de ontwikkeling van VGP Park Moerdijk, (ii) de 50:50 joint venture met VUSA (de 'VGP Park Belartza Joint Venture'), die betrekking heeft op VGP Park Belartza, en (iii) de 50/50 joint venture met Revikon (de 'VGP Park Siegen Joint Venture'), die betrekking heeft op VGP Park Siegen.

Deze Joint Ventures stellen de Groep in staat om zijn initieel geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk te hergebruiken wanneer opgeleverde projecten worden aangekocht door de Tweede of Vierde Joint Venture of wanneer gebouwen worden opgeleverd door de Derde Joint Venture of de Ontwikkelings-Joint Ventures door herfinanciering van het geïnvesteerde kapitaal via externe bankschulden en laten de Groep toe om deze gelden te herbeleggen in de voortdurende uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van de verdere uitbreiding van de groundbank, waardoor VGP zich kan concentreren op zijn kernontwikkelingsactiviteiten.

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

- de Tweede Joint Venture en Vierde Joint Venture zouden kunnen ophouden met het verwerven van de opgeleverde activa van de Groep aangezien deze Joint Ventures niet contractueel of wettelijk verplicht zijn om de door de Groep aangeboden inkomstengenererende activa te verwerven;
- de verkoop van eigendommen aan de Tweede Joint Venture en de Vierde Joint Venture zou kunnen leiden tot een daling van de geboekte bruto huuropbrengsten van de Groep aangezien sommige van de verkochte eigendommen een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de inkomsten van de Groep voorafgaand aan de verkoop en de respectievelijke deconsolidatie ervan;
- Allianz zou de verwervingsprocedure van de aangeboden inkomstengenererende activa kunnen stopzetten of de leveringstermijn van de te ontwikkelen activa opschorten, en de Allianz Joint Venture Overeenkomsten zouden kunnen worden gewijzigd of beëindigd in overeenstemming met de bepalingen ervan;
- de Groep zou bijkomende verplichtingen kunnen oplopen ten gevolge van kostenoverschrijdingen van ontwikkelingen uitgevoerd namens de Allianz Joint Ventures;
- de Groep zou er mogelijk niet in slagen fondsen te verstrekken aan de Allianz Joint Ventures die eerder werden toegezegd overeenkomstig de bepalingen van de betrokken Allianz Joint Venture Overeenkomsten, wat zou kunnen leiden tot de verwatering van de Groep;
- wijzigingen van consolidatieregels en -voorschriften zouden een consolidatieverplichting op het niveau van Allianz kunnen veroorzaken, wat zou kunnen leiden tot verwatering van de Groep;
- in geval van een wezenlijke schending door de Groep of in geval de deelneming die Jan Van Geet in de Groep aanhoudt zou dalen tot onder de 25%, zou Allianz de Allianz Joint Venture Overeenkomsten kunnen beëindigen met betrekking tot de Eerste Joint Venture, Tweede Joint Venture en Derde Joint Venture, of een calloptie op de aandelen van de Groep uitoefenen in de Eerste

- Joint Venture, Tweede Joint Venture en Derde Joint Venture, aan een verlaagde aankoopprijs; en
- de Joint Ventures of een van hun dochtervennootschappen zouden in gebreke kunnen zijn in het kader van de ontwikkelings- en bouwleningen die door de Groep zijn toegekend, wat een negatieve impact zou kunnen hebben op de Groep.

Bijvoorbeeld, de Vierde Joint Venture zou van kracht worden op het moment van de eerste closing, die aanvankelijk naar verwachting in november 2022 zou plaatsvinden. In het licht van de beperkte transparantie over de prijsstelling van de seedportefeuille en in de huidige volatiele marktomgeving hebben Allianz en VGP echter op 30 september 2022 aangekondigd dat zij de closing van de seedportefeuille van de Vierde Joint Venture uitstellen tot beide partners verwachten dat er weer een rustiger klimaat zal zijn. Daartoe heeft Allianz formeel verzaakt aan de exclusiviteitsverplichting met betrekking tot de initiële pijplijnportefeuille, waardoor VGP de initiële pijplijnportefeuille kan verkopen aan één of meerdere derden, onder meer door de oprichting van (een) nieuwe alternatieve joint venture(s). Overeenkomstig de Vierde JVO heeft Allianz een definitief overeenkomstig recht om de activa te verwerven tegen de door de derde belegger geboden prijs.

Het voorvallen van een of al deze risico's kunnen een belangrijke negatieve invloed hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Joint Ventures, wat op zijn beurt een wezenlijke negatieve invloed zou kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep. Bovendien staan de Joint Ventures bloot aan veel van de risico's waaraan de Groep is blootgesteld, waaronder onder meer de risico's voor de Groep zoals beschreven in de volgende hoofdstukken: risicofactor 1.1 'De Groep zou mogelijks niet in staat zijn om zijn ontwikkelingsactiviteiten voort te zetten op een duurzame en winstgevende manier, waarvoor hij afhankelijk is van zijn vermogen om nieuwe huurovereenkomsten af te sluiten en om zijn vastgoedactiva aan de Tweede en de Vierde Joint Venture te verkopen' (maar alleen met betrekking tot het vermogen om nieuwe huurovereenkomsten te sluiten, niet het vermogen om activa te verkopen), risicofactor 2.1 'De ontwikkelingsprojecten van de Groep kunnen vertragingen oplopen en andere moeilijkheden ondervinden, voornamelijk met betrekking tot het verkrijgen van de nodige vergunningen en de stijgingen van de bouwkosten' en risicofactor 2.4 'De Groep zou kunnen worden geconfronteerd met een lagere vraag naar logistieke ruimte gelet op de schommelende economische omstandigheden op regionale en globale markten', alle zoals in dit hoofdstuk Risicofactoren.

### **3.2 De Groep is een holdingvennootschap zonder bedrijfsopbrengsten en is derhalve uitsluitend afhankelijk van de uitkeringen die worden gedaan door, en de financiële prestaties van de Joint Ventures en de onderdelen van de Groep**

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

Bijgevolg zal de Groep afhangen van de kasstromen van de onderdelen van de Groep en van de uitkeringen die zij van de leden van de Groep of de Joint Ventures ontvangt. Het vermogen van de Dochtervennootschappen en de Joint Ventures om uitkeringen te doen aan de Groep hangt af van de huurinkomsten die door hun respectievelijke portefeuilles worden gegenereerd.

De Joint Ventures genereerden € 21,5 miljoen aan inkomsten uit beheervergoedingen voor het jaar eindigend op 31 december 2022, vergeleken met € 21,3 miljoen voor het jaar eindigend op 31 december 2021. De winstuitkeringen door de Joint Ventures voor de periode eindigend op 31 december 2022 bedroegen € 59,9 miljoen (vergeleken met € 20,6 miljoen voor het jaar eindigend op 31 december 2021).

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

### **3.3 De Groep zou mogelijks niet in staat zijn om zijn leningen toegekend aan de Joint Ventures en hun dochtervennootschappen terug te krijgen**

De Groep heeft aanzienlijke leningen verstrekt aan de Joint Ventures en aan de dochtervennootschappen van de Joint Ventures, voor een bedrag van € 451,3 miljoen per 31 december 2022 (vergeleken met € 346,9 miljoen per 31 december 2021). Deze openstaande leningen houden het risico in van een laattijdige, gedeeltelijke of niet-terugbetaling in geval van slechte prestaties van een van de Joint Ventures of van hun dochtervennootschappen.

Voor meer details over de effecten van de prestaties van de Joint Ventures wordt ook verwezen naar risicofactor 3.1 *'De bedrijfsactiviteiten, de operationele activiteiten en de financiële voorwaarden van de Groep worden aanzienlijk getroffen door (i) de onderliggende operationele, financiële en organisatorische risico's van de Joint Ventures en (ii) met betrekking tot de Tweede Joint Venture en de Vierde Joint Venture, de voortzetting van de overname van voltooide activa van de Groep'* en risicofactor 3.2 *'De Groep is een holdingvennootschap zonder bedrijfsopbrengsten en is derhalve uitsluitend afhankelijk van de uitkeringen die worden gedaan door, en de financiële prestaties van de Joint Ventures en de onderdelen van de Groep'*.

### **3.4 De Groep heeft erkend een constructieve verplichting te hebben ten aanzien van de Joint Ventures**

Hoewel de Emittent geen enkele andere contractuele verplichtingen heeft buiten de JVO's, de aandelenkoopovereenkomsten die zijn aangegaan met betrekking tot of met de Joint Ventures, de overeenkomsten van activabeheer, de overeenkomsten inzake ontwikkelingsbeheer en inzake vastgoedbeheer, heeft de Raad van Bestuur een conservatieve benadering aangenomen ten aanzien van de Joint Ventures en heeft derhalve bepaald dat de Emittent een constructieve verplichting heeft ten aanzien van de Joint Ventures, aangezien de goede werking van de Joint Ventures van wezenlijk belang is voor de Groep bij het realiseren van de verwachte meerwaarden. Gelet op de omvang van de portefeuille van de Joint Ventures, zal VGP, voor zijn proportionele aandeel in de Joint Ventures, alle

noodzakelijke maatregelen nemen om ervoor te zorgen dat de Joint Ventures altijd in staat zullen zijn om aan alle verplichtingen te voldoen, inclusief met betrekking tot de toegezegde kredietfaciliteiten die van tijd tot tijd aan elke Joint Venture ter beschikking worden gesteld. Dit houdt in dat uiteindelijk elke betaling die een Joint Venture aan de Groep verschuldigd is, hetzij gedragen zal worden door de aandeelhouders van die Joint Venture, d.w.z. (i) VGP en Allianz naar verhouding van hun deelnemingen, hetzij zal leiden tot de verwatering van VGP door Allianz overeenkomstig de bepalingen van de betrokken JVO van Allianz of anderszins dat Allianz fondsen verstrekt aan de Allianz Joint Venture tegen gunstige interest- en terugbetalingsvoorwaarden; en (ii) VGP en de aandeelhouders van de Ontwikkelings-Joint Ventures, volgens hun aandelenbezit, of in het geval dat een aandeelhouder van een Ontwikkelings-Joint Venture zijn voornoemde financieringsverplichtingen onder de respectieve Ontwikkelings-JVO niet nakomt, zal VGP financiering verstrekken aan de Ontwikkelings-Joint Venture tegen gunstige interest- en terugbetalingsvoorwaarden.

Op 31 december 2022, vertoonde de "Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen" die volgens de vermogensmutatiemethode werden een positief saldo van € 891,2 miljoen.

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

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

Met het oog op de geografische expansie, de versnelde groei van de Groep en, meer in het algemeen, de aanhoudende groei van de vraag naar logistieke magazijnen, is de Groep de laatste jaren belangrijke leningen aangegaan. VGP verwacht dat de (nominale) schuld niveaus zullen blijven stijgen, maar is ervan overtuigd dat hij zijn groeistrategie zal kunnen uitvoeren binnen een Schuldgraad van 65%.

VGP optimaliseert zijn kapitaalstructuur voortdurend met de bedoeling om de aandeelhouderswaarde te maximaliseren en tegelijkertijd de gewenste flexibiliteit te behouden om zijn groei te ondersteunen. In de afgelopen 3 jaar heeft VGP met succes vier aandelenplaatsingen afgerond die resulteerden in een netto toename van het eigen vermogen van de Groep met € 888,9 miljoen, resulterend in de uitgifte van 8.708.262 nieuwe aandelen. In 2020 rondde VGP met succes twee aandelenplaatsingen af die resulteerden in een netto toename van het eigen vermogen van de Groep met € 295,4 miljoen. In november 2021 voltooide VGP met succes een aandelenplaatsing die resulteerde in een netto toename van het eigen vermogen van de Groep met € 294,9 miljoen. In november 2022 voltooide VGP met succes nog een uitgifte van rechten, die resulteerde in een netto toename van het eigen vermogen van de Groep met € 298,7 miljoen.

Op 31 december 2022 bedroeg de netto schuld van de Groep € 1.668,8 miljoen (vergeleken met € 1.158,8 miljoen op 31 december 2021). De Schuldgraad bedroeg 34,4% (vergeleken met 29,8% per 31 december 2021).

1 Met inbegrip van € 13,7 miljoen gekapitaliseerde financieringskosten.

2 Met inbegrip van € 0,4 miljoen gekapitaliseerde



VGP Park Graz

Op 31 december 2022 had de Groep obligaties uitstaan voor een totaalbedrag van € 2.306 miljoen<sup>1</sup> (allemaal niet door zekerheid gedekte obligaties) en had zij een resterende financiële schuld van € 67,8 miljoen<sup>2</sup>, waarvan € 28,6 miljoen betrekking had op Schuldscheinleningen en € 39,2 miljoen op gekapitaliseerde rente. De gewogen gemiddelde looptijd van de schuld bedraagt op 31 december 2022 4,5 jaar, met een gewogen gemiddelde rentevoet van 2,31% per jaar. Zie ook het looptijdprofiel van de financiële schuld in het hoofdstuk 'Activiteitenverslag: Kapitaal- en financiële positie'

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

Momenteel bouwt de Groep aanzienlijk meer dan wat eerder werd verwacht en beschikt hij over een aantal grote ontwikkelingen die recent werden of binnenkort zullen worden aangevat en die wel wat tijd zullen vergen alvorens ze aan de Tweede of Vierde Joint Venture worden verkocht of in aanmerking komen voor herfinanciering via bankschuld met betrekking tot de Derde Joint Venture of de Ontwikkelings-Joint Ventures. Bijgevolg kunnen hogere pieken van financieringsbehoeften ontstaan tussen de verschillende Joint Venture closings. Opdat de Groep deze periodes op een comfortabele manier zou kunnen

overbruggen, heeft de Groep voor bijkomende doorlopende kredietfaciliteiten gezorgd.

Voor een gedetailleerd overzicht van de ontwikkeling van de huidige financieringsregelingen van de Groep, zie hoofdstuk: 'Activiteitenverslag: Kapitaal- en financiële positie'

Gezien de versnelde groei strategie zou het kunnen dat de Groep niet meer in staat is om zijn financiële schuld te herfinancieren of dat hij er niet in slaagt om nieuwe financieringsovereenkomsten te onderhandelen en af te sluiten tegen commercieel gunstige voorwaarden. Indien de Groep niet in staat is om financiering te vinden of om deze te krijgen tegen gunstige voorwaarden, zou dit een invloed kunnen hebben op de kasstroom en resultaten van de Groep en zou de Groep bijgevolg mogelijk niet in staat zijn om bepaalde ontwikkelingen verder te zetten of uit te voeren en dan ook genoodzaakt zijn om de start van bepaalde projecten uit te stellen.

#### **4.2 De Groep is blootgesteld aan het (her) financieringsrisico van zijn Joint Ventures**

VGP is afhankelijk van het vermogen van elk van de Joint Ventures om te beschikken over voldoende langetermijnfinanciering om de Tweede Joint Venture en Vierde Joint Venture in staat te stellen inkomstengenererende activa die door VGP worden ontwikkeld, te verwerven en de Derde Joint Venture en de Ontwikkelings-Joint Ventures in staat te stellen de ontwikkelingskosten te herfinancieren die zijn gemaakt bij de ontwikkeling van de parken van deze Joint Ventures.

De Eerste Joint Venture heeft toegezegde kredietfaciliteiten op 10 jaar (die allen eind mei 2026 vervallen) in Duitsland, de Tsjechische Republiek, de Slowaakse Republiek en Hongarije. Op 31 december 2022 bedroegen de totale

<sup>1</sup> Berekend aan de hand van de voorwaarden van de documentatie van de obligatieleningen en de Schuldscheinlening.

openstaande kredietfaciliteiten € 887,9 miljoen, opgenomen ten belope van het volledige bedrag. De investeringsperiode van de Eerste Joint Venture eindigde in mei 2021. De Schuldgraad van de Eerste Joint Venture bedroeg op 31 december 2022 37,3% en de Loan-to-Value-ratio 37,4%.

De Tweede Joint Venture heeft een toegezegde kredietfaciliteit op 10 jaar ten bedrage van € 327,1 miljoen (die eind juli 2029 vervalt) met betrekking tot de activa die zullen worden verworven in Spanje, Oostenrijk, Italië en Nederland, evenals een toegezegde kredietfaciliteit op 10 jaar ten bedrage van € 38,2 miljoen (die in juni 2029 vervalt) met betrekking tot de activa die zullen worden verworven in Roemenië. Op 31 december 2022 waren de totale openstaande kredietfaciliteiten volledig opgenomen.

Op 31 december 2022 bedroeg de Schuldgraad van de Tweede Joint Venture 51,6% en de Loan-to-value-ratio 42,4%.

De Derde Joint Venture kan beschikken over een kredietfaciliteit van € 65,5 miljoen (looptijd tot 22 juni 2029) voor de financiering van de eerste twee opgeleverde gebouwen in VGP Park München. Op 31 december 2022 werd geen gebruik gemaakt van deze faciliteit. Er wordt gezocht naar aanvullende bankfinanciering voor een bedrag van € 84,5 miljoen ter ondersteuning van de herfinanciering van de gebouwen die in december 2022 zijn opgeleverd. Momenteel wordt verwacht dat beide kredietfaciliteiten in de loop van 2023 volledig zullen worden opgenomen.

Ten slotte waren er op 31 december 2022 geen uitstaande bankschulden of kredietfaciliteiten met betrekking tot de Vierde Joint Venture en de Ontwikkelings-Joint Ventures.

Het zou kunnen dat de Joint Ventures niet meer in staat zijn om hun financiële schuld te herfinancieren of dat zij er niet in slagen om nieuwe financieringsovereenkomsten te onderhandelen en af te sluiten tegen commerciële gunstige voorwaarden. Wanneer de Joint Ventures niet in staat zijn om financiering te krijgen of om deze te krijgen tegen gunstige voorwaarden, zou dit een invloed kunnen hebben op de kasstroom en resultaten van de Groep. In die omstandigheden zou de Groep bijgevolg mogelijk niet in staat zijn om bepaalde ontwikkelingen voort te zetten of uit te voeren en dan ook genoodzaakt zijn om de start van bepaalde projecten uit te stellen.

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

Volgens de voorwaarden van de obligaties, de Schuldscheinleningen en de kredietfaciliteiten bij de bank moet de Groep ervoor zorgen te allen tijde te voldoen aan de respectievelijke convenanten die daarin zijn opgenomen. Indien de Groep dit niet doet, zal hij in gebreke zijn krachtens verschillende (of zelfs alle) uitstaande obligaties, Schuldscheinleningen en/of kredietfaciliteiten. Dit zou kunnen leiden tot een verplichting van de Groep om alle in dit opzicht openstaande financiële schulden volledig terug te betalen, wat dan weer een wezenlijke negatieve invloed kan hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep.

Hoewel de Groep zijn convenanten voortdurend controleert met het oog op de naleving ervan en om mogelijke problemen ter zake te identificeren en te verhelpen, kan er geen zekerheid worden geboden dat de Groep deze convenanten te allen tijde zal kunnen naleven. In 2022 bleef de Groep ruimschoots binnen zijn convenanten.

De voorwaarden van de apr-23 Obligatie, de sep-23 Obligatie, de jul-24 Obligatie, de mar-25 Obligatie, de mar-26 Obligatie, de apr-29 Obligatie, de jan-27 Obligatie de jan-30 Obligatie en de Schuldscheinleningen hebben allemaal dezelfde financiële convenanten.

Op 31 december 2022 bedroeg de Geconsolideerde Schuldgraad<sup>1</sup> 34,6% (vergeleken met 30,3% op 31 december 2021) De maximale ratio volgens de convenanten

bedraagt 65%. De Rentedekkingsratio bedroeg 16,60 op 31 december 2022, vergeleken met 9,08 op 31 december 2021, tegenover een minimumconvenant van 1,20. De Schuldedekkingsratio bedroeg 14,89 op 31 december 2022, vergeleken met 12,53 op 31 december 2021, tegenover een minimumconvenant van 1,20.

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

De Groep heeft een publieke financiële rating die wordt bepaald door een onafhankelijk ratingbureau. Op 26 maart 2021 gaf Fitch VGP NV (de "Vennootschap") een investment grade rating voor de lange termijn 'BBB-' (stabiele vooruitzichten). Deze rating werd door Fitch bevestigd op 8 september 2022, maar kan op elk moment worden opgeschort, verlaagd of ingetrokken. Na de aankondiging van het uitstel van de eerste closing van de Vierde Joint Venture via een persbericht van de Groep van 30 september 2022, gaf Fitch op 3 oktober 2022 een persbericht uit, waarin het de kredietbeoordeling van de Vennootschap van 'BBB-' op 4 oktober 2022 herbevestigde, met de commentaar dat het uitstel van de closing van de initiële portefeuille van de Vierde Joint Venture beschouwde als een door de markt veroorzaakte pauze en niet als een stopzetting van de overdrachten aan de Joint Ventures.

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

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

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

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

Vanwege de complexiteit van het verkrijgen en behouden van verschillende licenties en vergunningen, bestaat er geen zekerheid dat de Groep te allen tijde alle vereisten nakomt die op vastgoed en de bedrijfsactiviteiten van de Groep worden opgelegd. Het niet naleven of een

vertraging in de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving of het niet verkrijgen en behouden van de vereiste machtigingen en vergunningen zou een wezenlijke negatieve invloed kunnen hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Groep. Hiervoor verwijzen we tevens naar risicofactor 2.1 *'De ontwikkelingsprojecten van de Groep kunnen vertragingen oplopen en andere moeilijkheden ondervinden, voornamelijk met betrekking tot het verkrijgen van de nodige vergunningen en de stijgingen van de bouwkosten'*.

Daarenboven kunnen wijzigingen van wetgeving en reglementeringen, of van de interpretatie ervan door agentschappen of rechtbanken, voorkomen. Zulke wijzigingen en andere economische en politieke factoren, waaronder burgerlijke onrust, regeringswijzigingen en beperkingen van het vermogen om kapitaal over te brengen in de vreemde landen waarin de Groep heeft geïnvesteerd, kunnen een wezenlijke negatieve invloed hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep.

## 5.2 De Groep kan onderworpen zijn aan gerechtelijke procedures en andere geschillen

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

Bovendien kan de Groep, na de ontwikkelingsfase, het voorwerp uitmaken van geschillen met huurders, handelspartners of andere partijen in verband met de huur, bijvoorbeeld om ervoor te zorgen dat deze partijen zich houden aan de verplichtingen, regelgeving en beperkingen waaraan de Groep onderworpen kan zijn.

Dientengevolge zouden geschillen, ongevallen, letsels of schade aan of in verband met lopende of opgeleverde projecten van de Groep, voortvloeiend uit de werkelijke of

beweerde tekortkomingen van de Groep, kunnen leiden tot aanzienlijke aansprakelijkheids-, garantie- of andere burgerlijke en strafrechtelijke vorderingen, evenals tot reputatieschade. Het is mogelijk dat deze verplichtingen niet kunnen worden verzekerd of dat ze de verzekeringsdekking van de Groep overschrijden.

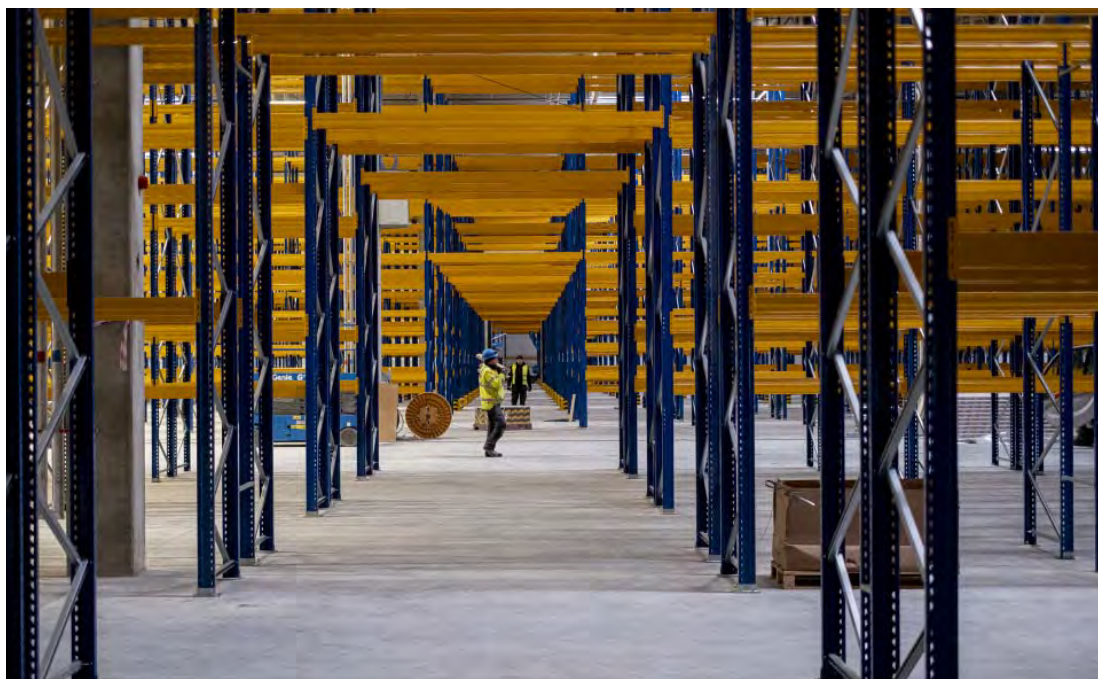
Op 31 december 2022 waren er tegen de Groep geen overheidsprocedures, gerechtelijke procedures of arbitrageprocedures aanhangig of waren er geen dergelijke procedures dreigende die een wezenlijke weerslag zouden kunnen hebben, of zouden kunnen hebben gehad in het recent verleden, voor de financiële positie of winstgevendheid van de Groep.

## 6 Ecologische duurzaamheid en risico's van de klimaatverandering

### 6.1 De Groep is onderhevig aan bepaalde voorbijgaande klimaatrisico's en kan mogelijk niet voldoen aan alle ESG-gerelateerde vereisten of verwachtingen van beleggers in dit opzicht

De Groep streeft ernaar zijn portefeuille te optimaliseren in overeenstemming met de eisen van de markt, de laatste technologische innovaties en milieu-, sociale en governance-overwegingen ('ESG'). Energie-efficiëntie en duurzaamheid behoren tot de topprioriteiten van de Groep. In dit verband heeft de Groep verschillende beleidslijnen uitgestippeld die onder meer betrekking hebben op hernieuwbare energie, groene financiering en het taxonomie-kader van de EU.

In dit verband moet worden opgemerkt dat er momenteel geen eenduidige (wettelijke, regelgevende of andere) definitie bestaat van, noch een marktconsensus over wat een 'groen' of 'duurzaam' project of een project met een gelijkwaardig label is, noch over de precieze kenmerken waaraan een bepaald project moet voldoen om als 'groen' of 'duurzaam' te worden gedefinieerd of om een dergelijk





VGP Park Berlin Oberkrämer

ander gelijkwaardig label te ontvangen. Een basis voor de vaststelling van een dergelijke definitie is in de EU gelegd met de bekendmaking op 22 juni 2020 van Verordening (EU) 2020/852 van het Europees Parlement en de Raad van 18 juni 2020 (de **'Taxonomieverordening'**) betreffende de vaststelling van een kader ter vergemakkelijking van duurzame investeringen (de **'EU-taxonomie voor duurzame financiering'**). De EU Sustainable Finance Taxonomy moet verder worden ontwikkeld door middel van de uitvoering door de Europese Commissie via gedelegeerde verordeningen van technische screeningscriteria voor de milieudoelstellingen die in de Taxonomieverordening zijn opgenomen. Op 9 december 2021 is in het Publicatieblad van de EU de Gedelegeerde Verordening (EU) 2021/2139 van de Commissie van 4 juni 2021 tot aanvulling van de Taxonomieverordening (de **'Gedelegeerde Taxonomiehandeling Klimaat'**) bekendgemaakt. De Gedelegeerde Taxonomiehandeling Klimaat bevat criteria voor economische activiteiten in de sectoren die het meest relevant zijn voor het bereiken van klimaatneutraliteit en het leveren van prestaties op het gebied van aanpassing aan de klimaatverandering. Hieronder vallen sectoren als energie, bosbouw, industrie, vervoer en gebouwen. Criteria voor andere milieudoelstellingen volgen in een latere gedelegeerde handeling, overeenkomstig de mandaten in de Taxonomieverordening. Zolang niet alle criteria voor dergelijke doelstellingen zijn ontwikkeld en bekendgemaakt, is het niet duidelijk welke activa aan die criteria voldoen. Bovendien heeft de EU-Commissie de Gedelegeerde Taxonomiehandeling Klimaat bestempeld als een levend document dat zich in de loop van de tijd zal blijven ontwikkelen, waarbij door middel van wijzigingen meer activiteiten aan het toepassingsgebied zullen worden toegevoegd.

De Groep beoordeelt momenteel de gevolgen van de naleving van de Gedelegeerde Taxonomiehandeling Klimaat en verbindt zich ertoe te streven naar naleving op portefeuille- en inspanningsbasis. Daarnaast verbindt de Groep zich ertoe om op een best effort basis te voldoen aan de Carbon Risk Real Estate Monitor ('CRREM'), waarbij wordt gestreefd naar een minimum van 50% niet-gestrande activa gedurende de komende periode van 10 jaar op basis van het 1,5°C GHG-pad. Wanneer de doelstelling op portefeuilleniveau niet wordt gehaald, zal voor specifieke gestrande activa een saneringsplan worden opgesteld indien dat nodig wordt geacht om de optimale

technische aanpassingen te evalueren en te bepalen om te bereiken dat de portefeuille aan de eisen voldoet. Op basis van het energieverbruiksprofiel van de portefeuille over 2021 vindt de stranding op basis van CRREM-analyse niet vóór 2037 plaats. Echter de energieprestaties verbeteren verder indien rekening wordt gehouden met het compenserende effect van de pijplijn van zonnepaneelinstallaties die naar verwachting in de komende jaren zal worden gebouwd. Hierdoor zal de stranding verschuiven naar 2040. Om dit doel te bereiken moeten de huidige investeringen in zonnepanelen (131,6MWp en € 78 miljoen geïnvesteerd of in ontwerp- en bouwfase) en projecten in de pijplijn (nog eens ca. 72,7 MWp of c. € 55 miljoen investering) worden voltooid.

Niet-naleving van wet- en regelgeving, rapportageverplichtingen of verwachtingen van klanten of beleggers, zowel wat betreft de Groep als de dienstverleners, leveranciers, onderaannemers en huurders van de Groep, kan waardeverlies voor de Groep veroorzaken. Geen gelijke tred houden met de maatschappelijke opvattingen en het gedrag en de voorkeuren van de klanten kan bovendien reputatieschade veroorzaken en de aantrekkelijkheid en de waarde van de activa van de Groep verminderen. Een gebrek aan sterke milieureferenties kan de toegang tot kapitaal verminderen of de kosten verhogen, aangezien dit beleggers en kredietverleners steeds belangrijkere criteria zijn.

Bovendien blijven wetten, voorschriften, beleid, belastingen, verplichtingen, voorkeuren van klanten en sociale houdingen in verband met klimaatverandering zich ontwikkelen. Gezien de snel evoluerende technologische en regelgevende vereisten en omgeving, alsook de onzekerheden in verband met de interpretatie van sommige van de nieuwe ESG-regels en voorschriften (waaronder bijvoorbeeld in het kader van de Gedelegeerde Taxonomiehandeling Klimaat), kan niet worden verzekerd dat de Groep in staat zal zijn aan al die vereisten of verwachtingen of eisen van beleggers, aandeelhouders of andere stakeholders te voldoen. De veranderende omgeving en de waarschijnlijkheid dat de fysieke effecten van klimaatverandering in de loop van de tijd in frequentie en ernst toenemen, kunnen leiden tot onderbrekingen in de toeleveringsketens, waarderingen van activa of aanzienlijke verschuivingen in de vraag naar bepaalde producten of diensten; de Groep kan als gevolg daarvan te maken krijgen met hogere kosten en verplichtingen.

# Samenvatting van de rekeningen en commentaren

## Winst- en verliesrekening

<b>Winst- en verliesrekening (in duizend €)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Omzet <sup>1</sup>	84.784	44.255
Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	51.230	18.274
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	-8.223	-2.875
<b>Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten</b>	<b>43.007</b>	<b>15.399</b>
Joint ventures management fee inkomsten	21.537	21.303
Netto meer-/((min)waarde op vastgoedbeleggingen	-97.230	610.261
Administratieve kosten	-33.956	-52.112
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-45.927	186.703
Overige kosten	-3.000	-5.000
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-115.569</b>	<b>776.554</b>
Financiële opbrengsten	17.329	12.322
Financiële kosten	-44.337	-24.976
<b>Netto financieel resultaat</b>	<b>-27.008</b>	<b>-12.654</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-142.577</b>	<b>763.900</b>
Belastingen	20.035	-113.845
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>-122.542</b>	<b>650.055</b>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	-122.542	650.055
Minderheidsbelangen	—	—
<b>Resultaat per aandeel (in €)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gewoon netto-resultaat per aandeel – basis	-5,49	31,41
Gewone netto-resultaat per aandeel – verwaterd	-5,49	31,41

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



# Balans

<b>Activa (in duizend €)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Immateriële activa	1.200	1.046
Vastgoedbeleggingen	2.395.702	1.852.514
Materiële vaste activa	73.280	32.141
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	891.201	858.116
Andere langlopende vorderingen	359.644	264.905
Uitgestelde belastingvorderingen	3.839	1.953
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>3.724.866</b>	<b>3.010.675</b>
Handels- en andere vorderingen	122.113	148.022
Geldmiddelen en kasequivalenten	699.168	222.160
Groepen activa aangehouden voor verkoop	299.906	501.882
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>1.121.187</b>	<b>872.064</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>4.846.053</b>	<b>3.882.739</b>
<b>Eigen vermogen en verplichtingen (in duizend €)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kapitaal	105.676	78.458
Overige reserves	845.579	574.088
Overgedragen resultaten	1.250.920	1.523.019
<b>Eigen vermogen</b>	<b>2.202.175</b>	<b>2.175.565</b>
Langlopende financiële schulden	1.960.464	1.340.609
Andere langlopende verplichtingen	46.419	32.459
Uitgestelde belastingverplichtingen	79.671	112.295
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>2.086.554</b>	<b>1.485.363</b>
Kortlopende financiële schulden	413.704	44.147
Handels- en andere kortlopende schulden	110.676	107.510
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	32.944	70.154
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>557.324</b>	<b>221.811</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>2.643.878</b>	<b>1.707.174</b>
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>4.846.053</b>	<b>3.882.739</b>

# Toelichtingen bij de rekeningen

## Resultatenrekening

### Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten

De netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten stegen met € 27,6 miljoen naar € 43,0 miljoen rekening houdend met de in 2022 opgeleverde inkomsten genererende activa, gecompenseerd met de impact van de derde closing met de Tweede Joint Venture in maart 2022. De inkomsten uit hernieuwbare energie zijn met € 5,0 miljoen gestegen tot € 5,6 miljoen.

Inclusief het aandeel van VGP in de Joint Ventures en kijkend naar de netto-inkomsten uit verhuur en hernieuwbare energie op een 'look-through'-basis stegen de netto-inkomsten uit verhuur en hernieuwbare energie met € 36,4 miljoen (van € 70,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021 tot € 107,1 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2022)<sup>1</sup>.

De operationele kosten verbonden aan vastgoed omvatten € 0,4 miljoen aan operationele kosten van hernieuwbare energie voor het boekjaar 2022. Dergelijke kosten waren vorig jaar voor € 0,5 miljoen opgenomen onder de overige administratieve kosten.

### Inkomsten uit de Joint Ventures

De inkomsten uit beheervergoedingen van de Joint Ventures zijn met € 21,5 miljoen stabiel gebleven (2021: 21,3 miljoen). Het vastgoed- en facilitymanagement boekte een solide groei van € 14,2 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021 tot € 18,0 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2022. De beheervergoeding voor ontwikkelingen daalde met € 3,6 miljoen tot € 3,5 miljoen, als gevolg van de lagere ontwikkelingsactiviteiten die gedurende het jaar namens de Joint Ventures werden ondernomen.

### Netto waarderingwinst op de vastgoedbeleggingen

Op 31 december 2022 vertoonde de vastgoedportefeuille een netto waarderingverlies van € 97,2 miljoen, vergeleken met een netto waarderingwinst van € 610,3 miljoen voor het boekjaar 2021.

De vastgoedwaarderingen werden ongunstig beïnvloed door de stijgende rente, waardoor de rendementen stegen. De eigen vastgoedportefeuille, met uitzondering van ontwikkelingsgrond maar met inbegrip van de gebouwen in aanbouw namens de Joint Ventures, werd door de deskundig schatter op 31 december 2022 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 5,29% (vergeleken met 4,64% op 31 december 2021) toegepast op de contractuele huuroopbrengsten, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de niet-verhuurde oppervlakte.

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

### Administratieve kosten

De administratieve kosten voor de periode daalden van €52,1 miljoen voor de periode eindigend op 31 december

2021 tot € 34,0 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2022. De daling is voornamelijk het gevolg van de verminderde kosten van het lange termijn incentive plan (LTIP), dat rechtstreeks evenredig gekoppeld is aan de groei van de intrinsieke waarde van de Groep. Tijdens het boekjaar 2021 werd een bijkomende voorziening van € 16,0 miljoen geboekt met betrekking tot het LTIP, terwijl voor 2022 een terugboeking van deze voorziening werd geboekt voor een bedrag van € 4,1 miljoen.

Op 31 december 2022 telde het VGP-team meer dan 383 medewerkers<sup>2</sup> (2021: 322 medewerkers, actief in 17 verschillende landen).

### Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen

Het aandeel van VGP in de winst van de joint ventures voor het boekjaar daalde aanzienlijk van € 186,7 miljoen voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 tot een negatieve bijdrage van € 45,9 miljoen voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022, voornamelijk als gevolg van geboekte niet-gerealiseerde waarderingverliezen op vastgoedbeleggingen door de verdere stijging van de rendementen op de beleggingsportefeuille, gedeeltelijk gecompenseerd door de aanhoudende stijging van de netto inkomsten uit verhuur en hernieuwbare energie.

Het aandeel van de netto huuroopbrengsten en hernieuwbare energie steeg tot € 64,1 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2022 in vergelijking met € 55,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021. De stijging weerspiegelt de onderliggende inkomensgroei van de portefeuille van de Joint Ventures als gevolg van de jaarlijkse bijdrage aan de huur na de verschillende closings tussen de Joint Ventures en VGP.

Op het einde van december 2022 hadden de Joint Ventures (100% aandeel) voor € 173,3 miljoen aan toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis, die 2.946.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigden, in vergelijking met € 151,1 miljoen aan toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis die 2.545.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigden eind december 2021.

De netto waardering van vastgoedbeleggingen op aandelen boekte een verlies van € 106,1 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2022 (vergeleken met € 186,7 miljoen netto waarderingwinst voor de periode eindigend op 31 december 2021). De portefeuille van de Joint Ventures, met uitzondering van de ontwikkelingsgrond en de gebouwen in aanbouw door VGP namens de Joint Ventures werd gewaardeerd tegen een gewogen gemiddeld rendement van 4,68% op 31 december 2022 (vergeleken met 4,28% op 31 december 2021), voornamelijk als gevolg van de verdere verbetering van de rendementen in 2022. De (her)waardering van de Joint Venture portefeuille was gebaseerd op het schattingsverslag van vastgoeddeskundige Jones Lang LaSalle, hoofdstuk 3.2. (*Cruciale beoordelingen bij de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving*).

Het aandeel in de netto financiële kosten van de Joint Ventures voor de periode eindigend op 31 december 2022 steeg naar € 16,8 miljoen van € 15,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021. Voor de periode eindigend op 31 december 2022 bedroeg het aandeel van de financiële inkomsten € 2,1 miljoen (€ 0,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021) en omvatte voor € 2,1 miljoen ongerealiseerde winsten op rentederivaten

1 Zie hoofdstuk *Financieel Overzicht 'Bijkomende toelichtingen die geen deel uitmaken van de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening'* voor meer details.

2 On a Full Time Equivalent (FTE) basis.

(vergeleken met € 0,6 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021).

Het aandeel in de financiële kosten steeg van € 16,0 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021 tot € 18,8 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2022 en omvatte € 7,5 miljoen interesten op aandeelhoudersschulden (€ 4,4 miljoen op 31 december 2021), € 11,9 miljoen interest op bankschulden (€ 10,2 miljoen op 31 december 2021), € 1,9 miljoen overige financiële kosten (€ 2,8 miljoen op 31 december 2021) en een positieve impact van € 2,4 miljoen (€ 1,4 miljoen op 31 december 2021) in verband met gekapitaliseerde interest.

### Overige kosten

De overige uitgaven hebben betrekking op de bijdrage van 2022 aan de VGP Foundation die werd aangewend om de humanitaire crisis ten gevolge van het conflict in Oekraïne te verlichten. Het bedrag van € 3 miljoen werd aangewend in de drie buurlanden waar VGP reeds lange tijd aanwezig is (Slowakije, Hongarije en Roemenië). De schenking werd verdeeld in samenwerking met UNHCR. Voor nadere informatie over de VGP Foundation wordt verwezen naar het in dit jaarverslag opgenomen *Verslag Over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen*.

### Netto financieel resultaat

Voor de periode eindigend op 31 december 2022 bedroegen de financiële inkomsten € 17,3 miljoen (€ 12,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021) en omvatten deze € 17,3 miljoen interestopbrengsten op leningen toegekend aan de Joint Ventures (€ 12,3 miljoen op 31 december 2021) en wat overige financiële restinkomsten.

De gerapporteerde financiële kosten op 31 december 2022 van € 44,3 miljoen (€ 25,0 miljoen op 31 december 2021) bestaan voornamelijk uit € 55,8 miljoen uitgaven in verband met de financiële schuld (€ 34,1 miljoen op 31 december 2021), € 5,2 miljoen overige financiële kosten (€ 3,3 miljoen op 31 december 2021), € 1,4 miljoen netto wisselkoersverliezen (€ 0,1 miljoen op 31 december 2021) en een positief effect van € 18,1 miljoen (€ 13,2 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021) in verband met gekapitaliseerde rente.

Ten gevolge daarvan bereikten de netto financiële kosten € 27,0 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2022 in vergelijking met € 12,7 miljoen op het einde van december 2021.

De aandeelhoudersleningen aan de Joint Ventures bedroegen € 451,3 miljoen op 31 december 2022 (in vergelijking met € 346,9 miljoen op 31 december 2021), waarvan € 188,2 miljoen (€ 250,9 miljoen op 31 december 2021) betrekking had op de financiering van de gebouwen in aanbouw en ontwikkelingsgrond in eigendom van de Joint Ventures.

### Belastingen

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

Voor het jaar eindigend op 31 december 2022 vertoont het belastingsaldo een positief bedrag van € 20,0 miljoen, vergeleken met een belastinglast van € 113,8 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021.

De inkomstenbelasting steeg van € 0,2 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021 tot € 7,6 miljoen

VGP Park Graz





VGP Park Olomouc

voor de periode eindigend op 31 december 2022, voornamelijk als gevolg van de positieve winstbijdrage van de activiteiten inzake vermogens- en vastgoedbeheer.

Door de negatieve variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille werden de uitgestelde belastingverplichtingen positief beïnvloed met een bedrag van € 27,6 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2022, vergeleken met een uitgestelde belastingverplichting van € 113,6 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021.

### **Resultaat van het boekjaar**

Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022 werd een verlies geboekt van € 122,5 miljoen (-€ 5,49 per aandeel), vergeleken met een winst van het boekjaar 2021 van € 650,1 miljoen (€ 31,41 per aandeel).

## **Balans**

### **Vastgoedbeleggingen**

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

Op 31 december 2022 bestond de portefeuille van vastgoedbeleggingen uit 50 opgeleverde gebouwen die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 1.364.000 m<sup>2</sup> en<sup>1</sup> daarnaast nog 26 gebouwen in aanbouw die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 814.000 m<sup>2</sup>, waarvan 2 gebouwen (36.700 m<sup>2</sup>) worden ontwikkeld voor de Joint Ventures.

Gedurende het jaar werden 44 gebouwen opgeleverd met een totale verhuurbare oppervlakte van 1.141.000 m<sup>2</sup>. Voor eigen rekening leverde VGP 29 gebouwen op die 732.000 m<sup>2</sup> aan verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen en 15 gebouwen (409.000 m<sup>2</sup>) werden opgeleverd namens de Joint Ventures.

### **Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen**

Eind december 2022 stegen de deelnemingen in de joint ventures en de geassocieerde ondernemingen tot € 891,2 miljoen van € 858,1 miljoen op 31 december 2021.

De deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen eind 2022 betreffen de Allianz Joint Ventures en de Ontwikkelings-Joint Ventures, die alle volgens de vermogensmutatiemethode worden geboekt. Voor meer informatie zie het hoofdstuk *Strategie – Strategische partnerschappen*.

## Groepen activa aangehouden voor verkoop

Het saldo van de 'Groepen activa aangehouden voor verkoop' steeg van € 501,9 miljoen op 31 december 2021 tot € 299,9 miljoen op 31 december 2022.

Het saldo heeft betrekking op (i) de activa in aanbouw en ontwikkelingsgrond (tegen reële waarde) die door VGP namens de Tweede Joint Venture (zullen) worden ontwikkeld voor een bedrag van € 174,0 miljoen, en (ii) activa die zijn geherclassificeerd als aangehouden voor verkoop en die verband houden met de tiende closing met de Eerste Joint Venture voor een bedrag van € 125,9 miljoen. Deze tiende closing vond plaats in de maand januari 2023.

De Eerste, Tweede en Vierde Joint Ventures bevatten een exclusief voorkooprecht met betrekking tot het aankopen van inkomstengenererende activa die door VGP worden ontwikkeld.

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

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

## Totale langlopende en kortlopende financiële schulden

De financiële schuld steeg van € 1.384,8 miljoen op 31 december 2021 tot € 2.374,2 miljoen op 31 december 2022.

De stijging was voornamelijk het gevolg van (i) een stijging van de financiële schuld op lange termijn door de uitgifte van een tweede openbare benchmark-groene obligatie voor een totaal nominaal bedrag van € 1,0 miljard, in twee tranches van € 500 miljoen, (ii) een stijging van de gekapitaliseerde rente op obligaties en Schuldscheinleningen (+ € 18,5 miljoen) en (iii) de afschrijving van geactiveerde financieringskosten (+ € 3,6 miljoen), gecompenseerd door de terugbetaling van bankschulden voor een bedrag van € 23,5 miljoen en € 9,3 miljoen aan betaalde financieringskosten.

De schuldgraad<sup>1</sup> van de Groep bedroeg op 31 december 2022 34,4% in vergelijking met 29,8% op 31 december 2021.

## Kasstroomoverzicht

Summary (in thousands of €)	2022	2021
Cash flow from operating activities	(70,637)	(87,473)
Cash flow from investing activities	(566,150)	(720,423)
Cash flow from financing activities	1,116,401	812,589
<b>Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents</b>	<b>479,614</b>	<b>4,693</b>

The changes in the cash flow from investing activities was mainly due to: (i) € 851.8 million (2021: € 680.1 million) of expenditure incurred for the development activities and land acquisition; (ii) € 347.4 million cash resulting from the third closing with the Second Joint Venture (€ 222.2 million), the ninth closing with the First Joint Venture (€ 54.8 million), the second closing with the Third Joint Venture (€ 70.2 million) and some final settlements of previous closings (€ 0.2million) (compared to eighth closing with the First Joint Venture in 2021 totalling € 49.6 million).

The changes in the cash flow from financing activities were driven by: (i) € 149.6 million dividend paid out in May 2022 (2021: € 75.1 million); (ii) €298.7 million net proceeds from the capital increase in November 2022 (2021: € 294.9), (iii) € 990.7 million net proceeds from the issuance of the Jan-27 Bond and Jan-30 Bond and (iv) the repayment of the Schuldschein loans in an amount of € 4.5 million and the Swedbank Latvia bank loan in an amount of € 19.0 million.

## Gebeurtenissen na balansdatum

Op 17 januari 2023 werd met de Eerste Joint Venture de tiende closing met betrekking tot 3 nieuw opgeleverde gebouwen in 3 (gedeeltelijk) nieuwe VGP-parken afgerond. De totale transactiewaarde van de tiende closing bedroeg meer dan € 116,1 miljoen en resulteerde in een netto-opbrengst in contanten van € 80,8 miljoen.

<sup>1</sup> Berekend als Nettoschuld/Totaal eigen vermogen en verplichtingen.

# Informatie over het aandeel

## Notering van aandelen

Euronext Brussel

VGP-aandeel VGP ISIN BE0003878957

Beurswaarde op 31dec-22 .....	2.123.264.074 €
Hoogste beurswaarde .....	6.563.519.326 €
Laagste beurswaarde .....	1.710.104.476 €
Aandelenkoers 31dec-21 .....	240,50 €
Aandelenkoers 31 dec-22 .....	77,80 €

## Aandeelhoudersstructuur

Op 31 december 2022 bestond het kapitaal van VGP uit 27.291.312 aandelen. Het aandeelhouderschap van de Vennootschap is als volgt:

Aandeelhouders <sup>1</sup>	Aantal aandelen	% t.o.v. totaal aantal aandelen	Aantal stemrechten <sup>1</sup>	% t.o.v. totaal aantal stemrechten
Little Rock SA	5.079.998	18,61%	9.143.997	23,08%
Alsgard SA	3.012.392	11,04%	5.422.306	13,69%
Tomanvi SCA	629.714	2,31%	1.113.919	2,81%
<b>Subtotaal Jan Van Geet Groep</b>	<b>8.722.104</b>	<b>31,96%</b>	<b>15.680.222</b>	<b>39,58%</b>
VM Invest NV	5.186.463	19,00%	9.335.634	23,57%
Publiek	13.382.745	49,04%	14.595.926	36,85%
<b>Totaal</b>	<b>27.291.312</b>	<b>100,00%</b>	<b>39.611.782</b>	<b>100,00%</b>

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

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

<sup>1</sup> Op 31 december 2022, op basis van transparantieverklaringen, van de aandeelhouders ontvangen informatie of door de Vennootschap uitgegeven persberichten met betrekking tot Stemrechten en noemer gepubliceerd op de website van de Vennootschap.

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

Overeenkomstig artikel 15 van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen ('transparantiewet') moet VGP zijn (i) totale maatschappelijk kapitaal, (ii) het totaal aantal stemrechtverlenende effecten en (iii) het totaal aantal stemrechten openbaar maken, ten laatste op het einde van elke maand waarin deze aantallen zijn gestegen of gedaald.

## Toegestane kapitaal

De Raad van Bestuur werd door de Buitengewone Algemene Vergadering van 13 mei 2022 gemachtigd om het geplaatste kapitaal van de Vennootschap in een of meerdere malen te verhogen met een totaal maximumbedrag van € 108.873.366,06 (vóór enige uitgiftepremie). Deze machtiging is geldig voor 5 jaar vanaf 23 mei 2022 en kan worden hernieuwd in overeenstemming met de toepasselijke wettelijke bepalingen. Krachtens deze machtiging kan de Raad van Bestuur onder andere een kapitaalverhoging doorvoeren in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van de uitgifte van gewone aandelen, inschrijvingsrechten of converteerbare obligaties, en mag hij het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de Vennootschap beperken of opheffen.

Voorts werd de Raad van Bestuur gemachtigd om, binnen een periode van drie jaar vanaf 23 mei 2022, gebruik te maken van het toegestane kapitaal na ontvangst door de Vennootschap van een kennisgeving van de FSMA van een openbaar overnamebod op de effecten van de Vennootschap.

## Liquiditeit van de aandelen

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

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

## Financiële kalender

Trading update eerste kwartaal 2023 .....	4 mei 2023
Gewone algemene vergadering .....	12 mei 2023
Ex-dividend datum dividend 2022 .....	24 mei 23
Registratiedatum dividend 2022 .....	25 mei 23
Betaaldatum dividend 2022 .....	26 mei 23
Halfjaarresultaten 2023 .....	24 augustus 2023
Trading update derde kwartaal 2023 .....	3 november 2023



VGP Park Roosendaal



# Vooruitzichten 2023

VGP heeft een uniek bedrijfsmodel gebaseerd op een ontwikkelings-, houd- en verkoopstrategie, waardoor de aandeelhouderswaarde kan worden gemaximaliseerd en de kapitaalallocatie kan worden geoptimaliseerd.

Het bedrijfsmodel is volledig geïntegreerd en wordt beheerd met eigen interne expertise. De verticale integratie verhoogt de operationele efficiëntie en creëert een flexibel en schaalbaar platform: het stelt VGP in staat om de waardecreatie te maximaliseren door zelf activa te ontwikkelen en activa in aanbouw snel om te zetten in huurinkomsten (zoals blijkt uit de meer dan 90% van de huidige pijplijn die op 23 februari 2023 reeds voorverhuurd was). VGP gelooft dat zijn expertise op het gebied van bouw- en projectmanagement een voordeel biedt ten opzichte van zijn concurrenten.

VGP heeft een goed gediversifieerde pan-Europese portefeuille opgebouwd, waardoor het bedrijf zijn klanten zowel op regionale als lokale basis aantrekkelijke oplossingen kan aanbieden. Met de recente opleveringen van 1,1 miljoen vierkante meter en de bijkomende 0,8 miljoen m<sup>2</sup> nieuwe verhuurbare oppervlakte in aanbouw zal VGP een portefeuille van ongeveer 5,1 miljoen m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte bezitten en/of beheren die quasi volledig verhuurd is op basis van langlopende huurovereenkomsten aan een gediversifieerde, gereputeerde en loyale klantenbasis.

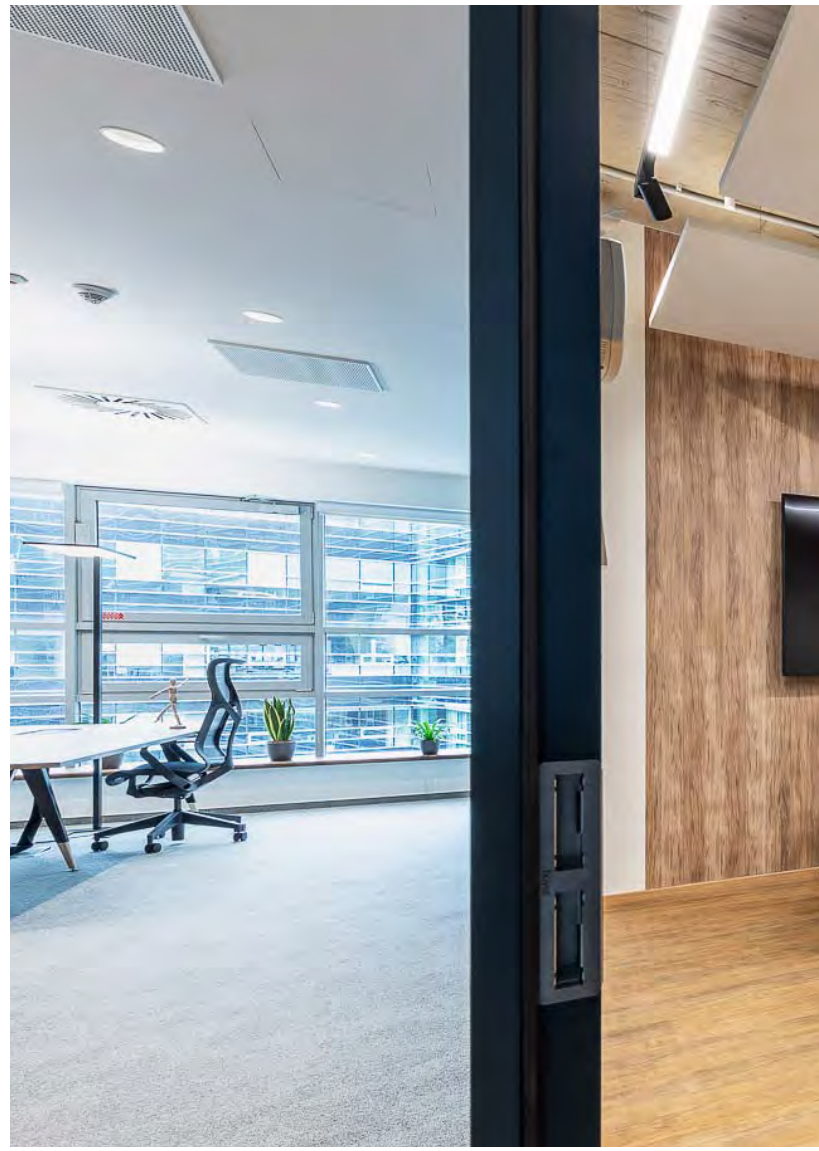
Met zijn 'first mover'-strategie is VGP in staat geweest om percelen op strategische locaties veilig te stellen en/of te verwerven waardoor het bedrijf zijn toekomstige ontwikkelingspijplijn kan voeden.

In 2023 zal VGP zich (i) voornamelijk richten op de ontwikkeling van de bestaande grondbank (verworven tegen aantrekkelijke voorwaarden) op een winstgevende manier, en (ii) zich blijven richten op nieuwe grondopportuniteiten in enkele geselecteerde markten zoals Frankrijk, Denemarken en Duitsland met als doel onze voetafdruk verder te vergroten.

In 2022 heeft VGP zijn financiële fundamenten aanzienlijk versterkt en samen met zijn sterke balans, gezonde kaspositie, goed gepositioneerde portefeuille en met een primaire aandacht voor de ontwikkeling van zijn bestaande en aantrekkelijke grondbank, blijft de onderneming vol vertrouwen om solide operationele prestaties te leveren en haar cash-recyclingmodel verder te versterken.

Nu de maanden januari en februari goed zijn begonnen en ondanks een onzekere geopolitieke en economische omgeving, zet VGP voorzichtig zijn op marges gerichte strategie verder, ondersteund door technische competentie en investeringen en een constante zoektocht naar hoge duurzaamheid en kwaliteit van zijn magazijnen en locaties.

Gezien de contractueel toegezegde huurinkomsten op jaarbasis van € 303 miljoen en de recente leveringen van 1,1 miljoen vierkante meter aan huurders, wordt verwacht dat de netto huurinkomsten verder met hoge dubbele cijfers zullen stijgen.



# Raad van Bestuur



VGP Office Budapest

# en Management

# Raad van Bestuur en Management

## Raad van Bestuur

### Samenstelling op 31 december 2022

Naam		Jaar benoeming	Uitvoerend of niet-uitvoerend	Onafhankelijk	Volgende datum voor herbenoeming
Voorzitter	VM Invest NV vertegenwoordigd door Bart van Malderen	2021	Uitvoerend en referentieaandeel- houder	—	2025
CEO	Jan Van Geet s.r.o., vertegenwoordigd door Jan Van Geet,	2021	Uitvoerend en referentieaandeel- houder	—	2025
Bestuurders	GAEVAN BV vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck	2019	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023
	Katherina Reiche	2019	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023
	Vera Gäde-Butzlaff	2019	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2023

### Bart Van Malderen

**\*1966** Bart Van Malderen richtte Drylock Technologies op in 2012. Drylock Technologies is een fabrikant van hygiënische wegwerpproducten die in 2013 de revolutionaire pluisvrije luier introduceerde. Daarvoor bekleedde Bart Van Malderen verschillende managementfuncties bij Ontex, een toonaangevende Europese producent van hygiënische wegwerpproducten, waar hij in 1996 CEO werd en in 2003 Voorzitter van de Raad van Bestuur, een mandaat dat hij bekleedde tot midden juli 2007.

### Jan Van Geet

**\*1971** Jan Van Geet is de oprichter en de CEO van VGP. Hij is verantwoordelijk voor het dagelijks en strategisch beheer van de groep. Hij begon in 1993 in de Tsjechische Republiek en was manager van Ontex in Turnov, een producent van hygiënische wegwerpproducten. Tot 2005 was hij ook directeur van WDP Tsjechische Republiek.



VGP Office Bilbao

---

## Ann Gaeremynck

**\*1966** Ann Gaeremynck is gewoon hoogleraar Accounting en Governance aan de KULeuven, Faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen. Sinds april 2017 is zij lid van de Raad van Bestuur en van het Auditcomité van Retail Estates, een Belgische beursgenoteerde vennootschap die voornamelijk investeert in winkelvastgoed gelegen aan de stadsrand (in woonwijken) of langs toegangswegen naar de stadscentra. Zij is momenteel ook lid van de Raad van Bestuur en voorzitter van het Auditcomité van Vives, een hogeschool van de Associatie KULeuven. In het verleden vervulde zij een functie als extern lid van het Auditcomité van het ziekenhuis AZ Delta.

---

## Katherina Reiche

**\*1973** Katherina Reiche is sinds 2020 Voorzitster van de Raad van Bestuur van Westenergie AG, een toonaangevend Duits energie-infrastructuurbedrijf. Daarvoor was Katherina Reiche van 2015 tot 2019 Voorzitster van het bestuur van de Vereniging van Gemeentebedrijven (VKU) in Duitsland en sinds juni 2016 Voorzitster van de Europese Vereniging van Publieke Werkgevers en Ondernemingen (CEEP). Zij zetelde van 1998 tot 2015 in de Duitse Bondsdag. Ze was van 2009 tot 2013 staatssecretaris bij het Duitse federale ministerie van Milieu en van 2013 tot 2015 staatssecretaris bij het federale ministerie van Vervoer en Digitale Infrastructuur. In 2020 werd zij door het Duitse federale kabinet benoemd tot Voorzitster van de Nationale Waterstofraad.

---

## Vera Gäde-Butzlaff

**\*1954** Vera Gäde-Butzlaff is momenteel lid van verschillende Raden van Bestuur, waaronder lid van de Raad van Toezicht van de Berliner Volksbank, lid van de Raad van Toezicht van Gröner Group AG, Voorzitster van de Bürgerstiftung Berlin. Daarvoor was Vera Gäde-Butzlaff van 2001 tot 2002 Onderstaatssecretaris voor Milieu en Landbouw bij het ministerie van Ruimtelijke Ordening, Landbouw en Milieu van Sachsen-Anhalt. Van 2003 tot 2014 was zij lid van de Raad van Bestuur en sinds 2007 CEO van de Berlijnse bedrijven voor stadsreiniging en afvalbeheer (BSR). Van 2015 tot 2018 was zij CEO van GASAG AG, een van de grootste regionale energieleveranciers van Duitsland. Van 2018 tot 2020 was zij Voorzitster van de Raad van Toezicht van Vivantes, de ziekenhuisgroep.

# Uitvoerend Managementteam

---

**Samenstelling op 31 december 2022**

---

Jan Van Geet <sup>1</sup>	Chief Executive Officer
Piet Van Geet <sup>2</sup>	Chief Financial Officer
Dirk Stoop <sup>3</sup>	Secretaris van de vennootschap ( <i>Company Secretary</i> )
Tomas Van Geet <sup>4</sup>	Chief Commercial Officer
Miquel-David Martinez	Chief Technical Officer
Matthias Sander <sup>5</sup>	Chief Operating Officer – Oost-Europa
Jonathan Watkins <sup>6</sup>	Chief Operating Officer – West-Europa
Martijn Vlutters <sup>7</sup>	Vice President – Business Development & Investor Relations

1 Als vaste vertegenwoordiger van Jan Van Geet s.r.o.

2 Als vaste vertegenwoordiger van Urraco BV met ingang van 10 januari 2022.

3 Als vaste vertegenwoordiger van Dirk Stoop BV met ingang van 10 januari 2022.

4 Als vaste vertegenwoordiger van Tomas Van Geet s.r.o.

5 Als vaste vertegenwoordiger van Matthias Sander s.r.o.

6 Als vaste vertegenwoordiger van Havbo Consulting Ltd.

7 Als vaste vertegenwoordiger van MB Vlutters BV.

---

## Mr. Piet Van Geet

**\*1985** Kwam in 2021 bij VGP en werd in januari 2022 benoemd tot CFO. Hij is verantwoordelijk voor alle financiële aangelegenheden van de VGP Groep. Voordat hij bij VGP kwam, was Piet Van Geet 8 jaar lang CFO van Drylock Technologies, een toonaangevende fabrikant van wegwerpproducten met activiteiten in Europa, Rusland, de VS en Brazilië. Na zijn studies vervoegde hij VGP als projectmanager in de Baltische staten en Roemenië en vervolgde hij zijn carrière bij VGD in auditing en financiële consulting alvorens hij bij Drylock Technologies ging werken. Piet is afgestudeerd aan de Universiteit Antwerpen in Toegepaste Economische Wetenschappen en heeft een Master in fiscaal recht.

---

## Mr. Dirk Stoop

**\*1961** Trad in 2007 in dienst bij VGP en bekleedde de functie van CFO tot januari 2022, waarna hij werd benoemd tot Secretaris van de Vennootschap. Voor hij bij VGP kwam, werkte Dirk 5 jaar bij Ontex als Group Treasurer waar hij ook verantwoordelijk was voor fiscale en verzekeringszaken. Daarvoor werkte hij bij CHEP Europe in Londen als Treasurer Europe, South America & Asia. Dirk heeft een Master in Financiële en Commerciële Wetenschappen van VLEKHO (HUB) in België.

---

## Mr. Tomas Van Geet

**\*1976** Werkt bij VGP sinds 2005. Hij is verantwoordelijk voor alle commerciële strategische zaken en de commerciële coördinatie van VGP's belangrijkste klanten. Voordat hij bij VGP kwam, bekleedde Tomas verschillende functies in de plannings- en logistieke afdelingen van Domo in Duitsland, Spanje, Tsjechische Republiek en Zuid-Afrika, bij Associated Weavers en Ontex.

---

## Mr. Miquel-David Martinez

**\*1978** Hij is Burgerlijk ingenieur en trad in 2016 toe tot het team van VGP. Hij is verantwoordelijk voor technische concepten en contractuitvoering. Voor deze functie was Miquel-David technisch directeur en partner bij Inel Group, een bouwmanagement- en engineeringbedrijf dat zich voornamelijk richt op bouwprojecten voor de tertiaire sector.

---

## Mr. Matthias Sander

**\*1970** Hij is Bachelor Mechanica en Economie en kwam in 2018 in dienst bij VGP. Hij is verantwoordelijk voor de uitbreiding naar nieuwe landen, het sourcen van grondpercelen in heel Europa en het coördineren van de ontwikkelingspijplijn. Matthias werkte de afgelopen 11 jaar in verschillende leidinggevende functies bij Knorr Bremse (een vooraanstaande Duitse industriële groep) en was er Managing Director in de Tsjechische Republiek.

---

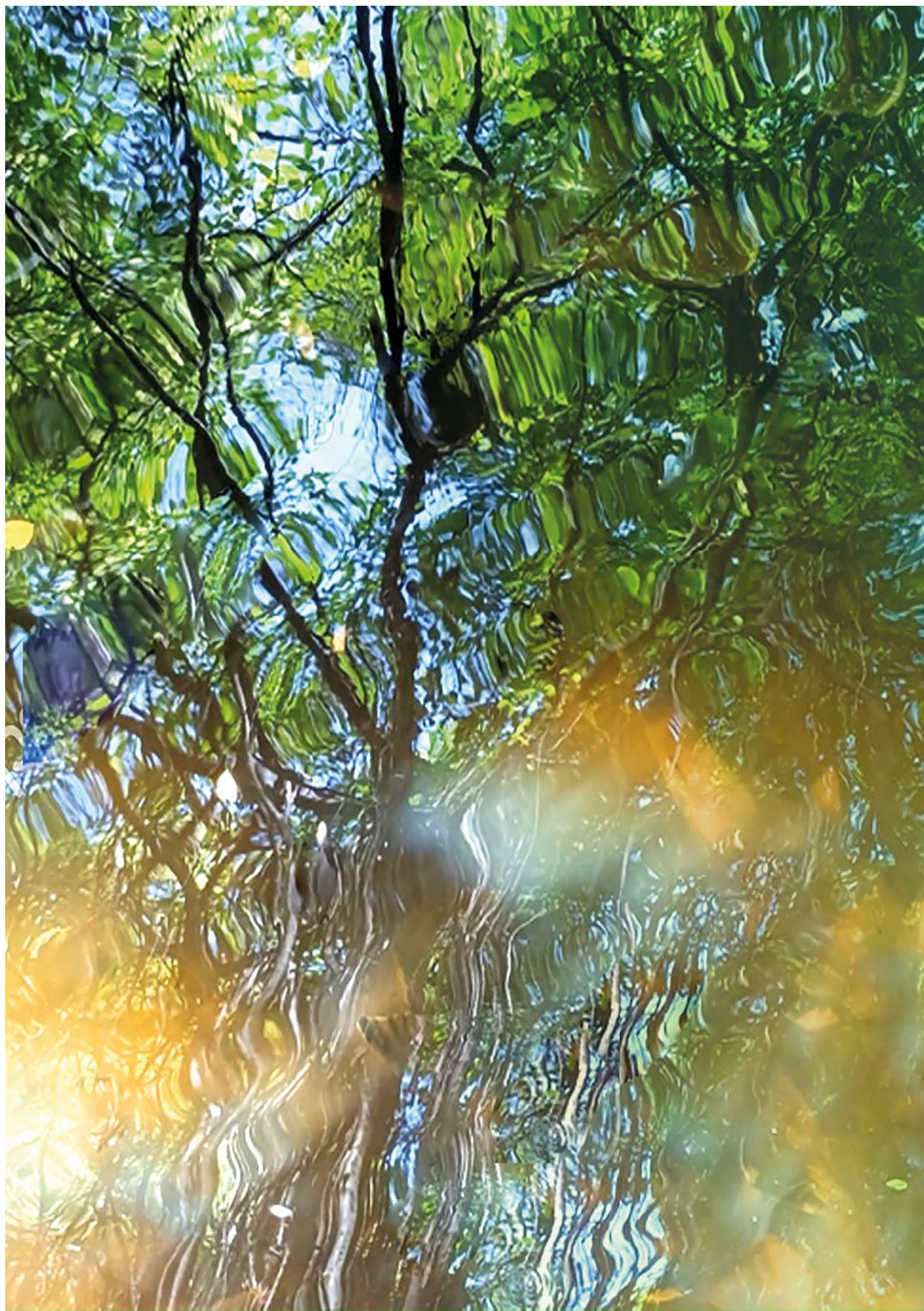
## Mr. Jonathan Watkins

**\*1975** Trad in december 2019 in dienst bij VGP. Jon was eerder hoofd van Real Estate UK en German Ops bij Amazon. Daarvoor bekleedde hij verschillende leidinggevende functies in acquisitie en bouw van nieuwe winkels en magazijnen bij Lidl Denemarken, UK en Duitsland. Jon heeft een Master's Degree, Surveying van het University College of Estate Management en een BSc Surveying van de Sheffield Hallam University.

---

## Mr. Martijn Vlutters

**\*1979** Werkt bij VGP sinds 2018. Hij is verantwoordelijk voor business development en Investor relations. Voor hij bij VGP kwam, werkte Martijn 13 jaar bij J.P. Morgan in Londen en New York in verschillende functies in Capital Markets en Corporate Finance. In deze periode werkte hij 2 jaar in New York als Investor Relations voor J.P. Morgan Chase. Martijn is afgestudeerd in Civil Engineering aan de Universiteit Delft en Bedrijfskunde aan de Erasmus/Rotterdam School of Management.





A green-tinted photograph of a pond. The water is dark green with ripples. There are several water lilies with large, dark green leaves and some yellow flowers. Three fish are visible in the water, swimming towards the bottom. The overall scene is peaceful and natural.

# Verslag Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

# Inhoud

PAGINA 122 — 131

## 1. Inleiding

- 1.1 Bericht van de CEO / pagina 122
- 1.2 Samenvatting van de ESG-verwezenlijkingen van de Groep / pagina 124
- 1.3 Over dit verslag / pagina 131
- 1.4 De Groep / pagina 131

PAGINA 146 — 189

## 3. Engagements

- 3.1 De 2030 Doelstellingen voor Duurzame Ontwikkeling / pagina 146
- 3.2 Klimaatverandering aanpakken / pagina 150
- 3.3 Duurzame gebouwen / pagina 157
- 3.4 Eco-efficiëntie verbeteren / pagina 161
- 3.5 Beschermen en verbeteren van biodiversiteit / pagina 170
- 3.6 Empowerment van onze werknemers / pagina 172
- 3.7 Duurzaam Beheer van de Toeleveringsketen / pagina 178
- 3.8 VGP in de gemeenschap / pagina 181
- 3.9 VGP Foundation / pagina 185

PAGINA 212 — 216

## 5. Bijkomende informatie

- 5.1 Rapportagemethode van VGP/ pagina 212
- 5.2 Verzekeringsverslag van onafhankelijke derde / pagina 215

PAGINA 132 — 143

## 2. ESG-Strategie van de Groep

- 2.1 ESG-Strategie: Building Tomorrow Today Together / pagina 132
- 2.2 Governance van ESG / pagina 143

PAGINA 190 — 211

## 4. Groene financiering van de activiteiten van de Groep

- 4.1 EU-taxonomie / pagina 192
- 4.2 Groene obligaties / pagina 194

PAGINA 217

## 6. Register





# Inleiding



## 1.1 Bericht van de CEO

Het afgelopen jaar is nogmaals gebleken dat duurzaamheid niet langer louter een optie is. We kunnen er niet meer omheen! Van de volatiele energieprijzen door de geopolitieke gebeurtenissen, studenten die 'staken' voor het klimaat tot protesten over plastic verpakkingen, het is duidelijk dat iedereen op zoek is naar betere oplossingen.

Wij benutten ons kapitaal en onze technische expertise in alle landen waar wij actief zijn om een groenere toekomst te ondersteunen.

Een verantwoorde benadering van energie en klimaat, vooral in oorlogstijd, is onmiddellijk energiezekerheid helpen bieden aan onze klanten en gefocust blijven op een versnelde ontwikkeling van betrouwbare en CO<sub>2</sub>-armere energieoplossingen.

Wij hebben de uitrol van ons fotovoltaïsch energie programma aanzienlijk versneld, met nu 204,3 MWp geïnstalleerd of in de pijplijn, wat betekent dat wij nu meer elektriciteit kunnen opwekken dan onze huurders verbruiken. En als gevolg daarvan is bij de jaarlijkse CRREM-beoordeling van onze gebouwenportefeuille de naleving van het 1,5°C-pad in 2050 gestegen tot 45,5%.

Onze Scope 1 en 2 Broeikasgas-reductiedoelstellingen zijn door het Science Based Targets initiative (SBTi) bevestigd als zijnde afgestemd op het handhaven van de opwarming van de aarde onder de 1,5°C. Wij zijn echter bereid verder te gaan en hebben onszelf tot doel gesteld de materialenkeuze in vraag te stellen en materialen en de opgenomen CO<sub>2</sub> (embodied carbon) in onze ontwikkelingsprojecten met 20% te verminderen tegen 2030. Om die doelstellingen, en dan vooral de door SBTi bevestigde Scope 3-doelstellingen, te halen, zullen wij moeten samenwerken met onze belanghebbenden, waaronder zowel leveranciers als klanten.

In 2022 heeft de Groep zijn innovatiestrategie verder uitgebreid. Wij streven naar het faciliteren van en investeren in producten die duurzame oplossingen bieden aan klanten doorheen vastgoedtechnologie, toeleveringsketen, transport, bouw en productie. Enkele voorbeelden:

warmtepompen en CO<sub>2</sub>-neutrale bouwmaterialen. Bij ons ligt de nadruk het evalueren van hoe deze zaken kunnen worden toegepast op onze ruimere portefeuille om een duurzame uitkomst voor iedereen te verbeteren.

De VGP Foundation heeft een tastbaar en duurzaam verschil voor verschillende gemeenschappen gemaakt, met 6 bijkomende projecten die in de loop van 2022 werden goedgekeurd en gestart. Dat brengt het totaal op 36 projecten, met € 6,6 miljoen contractueel vastgelegd of besteed. Wij hebben ook € 3 miljoen extra uitgegeven bovenop onze gevestigde pijlers, voor UNHCR-respons op de humanitaire crisis in Oekraïne en zijn buurlanden in Europa.

We zijn verheugd dat de ESG-prestaties van de Groep zijn erkend door Euronext door VGP op te nemen bij de 20 Belgische bedrijven die toonaangevend zijn op het gebied van ESG-inspanningen, door CDP met de erkenning in de wereldwijde *Supplier Engagement Leadership board* en door Cicero, onderdeel van S&P Global, in hun attestatie van ons Green Finance Framework, voor het aantonen van een holistische benadering van de klimaat- en milieuprestaties van onze gebouwenportefeuille.

Ten slotte ben ik, zoals ik in mijn jaarlijkse brief aan aandeel- en obligatiehouders heb vermeld, trots op ons team, dat elke dag onze klanten en gemeenschappen dient, onze VGP-parken bouwt, de risico's beheert en onze innovatie aanstuurt. Hier kunt u lezen over de voortdurende stappen die wij hebben ondernomen om een werkplek te cultiveren waar iedereen kan gedijen, divers en inclusief.

Wij hebben nog een lange weg te gaan, als bedrijf en als samenleving. Daar bestaat geen twijfel over. Crisismomenten bieden echter ook kansen. In het ESG-verslag van dit jaar kunt u alles lezen over het werk dat wij elke dag verrichten om blijvende verandering te stimuleren.

Jan Van Geet, CEO

## 1.2 Samenvatting van de ESG-verwezenlijkingen van de Groep

### 1.2.1 Belangrijke ESG-verwezenlijkingen en hoogtepunten van 2022



**01** We hebben 57 MWp aan zonnepanelen op onze daken gelegd en nog eens 75 MWp zijn in aanbouw. Daarmee vermijden wij ongeveer 35.000 ton CO<sub>2</sub>-e per jaar, en er zitten nog meer grote installaties in de pijplijn voor boekjaar 2023. Foto VGP Park München.

**02** De portefeuille is aangaande broeikasgasemissies tot 2040 in overeenstemming met het Akkoord van Parijs om zo de opwarming van de aarde te beperken tot 1,5°C, eens de zonnepanelenprojecten in de pijplijn voltooid zijn. Science Based Targets geaccepteerd voor volledige Scope 1, 2 en 3 en externe verificatie verkregen op CO<sub>2</sub>-rapportering van eigen activiteiten. Foto VGP Park Giessen Am Alten Flughafen.





**03** Ontwikkelen van connectiviteit en duurzame mobiliteit met het nieuwe doel dat alle VGP parken uitgerust moeten worden met laadstations voor elektrische voertuigen en toegang tot het openbaar vervoer moeten voorzien. Foto E-charging at VGP Park Nijmegen.



**04** Wij hebben onze transitie naar 100% gecertificeerde Groene Energie voor alle VGP-kantoren per 1 januari 2022 afgewerkt. Foto VGP Office Budapest, Hungary.

**05** Wij hebben verdere stappen ondernomen om de in onze ontwikkelingen opgenomen emissies te verlagen. Dat doen we door nauw samen te werken met leveranciers om innovatie te bevorderen. Daarnaast zijn de eerste projecten opgeleverd met een houten lastdragende structuur en (geothermale) warmtepompen die zijn opgenomen in de bouwstandaard van VGP (als vervanging van verwarming op gas). Foto VGP Park Graz.





**06** Verbetering van de eco-efficiëntie van de bestaande gebouwenportefeuille via een renovatieprogramma en doorlichting van de portefeuille om te controleren of de EU-taxonomie wordt nageleefd. Foto VGP Park Giessen Am Alten Flughafen.

**07** Wij hebben € 3 miljoen bijgedragen aan gemeenschaps- en liefdadigheidsdoelen en onze werknemers hebben 650 uren gemeenschapsdienst gepresteerd ter ondersteuning van plaatselijke goede doelen. Foto VGP Tsjechië: Planting Tree Day.



**08** Wij hebben verscheidene initiatieven rond biodiversiteit uitgevoerd: er werden in 2022 4.201 bomen geplant in onze parken en de oppervlakte die is aangemerkt als biotoop binnen onze parken werd opgetrokken naar 488.284 m<sup>2</sup>. Foto Bijenkorven op VGP Park Llica d'Amunt.







**09** Wij hebben onze bouwstandaard geactualiseerd om waterbesparings- en retentietechnieken te implementeren – 4 opslagplaatsen verzamelden 105.000 m<sup>3</sup> regenwater ter plaatse, dat deels werd gebruikt om schoon te maken en om groene ruimten water te geven. Foto Biotoop bij VGP Park Kladlo.

**10** Wij hebben de nadruk gelegd op CO<sub>2</sub>-reductie binnen onze toeleveringsketen en op de bedrijfsethiek in onze toeleveringsketen, en hebben gedragscodes voor leveranciers ontwikkeld waarin de bescherming van de mensenrechten centraal staat. Foto VGP Park München.



## 1.2.2 Samenvatting van de ESG-prestatie-indicatoren van de Groep

### Duurzaam vastgoed

Doelstelling	Prestaties
Alle parken moeten een risicoplan inzake klimaatverandering uitvoeren	Op basis van een beoordeling van de risico's van de klimaatverandering op lange termijn zal de Groep werken aan aanpassingsplannen voor zijn bestaande activa
100% van de projecten moeten bereikbaar zijn met het openbaar vervoer	95,8% van de VGP-Parken zijn bereikbaar met het openbaar vervoer. Voor een van de twee resterende projecten werd een bouwvergunning voor een bushalte ingediend
100% van de VGP-parken moeten laadstations voor elektrische voertuigen aanbieden	46,9% van de VGP-parken boden laadstations voor elektrische voertuigen aan in 2022
Vermindering van opgenomen CO <sub>2</sub> ( <i>embodied carbon</i> ) in ontwikkelingsprojecten met 20% in 2030	Een milieuprogrammabeleid voor ontwikkelingsprojecten wordt momenteel opgesteld en de Groep voert besprekingen met leveranciers om te kijken welke stappen kunnen worden geïmplementeerd
De portefeuille moet aangaande broeikasgasemissie tot 2050 voldoen aan de doelstelling om de opwarming van de aarde te beperken tot 1,5°C en op gebouwniveau moet tegen 2025 50% van de assets aan deze doelstelling voldoen tot 2050.	Gehele CRREM portefeuille naleving van 1,5°C doelstelling tot 2040; het aandeel naleving van portefeuille nam toe tot 45,5% in 2050 per december 2022

### Gemeenschappen versterken

Doelstelling	Prestaties
100% van de VGP-werknemers is vrijwilliger tijdens de plaatselijke gemeenschapsdag	In totaal presteerde 24% van de werknemers van de Groep in 2022 meer dan 650 vrijwilligersuren
Jaarlijkse ondersteuning van sociale gemeenschapsprojecten	6 projecten rond sociale ondersteuning zijn opgezet via de VGP Foundation, waarbij tot nog toe € 760.000 werd besteed; 14 plaatselijke middelbare scholieren kregen van VGP een masterclass logistiek, met daarbij verscheidene bezoeken aan huurders

### Ons personeelsbestand sterker maken

Doelstelling	Prestaties
100% van het personeel krijgt opleiding in ESG-thema's	96,4% van de nieuwkomers en 41,1% van al het personeel kreeg in 2022 een ESG-opleiding
Komen tot een divers en inclusief personeelsbestand	60% van de directie, 23% van de managementfuncties en 35% van het totale personeel is vrouw; 23 nationaliteiten werken voor VGP

### Biodiversiteit beschermen en verbeteren

Doelstelling	Prestaties
100% van de ontwikkelingsprojecten om een biodiversiteitsplan uit te voeren	100% van de ontwikkelingsprojecten hebben een biodiversiteitsplan uitgevoerd
100% van de bestaande activa met een groot belang aan biodiversiteit moet een biodiversiteitsactieplan implementeren	85,7% van de projecten met een groot belang aan biodiversiteit hebben een biodiversiteitsplan geïmplementeerd In 2022 werden 4.201 bomen geplant in bestaande parken
Ontwikkelen van een biodiversiteitsstrategie van de Groep tegen 2023	Een eerste biodiversiteitsactieplan van de Groep werd geïmplementeerd in 2021. Strategisch document op te stellen in 2023
Jaarlijks ondersteunen van gemeenschapsprojecten rond biodiversiteit	24 natuurondersteuningsprojecten werden opgezet via de VGP Foundation, waarbij tot nog toe € 1,55 miljoen werd besteed



VGP Park Nijmegen

## Verbetering van de eco-efficiëntie

Doelstelling	Prestaties
De absolute uitstoot van het energieverbruik van de huurders met 55% verminderen tegen 2030	Verhoging van de absolute uitstoot met 1,2% in 2021 ten opzichte van 2020. Relatieve uitstoot verminderd met 20% op jaarbasis. € 27 miljoen aan investeringen in eco-efficiëntie voltooid en voor 2023 een renovatieprogramma van € 2 miljoen voor bestaande portefeuille om eco-efficiëntie te verbeteren
100% van de nieuwe huurcontracten moeten clausule bevatten voor een groen huurcontract	97,2% van de in 2022 ondertekende huurcontracten bevatte een clausule voor een groen huurcontract
Plaatsing van warmtepompen ter vervanging/in plaats van verwarming op gas	21 gebouwen met warmtepompen geplaatst in de VGP-parken
Plaatsing van 300 MWp aan zonne-energie op de daken van de VGP-parken	De geïnstalleerde capaciteit aan hernieuwbare energie bedraagt 56,6 MWp (vergeleken met 34,0 MWp in dec. 2021). Daarnaast zijn er nog 28 projecten met een vermogen van 75 MWp in aanbouw en zitten er 60 projecten met 72,7 MWp in de pijplijn

## Werken met verantwoorde partners

Doelstelling	Prestaties
100% van de Ontwikkelingsprojecten moeten het <i>Considerate Construction Charter</i> (Handvest Zorgzaam Bouwen) implementeren	100% van de Ontwikkelingsprojecten hebben het <i>Considerate Construction Charter</i> geïmplementeerd in 2022
Samenwerken met leveranciers om initiatieven rond CO <sub>2</sub> -vermindering te onderzoeken	4 leveranciers in 2022 betrokken bij besprekingen over efficiënte materialen en nieuwe oplossingen en geoptimaliseerde, koolstofarme materialen
Duurzame diensten aanbieden	Onze klanten ondersteunen bij het verbeteren van de ESG-aspecten van hun activiteiten

## 1.2.3 Resultaten van niet-financiële ratings en indexen

De ESG-beoordelingen van de Groep door extra-financiële ratingagentschappen werden in 2022 geactualiseerd:

- CDP: VGP behaalde een score B in 2022 (op een schaal van A tot D-, F) en was een van de 16% bedrijven met het hoogste cijfer wereldwijd (48.200 bedrijven kregen een cijfer). CDP heeft VGP ook opgenomen in het 2022 *Supplier Engagement Leaderboard*, als één van de top 8% bedrijven die beoordeeld zijn op hun interactie met toeleveranciers inzake klimaatverandering;
- Sustainalytics: In 2022 kreeg VGP een ESG Risk Rating van 12,1 en was Sustainalytics na een analyse van oordeel dat het bedrijf een klein risico liep om wezenlijke financiële gevolgen te ondervinden van ESG-factoren. De ESG Risk Rating van VGP door Sustainalytics plaatst de Groep in het 14e percentiel van de Real Estate Industry-groep die door Sustainalytics werd beoordeeld, en op de 578e plaats (5e percentiel) van het totaal van de bedrijven die een rating kregen (meer dan 15.000 bedrijven). De managementscore van VGP rond ESG-kwesties die door Sustainalytics werd beoordeeld, is sterk (64,4/100);
- GRESB: (Global Real Estate Sustainability Benchmark): Voor zijn operationele prestaties in 2021 kreeg de Groep een 'tweesterrenrating' voor de bestaande activa en een 'driesterrenrating' voor zijn ontwikkelingsactiviteiten
- S&P CSA: Voor zijn operationele prestaties in 2021 kreeg de Groep van S&P CSA een ESG-score van 46/100 – dit is een verbetering met 29 punten sinds vorig jaar

De VGP-obligaties van 2027, 2029 en 2030 werden goedgekeurd voor opname in de Green Bond Database, waarin alle groene (en andere gelabelde) obligaties zitten die afgestemd zijn op de Climate Bonds-taxonomie. Climate Bonds is een non-profitorganisatie die groene obligaties die op de markt komen, screent door kaders en reviews van derde partijen nauwgezet te onderzoeken op basis van de Green Bond Database Methodology.

Op 8 maart 2023 werd aangekondigd dat VGP zal worden opgenomen in de BEL ESG Index van Euronext, een index van 20 Belgische beursgenoteerde ondernemingen met de beste ESG-praktijken.



## 1.2.4 Afstemming op ESG-rapportagestandaarden en -kaders

In 2022 heeft VGP, overeenkomstig de Europese "Taxonomieverordening", het aandeel van zijn in aanmerking komende activiteiten gepubliceerd. De Europese Taxonomie heeft tot doel een eengemaakt classificatiesysteem voor economische activiteiten op te zetten om te bepalen of deze activiteiten als "ecologisch duurzaam" (of "groen") kunnen worden beschouwd. Het in aanmerking komende aandeel van inkomsten, CAPEX en OPEX uit VGP-activiteiten wordt voorgesteld in Hoofdstuk 5.1, Taxonomieverordening.

Het Verslag Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen 2022 van VGP werd opgesteld overeenkomstig de aanbevelingen rond *Sustainability Best Practices Recommendations* ("sBPR", duurzaamheidsaanbevelingen), die in het leven werden geroepen door de European Public Real Estate Association ("EPRA").

Sinds 2019 volgt VGP de richtlijnen van het Global Reporting Initiative ("GRI"). Het Verslag Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen 2022 werd opgesteld in overeenstemming met de GRI-Standaarden: Core-optie.

De niet-geconsolideerde jaarrekening 2022 van de Groep volgt ook de aanbevelingen van de TCFD. VGP is sinds juni 2022 een officiële supporter van de TCFD van de Financial Stability Board ("FSB"). Daarin wordt het belang van meer transparantie over klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten erkend, wordt een beter geïnformeerde besluitvorming gestimuleerd en wordt er gebouwd aan een veerkrachtiger financieel systeem.



Tabellen met kruisverwijzingen van de ESG-rapportage 2022 van de Groep met EPRA- en GRI-indicatoren, en met de kernelementen van de TCFD van klimaatgerelateerde financiële openbaarstellingen, zijn beschikbaar in het gedeelte ESG van de website van de Groep (<https://vgp-parks.eu/en/sustainability/>).

De ESG-strategie van de Groep wordt bovendien afgestemd op de Doelstellingen voor Duurzame Ontwikkeling van de Verenigde Naties. De bijdragen tot de SDG's staan gedetailleerd beschreven in Hoofdstuk 2.1 *ESG-strategie*.

## 1.2.5 Externe verificatie

Overeenkomstig de toepasselijke kaders rond de openbaarmaking van niet-financiële informatie (zie Hoofdstuk 1.2.4. *Afstemming op ESG-rapportagestandaarden en -kaders*), worden de Scope 1- en Scope 2-kernprestatie-indicatoren van de niet-financiële verklaring van de Groep geauditeerd door een onafhankelijke derde-verificateur; zie het verificatieverslag in Hoofdstuk 5.2, *Verificatieverslag van onafhankelijke derde partij*.

Een externe verificateur kreeg ook de opdracht een audit uit te voeren op de jaarlijkse rapportage voor de door de Groep uitgegeven Groene Obligaties. Deze review bestaat uit het verifiëren of de gefinancierde activa in overeenstemming zijn met de reeks geschiktheidscriteria, betreffende zowel hun ontwikkelings- als operationele fasen, die worden gedefinieerd in de alinea 'Gebruik van de opbrengsten van de groene obligaties' (zie Hoofdstuk 4.2 *Groene obligaties*). Het gedetailleerde rapportage- en verificatieverslag wordt openbaar gemaakt in Hoofdstuk 4.2 *Groene Obligaties*.

Alle operationele gegevens van de portefeuille (energie- en waterverbruik, afvalproductie), evenals de bijbehorende berekeningen van de koolstofemissies die in dit verslag worden gebruikt, werden extern gevalideerd door CO<sub>2</sub>logic (<https://www.co2logic.com/>) op basis van PAS 2060 en het broeikasgasprotocol.

## 1.3 Over dit verslag

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

Onderhavig jaarlijks Verslag Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen is bedoeld om onze werkzaamheden met betrekking tot de belangrijkste onderwerpen die voor ons bedrijf en onze belanghebbenden van belang zijn, te consolideren en samen te vatten en lezers te verwijzen naar de plaatsen waar ze meer gedetailleerde informatie kunnen vinden over specifieke onderwerpen die voor hen van belang zijn. Behoudens andersluidende vermelding zijn alle gegevens in dit verslag per 31 december 2022. Voor de gegevens over CO<sub>2</sub>-emissies en energieverbruik van onze huurders binnen onze portefeuille werden de meest recente beschikbare gegevens voor het volledige jaar gebruikt (zoals genoemd in de respectieve tabellen).

## 1.4 De Groep

VGP is een pan-Europese eigenaar, beheerder en ontwikkelaar van hoogwaardig logistiek en semi-industrieel vastgoed. VGP werkt volgens een volledig geïntegreerd bedrijfsmodel met capaciteiten en een jarenlange expertise in de hele waardeketen. VGP werd in 1998 opgericht als een Belgisch familiebedrijf-vastgoedontwikkelaar. Met vandaag meer dan 380 FTE's is VGP eigenaar en ontwikkelaar van vastgoed in 17 Europese landen, en dit rechtstreeks en via 50:50 joint ventures. Per december 2022 bedroeg de Bruto Actiefwaarde van VGP, met inbegrip van de joint ventures aan 100%, € 6,44 miljard en beschikte de vennootschap over een Netto Actiefwaarde (EPRA NAV) van € 2,30 miljard. VGP is genoteerd op Euronext Brussel. (ISIN: BE0003878957).

### 1.4.1 Activabeheer

VGP is investeerder op lange termijn in vastgoed met zijn eigen huurportefeuille in bezit en in beheer. Een deel van de portefeuille wordt aangehouden in joint ventures waarbij VGP verantwoordelijk is voor het portefeuille- en activabeheer.

### 1.4.2 Ontwikkelingsactiviteiten

Via het verwerven van een strategische grondbank met een in-house team met mogelijkheden in de hele waardeketen ontwikkelt VGP nieuwe bedrijfsparken. In de meeste ontwikkelingen treedt VGP op als algemene aannemer en legt hij strenge voorverhuurvereisten op. VGP zorgt voor een continu toezicht op de bouwplaatsen en voor ontwikkelingen volgens een hoog niveau van milieu-, gezondheids- en veiligheidsbeleid.

### 1.4.3 Hernieuwbare Energie

Voornamelijk door met huurders in gesprek te gaan over het eigen verbruik van hernieuwbare energie heeft de Groep een derde bedrijfslijn ontwikkeld waarmee oplossingen voor hernieuwbare energie worden aangeboden die gebaseerd zijn op het opwekken van hernieuwbare energie in en rond bedrijfsparken.

### 1.4.4 Onze kerncijfers voor 2022

Financiële informatie	
Operationeel resultaat	€ (115,6) miljoen
Winst per aandeel	€ (5,49)
Eigen vermogen	€ 2,20 miljard
Schuld-kapitaalratio	34,4%
Beschikbare kasmiddelen	€ 0,7 miljard
Operationele informatie	
Totale AuM	€ 6,44 miljard
Netto-inkomsten uit eigendom	€ 43,0 miljoen
Toegezegde huurcontracten	€ 303,2 miljoen
Inkomsten uit hernieuwbare energie	€ 5,9 miljoen
Kapitaaluitgaven	€ 858 miljoen
Bezettingsgraad	98,9%
Duurzaamheid	
Science-based targets	Bevestigd
Stranding van de portefeuille (CRREM) <sup>1</sup>	2040
Groene obligaties	€ 1,6 miljard
Geplaatste en contractueel vastgelegde zonnepanelen	204,6 MWp
Steun aan de gemeenschap	650 uur
Bijdragen aan liefdadigheidsorganisaties	€ 3 miljoen

<sup>1</sup> Locatiegebaseerde benadering; rekening houdend met verwachte jaarlijkse productie van groene stroom uit fotovoltaïsche projecten die momenteel in de pijplijn zitten

# ESG- Strategie van de Groep

## 2.1 ESG-Strategie: Building Tomorrow Today *Together*

Het businessmodel van VGP wordt voorgesteld in hoofdstukken Strategie en VGP in 2022 van het Jaarverslag 2022.

Sinds 2021 heeft VGP zijn ESG-strategie opnieuw gedefinieerd. Tussen 2019 en 2021 had VGP reeds een cumulatieve vermindering van 49,9% van zijn CO<sub>2</sub>-intensiteit uit eigen activiteiten per werknemer bereikt en met betrekking tot de portefeuille een vermindering van 20,1% in energie-intensiteit per vierkante meter die is verhuurd sinds 2021. Door dat te doen, verwerkte de Groep ESG in zijn hele waardeketen en streeft hij ernaar de brede waaier van onrechtstreekse CO<sub>2</sub>-emissies afkomstig uit ontwikkelingsactiviteiten, het energieverbruik van de huurders en het vervoer en kantoorgebruik van de werknemers aan te pakken. Terwijl de agenda van VGP inzake de bestrijding van de klimaatverandering centraal blijft staan, gaat de ESG-strategie ook ecologische en maatschappelijke uitdagingen aan, zoals de circulaire economie en milieuvriendelijk vervoer, maar ook kritieke maatschappelijke verantwoordelijkheden diversiteit, inclusie en het welzijn van de werknemers. De ESG-strategie van VGP stoelt op een efficiënte ESG-governancestructuur die besluitvorming op het passende niveau binnen de organisatie mogelijk maakt en alle landen bestrijkt (voorgesteld in Hoofdstuk 2.2, *Governance van ESG*), en de ESG-gerelateerde risico's zijn opgenomen in het kader voor risicobeheer van de Groep. Onze ESG-strategie bouwt verder op de conclusies van de materialiteitsanalyse en op de analyse van de ESG-risico's. Ze pakt de voornaamste uitdagingen aan waarmee semi-industrieel en logistiek vastgoed te maken krijgen: koers zetten naar een CO<sub>2</sub>-arme economie en duurzame mobiliteit, de bedrijfsactiviteiten van de Groep volledig integreren in de plaatselijke gemeenschappen, teams inspraak geven in duurzaamheid en diversiteit. De ESG-strategie van VGP is gestoeld op vijf belangrijke pijlers, zoals hierna beschreven en zoals gebruikt als de uitdagingen en opportuniteiten van ESG.

De huidige benadering van VGP van Ecologische, Sociale en Governancecriteria ("ESG") is gebouwd op een stevige basis, die veel verder gaat dan reglementering. Om zijn ESG-strategie te definiëren, heeft de Groep belangrijke gebieden van werk geïdentificeerd, die uitdagingen en opportuniteiten in verband met zijn activiteiten vertegenwoordigen.

Daarvoor werden twee complementaire benaderingen gebruikt:

- Een materialiteitsanalyse, d.w.z. een mappinginstrument dat wordt gebruikt om de belangrijke ESG-kwesties voor de Groep te identificeren en te ordenen vanuit een perspectief van zowel interne als externe belanghebbenden; alsmede
- Een risicoanalyse, d.w.z. een kader dat wordt gebruikt om de ESG-kwesties in de kijker te zetten die waarschijnlijk een negatieve impact zullen hebben op de Groep.

# Het ecosysteem beschermen en de klimaatverandering aanpakken



Geïntegreerd ESG-risicobeheer  
en governance

## 2.1.1 Materialiteitsmatrix

In 2022 actualiseerde VGP zijn materialiteitsmatrix om zijn ESG-gerelateerde prioriteiten te identificeren. Dit werk werd gedaan op basis van een gedetailleerde analyse van de voornaamste ESG-rapportagestandaarden (rekening houdend met de Global Reporting Initiative Construction- en Real Estate Disclosure-aanbevelingen), de verwachtingen van de investeerders (met inbegrip van GRESB-vragenlijst), de onderliggende markttrends en beste praktijken die worden waargenomen in de vastgoedsector en daarbuiten.

Vervolgens werden de ESG-onderwerpen gerangschikt volgens hun niveau van verwachting en de impact op het businessmodel van VGP. De voornaamste prioriteiten die werden geïdentificeerd, in overeenstemming met de markttrends tot 2030 en het parallelle werk dat is gedaan inzake risico's (zie Hoofdstuk 2.1.2, *Risico's en opportuniteiten van ESG*), leidde tot ESG-focusgebieden voor de Groep (zie inleiding van Hoofdstuk 2.1, *ESG-strategie: Building Tomorrow Today Together*).



## 2.1.2 Risico's en opportuniteiten van ESG

In 2021 heeft VGP, in een antwoord aan de TCFD, zijn voornaamste ESG-risico's geïdentificeerd en beoordeeld. Daarvoor werd de risicobeoordelingsmethodologie van de Groep gehanteerd, waarbij rekening werd gehouden met drie impactcriteria: financieel, juridisch en reputatiegebonden. In de geest van de verordening vermeldde onderstaande analyse brutorisico's (vóór de implementatie van beheersmaatregelen).

Het ESG-risico-universum van de Groep was gedefinieerd op basis van zowel de ESG-prioriteiten die werden benadrukt door de materialiteitsanalyse van de Groep (zie Hoofdstuk 2.1.1 *Materialiteitsmatrix*) als het sectorgebaseerde ESG-risico-universum dat is vastgesteld door het werk dat in 2021 is gedaan.

In totaal werden er 22 risico's geïdentificeerd en ingedeeld in 10 categorieën, waarvan er 6 werden geïdentificeerd als voornaamste ESG-risico's door hun niveau van impact.

De risicoanalyse en het rangschikkingswerk werden gezamenlijk uitgevoerd door het ESG-team van de Groep en de financiële afdeling van de Groep, met de betrokkenheid van de plaatselijke teams. De resultaten werden gedeeld met de leden van het Bestuur van de Groep dat verantwoordelijk is voor de middelen van de Groep en voor ESG.

In de volgende hoofdstukken worden de voornaamste ESG-risico's samengevat, evenals het beleid, de actieplannen, de prestatie-indicatoren en de opportuniteiten die gepaard gaan met het beheer ervan. De risico's door de klimaatverandering vormen voor de Groep (fysiek en transitieel) een centraal onderdeel van de analyse van de ESG-risico's en worden geïntegreerd in de volgende samenvatting van de voornaamste ESG-risico's en het beheersbeleid. Een gedetailleerder overzicht van het beheer van klimaatrisico's en met name van de veerkracht van de activa tegenover fysieke klimaatrisico's staat in Hoofdstuk 3.2.2.4 *Beheer van klimaatrisico's* en aanpassing aan de klimaatverandering. Klimaatverandering en ESG-risico's zijn geïntegreerd in het kader voor risicobeheer van de Groep, dat een specifiek kader voor risicogovernance en -controle biedt (zie Hoofdstuk *Risico Factoren* in het jaarverslag voor meer details). Deze risicoanalyse blijft relevant



en toepasselijk in de huidige macro-omgeving. Dat is het gevolg van onder andere de nasleep van de COVID-19-pandemie en de geopolitieke gebeurtenissen in Oekraïne, die de relevantie van het integreren van deze niet-financiële risico's in het algemene risicobeheer van de Groep bevestigden. Gerelateerde beleidsonderdelen en beschreven actieplannen weerspiegelen de meest recente updates die door de Groep zijn doorgevoerd om deze risico's te matigen, net zoals alle bijbehorende openbaar gemaakte prestatie-indicatoren.

## 2.1.2.1 Beheer van Milieurisico's: Environmental Management System

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

De Groep heeft verschillende indicatoren gedefinieerd en controleert deze om de milieuprestatie van zijn vaste activa en ontwikkelingsprojecten te beheren in overeenstemming met de doelstellingen van onze ESG-strategie. Sommige van die indicatoren worden opgenomen in de budgetbeoordelingsprocessen voor vaste activa en ontwikkelingsprojecten om te verzekeren dat de ESG-doelstellingen en bedrijfsbeslissingen goed op elkaar zijn afgestemd.

Naleving van het Environmental Management System (EMS)	2022
Activa die het voorwerp zijn van EMS	221
Aantal gemelde problemen met naleving van EMS	—

Meer informatie over het *Environmental Management System* (EMS) van de Groep vindt u in hoofdstuk 3.3.1., *Environmental Management System* in het Hoofdstuk Duurzaam Vastgoed of in het online beleidsdocument.

## 2.1.2.2 Bedrijfsethiek

### 2.1.2.2.1 Risico op omkoping en corruptie, witwassen van geld en financiering van terrorisme of niet-naleving van de bepalingen inzake kartelbestrijding

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

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

De Gedragscode van de Groep omvat een verplichte jaarlijkse e-learningmodule en attestering van de code. De Groep hanteert duidelijke regels rond handel met voorkennis. Verder worden de risico's beheerd via heldere procedures voor het screenen van zakenpartners. Klokkenluidersprocedures zijn 24/7 toegankelijk voor alle werknemers en contractanten, en er is een waarborg tegen vergeldingsmaatregelen.

Wanneer zich bovendien een incident voordoet, doen wij een beoordeling van het omkopingsrisico indien en wanneer nodig.

	2022
Aantal sancties opgelegd door regelgevende instanties in 2022 in verband met corruptie-incidenten	—
Percentage nieuwkomers opgeleid in corruptiepreventie	c. 100%

### 2.1.2.2.2 Niet-transparante rapportage van lobbyactiviteiten

Zoals uiteengezet in onze *Political Activity Policy* (Beleid inzake Politieke Activiteiten) heeft VGP een principiële beleid van geen politieke betrokkenheid bij en deelname aan politieke activiteiten. Terwijl de Groep lobbywerk verrichtte bij plaatselijke raadsleden met betrekking tot bouwvergunningen en ruimtelijke ordening, heeft hij op geen enkele manier gelobbyd als het om wetgeving ging. Als zich activiteiten zouden voordoen, moet de CEO daarvoor goedkeuring geven en moeten zij worden gemeld. Het management heeft geen weet van politieke giften en lobby-uitgaven.

	2022
Aantal gerapporteerde lobbyactiviteiten (#)	—
Politieke giften en lobby-uitgaven (€)	—

### 2.1.2.2.3 Inbreuk op persoonsgegevens en cyberbeveiliging

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

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

	2022
Percentage werknemers opgeleid inzake cyberbeveiliging en gegevensbescherming	100%

### 2.1.2.2.4 Dreigingen of aanvallen op projectsites of parken

De Groep handelt ernaar om bestand te zijn tegen een wereldwijde gebeurtenis en zakelijke verstoring via zijn financieringsstrategie (zie hoofdstuk risico); portefeuillestrategie, waaronder het bezit van een uiteenlopende reeks panden, het onderhouden van nauwe banden met plaatselijke belanghebbenden en onze klanten om hun veranderende behoeften te begrijpen, verzekering van het vastgoed en een sterke klantenbasis. De Groep heeft een organisatie die specifiek is toegesneden op crisisbeheer. Zie ook hoofdstuk 2.1.2.3 *Gezondheid, veiligheid en welzijn van de mensen in onze gebouwen*.



Works at VGP Park Bratislava

### 2.1.2.3 Gezondheid, veiligheid en welzijn van de mensen in onze gebouwen

In het *Environmental Management System (EMS)* staat uitgelegd hoe er wordt omgegaan met gezondheids- en veiligheidsrisico's, zowel in ontwikkelingsprojecten als in de bestaande vastgoedportefeuille.

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

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

### 2.1.2.4 Menselijk Kapitaal

#### 2.1.2.4.1 Niet-betrokkenheid van werknemers

Het personeelsverloop kan toenemen indien werknemers niet betrokken worden bij de ESG-agenda van VGP in het algemeen en in het bijzonder op hun werkplek. Naast een strikt beleid inzake betrokkenheid, diversiteit en

mensenrechten, voert de Groep een mensgericht beleid om van VGP een fantastische werkplek te maken, onder meer om het evenwicht tussen werk en privéleven te bevorderen. Een duurzame werkomgeving wordt geïmplementeerd als onderdeel van de initiatieven met betrekking tot het beheer van de CO<sub>2</sub>-voetafdruk van Scope 1 en Scope 2, evenals een proef met ergonomiebeleid in het hoofdkantoor in Duitsland. In het afgelopen jaar heeft de Groep zijn beleid verbeterd om grensoverschrijdende leer- en ontwikkelingsmogelijkheden toe te laten. Om een gezonde levensstijl te stimuleren, wordt het gebruik van fietsen aangemoedigd, worden lidmaatschappen van fitness- en sportclubs gesponsord en worden er in de bedrijfskantines en -keukens gezonde voedingsalternatieven aangeboden.

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

#### 2.1.2.4.2 Gebrek aan aantrekkelijkheid voor werknemers

Een gebrek aan aantrekkelijkheid voor werknemers of een verlies van belangrijke competenties kan een risico vormen voor de uitvoering van de strategie van de Groep. Dit risico wordt aangepakt door de rekruterings-, retentie- en successieplanning die is opgenomen in het geformaliseerde HR-beleid met betrekking tot werving, bezoldiging en voordelen, talentenbeheer en leren en ontwikkeling. De *Diversity policy* en *Human Rights policy* (het Diversiteits- en Mensenrechtenbeleid) van de Groep is een verbintenis om de betrokkenheid van de werknemers inzake diversiteit en inclusie te verbeteren. De ontwikkeling van de interne groeps cultuur wordt voorts ondersteund door een matrix-rapportagestructuur met sterke internationale banden tussen lokale organisaties, grensoverschrijdende marketing en mobiliteit.

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

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

#### 2.1.2.4.3 Gebrek aan profielf diversiteit

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

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

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

### 2.1.2.5 Lokale gemeentelijke aanvaardbaarheid

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

Elk van de bestaande parken van de Groep is verankerd in de lokale gebieden waar het actief is en heeft een netwerk van lokale partnerschappen opgebouwd, die nauw samenwerken om problemen te identificeren en aan te pakken die van cruciaal belang zijn voor de lokale bevolking en bedrijven. Door deze sterke relaties op lange termijn op te bouwen met lokale belanghebbenden, kan de Groep gemeenschappelijke antwoorden coördineren, beroep doen op zijn technische vaardigheden om mensen, handel en de opgebouwde omgeving met elkaar te verbinden. Zie ook sectie 3.8, *VGP in de gemeenschap*.

### 2.1.2.6 Milieuvervuiling

#### 2.1.2.6.1 Water-, bodem- en luchtverontreiniging gelinkt aan ontwikkelingsprojecten

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

#### 2.1.2.6.2 Het niet-identificeren van bestaande verontreiniging in verworven ontwikkelingsprojecten

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

De uitgaven voor decontaminatie van de bouwplaatsen (€) en de bijbehorende volumes grond (m<sup>3</sup>) zijn opgenomen in hoofdstuk 3.3.1.1.1 *Verontreinigingspreventie*.

### 2.1.2.7 Verantwoorde Toeleveringsketen

#### 2.1.2.7.1 Controverses in verband met dienstverleners, leveranciers of onderaannemers

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

Het *Considerate Construction Charter* van de Groep en 10 Gouden Regels voor circulaire ontwikkeling zijn van toepassing op alle ontwikkelingsprojecten en omschrijft de vereisten en aanbevelingen van de Groep om de milieukwaliteit van de bouwplaatsen te optimaliseren.

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



E-charging stations at VGP Park Nijmegen

De Groep werkt samen met zijn voornaamste leveranciers om productinnovaties te onderzoeken, om op die manier circulair bouwen en duurzame prestaties te verbeteren.

Daarnaast heeft de Groep een beleid om voor ontwikkelingsprojecten hout te gebruiken dat afkomstig is uit gecertificeerde, duurzaam beheerde bossen met FSC of PEFC certificering bij ontwikkelings- en renovatieprojecten, zowel voor afwerking als voor ruwbouw.

#### 2.1.2.7.2 Controverses in verband met de activiteiten van huurders

De Groep streeft ernaar de communicatie met de huurders te versterken (bijv. duurzaamheidsvergaderingen met huurders, tevredenheidsenquêtes, waaronder vragen rond ESG-tevredenheid om hun duurzaamheidsperceptie te verbeteren enz.). VGP screent zijn huurders om het risico te minimaliseren dat de Groep panden zou verhuren aan een bedrijf dat actief is in een controversieel domein of dat niet zou voldoen aan de voorschriften of normen van hun beroep (bijv. fundamentele mensen- en arbeidsrechten).

Sinds twee jaar ondertekent de Groep vrijwillige en contractuele overeenkomsten over duurzaamheidskwesties met huurders. De Groep reikt ook proactief de hand aan huurders om de overgang naar het verbruik van hernieuwbare energie te ondersteunen als onderdeel van het groene huurconcept en als dusdanig volgt de Groep het percentage groene huurovereenkomsten onder de nieuwe en actieve huurovereenkomsten op.

### 2.1.2.8 Energie en broeikasgassen

#### 2.1.2.8.1 Prijsvolatiliteit en beperkte beschikbaarheid van fossiele brandstoffen

Doelstellingen inzake energie-efficiëntie en actieplannen betreffende energiebeheer worden in toenemende mate ingevoerd in bestaande activa, met maatregelen ter optimalisering van het energieverbruik en investeringen in energie-efficiënte uitrusting voor nieuwe bouwprojecten. Het *Environmental Management System* van de Groep ondersteunt de doelstelling om de milieuprestaties van alle bestaande en ontwikkelingsactiva van de Groep te verbeteren. Dit wordt tevens ondersteund door een verschuiving

naar het gebruik van elektriciteit uit hernieuwbare energiebronnen, gestimuleerd door de ontwikkeling van productiecapaciteit voor hernieuwbare energie in en rond de VGP Parken. Voor verschillende ontwikkelingsprojecten wordt een levenscyclusanalyse uitgevoerd. Dit geeft de Groep de mogelijkheid kansen te identificeren om de hoeveelheid gebruikte materialen en hun CO<sub>2</sub>-voetafdruk te verminderen. Uit deze analyse zullen ook lessen kunnen worden getrokken voor de volledige portefeuille van de Groep. De Groep werkt actief samen met belanghebbenden om de energie-efficiëntie te verbeteren en hernieuwbare energie aan te kopen, en onder meer met de huurders en leveranciers (bijv. groene huurovereenkomsten, PPA-overeenkomsten en energieprestatieovereenkomsten met onderhoudsbedrijven).

Een key performance-indicator is om de energie-intensiteit per m<sup>2</sup> gebruik (kWh/m<sup>2</sup>) te controleren, evenals de CO<sub>2</sub>-intensiteit in verband met het energieverbruik van de bestaande activa (Scope 3 "portefeuille in gebruik"). Categorie 13: downstream geleasede activa) wordt uitgelegd in hoofdstuk 3.3 *Duurzaam Vastgoed*. Het renovatieprogramma dat ernaar streeft de eco-efficiëntie van de bestaande portefeuille te verbeteren, wordt uitgelegd in hoofdstuk 1.2.2 *Samenvatting van de ESG-prestatie-indicatoren van de Groep*.

#### 2.1.2.8.2 Toegenomen regelgeving inzake energie-efficiëntie van gebouwen

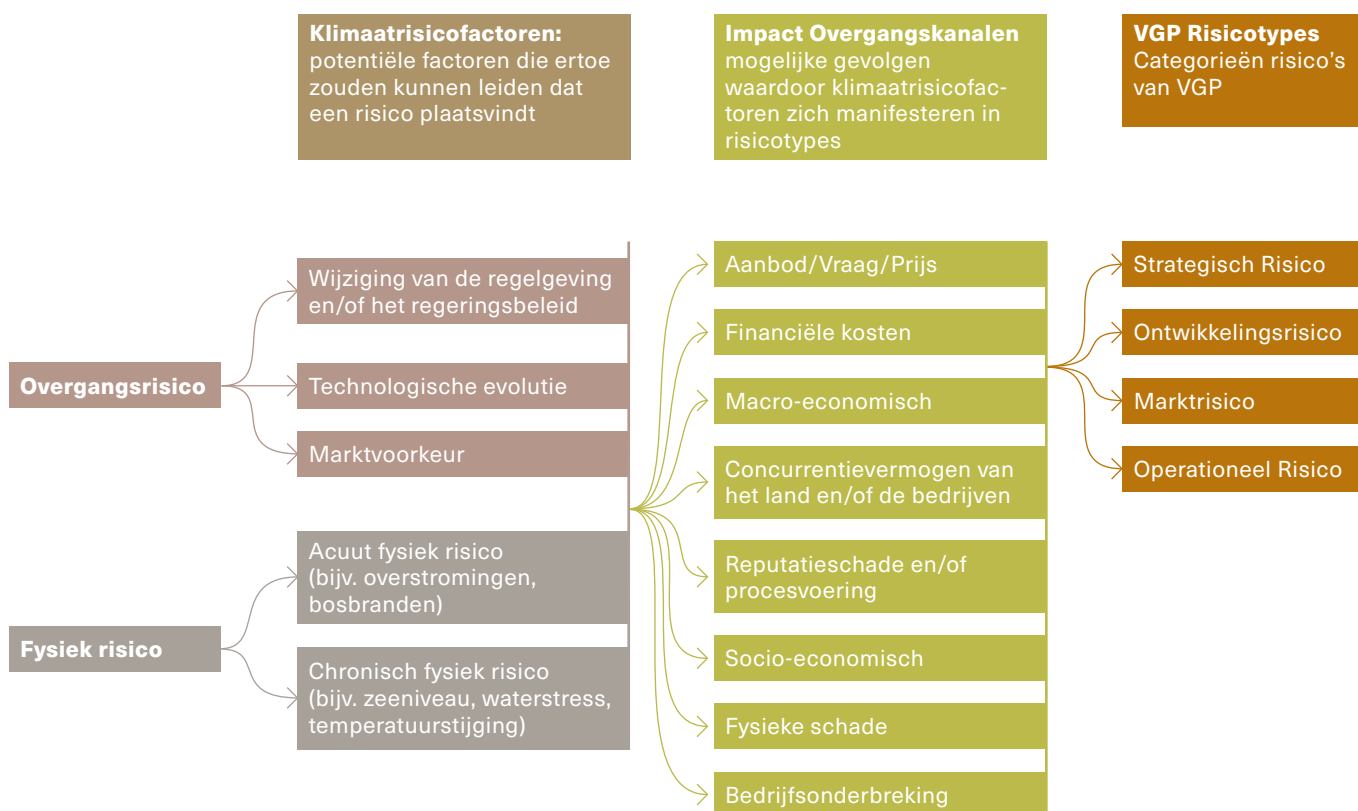
De Groep heeft voor het grootste deel van de bestaande portefeuille geïnvesteerd in energie-efficiënte maatregelen en standaardiseert dergelijke investeringen ook voor ontwikkelingsprojecten. In alle bestaande activa worden actieplannen voor energiebeheer ingevoerd, met acties voor de optimalisering van energie en investeringen in de productie van hernieuwbare energie. Het *Environmental Management System* van de Groep is erop gericht de milieuprestaties van de activa te verbeteren en de Groep werkt samen met belanghebbenden om energie-efficiëntie te verbeteren, zoals met huurders en dienstverleners (bijv. groene huurovereenkomsten, PPA-overeenkomsten en energieprestatieovereenkomsten met onderhoudsbedrijven). Key performance-indicatoren die ons zullen helpen dit risico te beheren, omvatten het beheer van de energie-intensiteit per gebied.

## 2.1.2.9 Klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten

Klimaatverandering is een van de meest cruciale uitdagingen waarmee de maatschappij op dit ogenblik wordt geconfronteerd. De Groep heeft daarom een beoordeling van de risico's van klimaatverandering uitgevoerd die alle bestaande activa en de ontwikkelingspijplijn omvat, in overeenstemming met de aanbevelingen van de Task Force on Climate-related Financial Disclosures ("TCFD"), die zowel overgangs-als fysieke risico's bestrijkt.

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

### Klimaatrisico



Overgangsrisico's omvatten een reeks potentiële gevolgen die voortvloeien uit de manier waarop de samenleving op de klimaatverandering reageert. Daartoe behoren de volatiliteit van de energie- en CO<sub>2</sub>-prijzen en mogelijke veranderingen in het energie- en klimaatbeleid evenals de regelgeving, wat economische gevolgen zou kunnen hebben of andere veranderingen te weeg zou kunnen brengen, zoals de beperking van bepaalde vormen van grondgebruik voor ontwikkelingen en de ontwikkeling van CO<sub>2</sub>-arme technologieën. Overgangsrisico's omvatten ook de veranderingen van de voorkeur van consumenten voor CO<sub>2</sub>-arme goederen en diensten, en de verandering bij klanten naar een behoefte aan CO<sub>2</sub>-vrije productie en CO<sub>2</sub>-vrije logistieke faciliteiten. Al deze risico's zouden een impact kunnen hebben op onze klanten. De overgangsrisico's zouden verder ook kunnen worden versneld door veranderingen in het fysieke klimaat.

Fysieke risico's omvatten zowel acute weersverschijnselen als chronische veranderingen van het klimaat, zoals een veranderde verdeling en intensiteit van de regenval, langdurige droogteperiodes of overstromingen, een verhoogde frequentie van bosbranden, een stijging van de zeespiegel of extreme hitte. Die fysieke risico's kunnen een impact hebben op de eigen activiteiten van de Groep en die van onze klanten (bijv. onderbrekingen van de bedrijfsactiviteiten of van de toeleveringsketens). De fysieke gevolgen van de klimaatverandering zullen in de loop van de tijd waarschijnlijk in frequentie en ernst toenemen.

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

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

	Overgangsrisico	Fysiek Risico
<b>Strategisch Risico</b> Risico's voor winst, liquiditeit, reputatie in verband met slecht ontworpen of mislukte bedrijfsplannen of onvoldoende antwoord op veranderingen in de bedrijfsomgeving	De zakelijke perceptie die belanghebbenden hebben (bijv. klanten, gemeenschappen, partners) op een ontoereikend antwoord kan gevolgen hebben voor de reputatie	Parken in gebieden die gevoelig zijn voor klimaatgerelateerde gebeurtenissen lopen het waarderingsrisico, het onvermogen om een passende verzekering voor vastgoed af te sluiten en, uiteindelijk het continuïteitsrisico
<b>Ontwikkelingsrisico</b> Risico's verbonden met de ontwikkelingsactiviteiten, risico's op gebreken van een leverancier, risico's in verband met de veiligheid en gezondheid versterkt door de klimaatverandering	Verschuiving in de voorkeur van klanten voor meer duurzame bouwpraktijken, vereisten (bijv. slimme en sub-meters) en certificeringsniveaus	Tijdelijke onderbreking van de ontwikkelingsactiviteiten leidt tot vertraagde afleveringen en verlies van winstgevendheid
<b>Marktrisico</b> Risico's verbonden met de gevolgen van veranderende marktfactoren, zoals de taxatiewaarde van markttrendementen, prijzen van hernieuwbare energie en prijzen van CO <sub>2</sub> compensatie	Veranderingen in de vraag naar hernieuwbare energie en koolstofcompensatie leiden tot prijsvolatiliteit en, wat vastgoedtaxaties betreft, hebben toekomstgerichte klimaatrisicoanalyses en -beoordelingen een steeds grotere invloed op de waarde van activa	Bepaalde gebeurtenissen kunnen leiden tot een langdurige daling van vastgoedprijzen in regio's die tot dusver relatief ongevoelig waren voor extreme weers- of klimaatomstandigheden, of waar de intensiteit en frequentie van deze omstandigheden aanzienlijk zijn toegekomen
<b>Operational Risk</b> Risico verbonden aan een ongunstig resultaat als gevolg van inadequate of falende interne processen of systemen; menselijke factoren; of externe gebeurtenissen die invloed hebben de processen of systemen van de Groep.	Nieuwe wet- en/of regelgeving leiden tot aanzienlijke veranderingen in operationele processen en kosten	Extreem weer veroorzaakt directe schade aan bestaande gebouwen en of infrastructuur

### 2.1.2.9.1 Klimaatscenario-Analyse

Een scenario-analyse helpt bij het inzichtelijk maken van risico's in uiteenlopende economische, markt- en andere omstandigheden. Scenario's kunnen worden ontworpen om een breed scala aan stressgebeurtenissen te controleren om ons management inzicht te verschaffen in de drijvende krachten achter risicofactoren of potentiële verliezen.

Een doeltreffend kader voor scenario-analyse creëert transparantie in de omvang en de bron van hypothetische verliezen, zodat zakelijke beslissingen kunnen worden genomen en de risicobereidheid kan worden vergeleken met zakelijke kansen. De Groep maakt gebruik van een reeks scenario's die relevant zijn voor onze activiteiten van ontwikkeling en portefeuillebeheer, risicoposities, financiering en kapitaalbeheer. Deze scenario's vertegenwoordigen een breed scala aan impactscenario's ' evenals algemene oorzaken (bijv. algemene economische neergang) en specifieke gebeurtenissen (bijv. acute weersomstandigheden of een kredietchaarste).

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

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

- De strategie van een klant voor het ontwikkelen van CO<sub>2</sub>-arme overgangsplannen
- Tijdshorizon verbonden aan de overgang en fysieke risico's
- Gevolgen voor de specifieke markten waarin klanten actief zijn
- Gevoeligheid voor de prijsschommelingen van bouwmaterialen (bv. staal, beton, FSC-gecertificeerd hout)
- Geografische concentraties van activiteiten
- Beschikbaarheid van CO<sub>2</sub>-arme technologieën
- Veranderingen in Europees beleid

Het doel voor de Groep is om de klimaatrisico's op lange termijn te integreren in de ontwikkelingsprojecten en bestaande activa en een periodieke beoordeling te houden van de activa die het meest zijn blootgesteld aan natuurrampen en van hun preventie-/beschermingsplan.

### 2.1.2.9.2 Overgangsrisico's

Het afgelopen jaar hebben wij onze bouwstandaard verder verbeterd om ervoor te zorgen dat alle huidige en verwachte klimaatveranderingsvereisten in het ontwerp worden opgenomen. Wij voeren een adviesonderzoek naar het verbeteren van de circulariteit van de bouwmaterialen door nauw samen te werken met leveranciers om de opgenomen CO<sub>2</sub> (embodied carbon) te verminderen. De resultaten van deze studies zullen ons in staat stellen de beste praktijken te implementeren en te verbeteren binnen onze groepsbrede bouwstandaard.

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

Het zal voor de Groep belangrijk zijn om verbeteringen te blijven tonen en milieukwaliteiten van activa aan te

tonen (milieucertificering, CO<sub>2</sub>-voetafdruk, enz.) en onze ESG-ratings te behouden of te verbeteren om toegang tot groene financiering te behouden.

Met de toenemende regelgeving, de marktverwachtingen en de noodzaak om in de toekomst groene financiering aan te boren, zal onze activabasis moeten voldoen aan de vereisten van de EU-taxonomie en de energieprestatiecertificaten voor onze bestaande activabasis zullen moeten verbeteren. De geraamde kosten om elk actief binnen onze portefeuille te verbeteren tot minstens een EPC B-cijfer wordt geraamd op €23,4 miljoen. Aangezien het merendeel van deze investeringen zal worden gedekt via fotovoltaïsche investeringen, zal de Groep de investeringen recupereren via de opbrengst op de verkoop van hernieuwbare energie aan huurders. De overschakeling naar ledverlichting zal deze omslag vergemakkelijken (voor meer details over de geplande kapitaaluitgaven voor eco-efficiëntie, zie ook hoofdstuk 3.4.2 *Groene huurovereenkomsten en engagementen van huurders*). Op basis van deze kapitaaluitgaven zal het aandeel CRREM-portefeuille naleving indicatief verbeteren van 45,5% in 2050 naar 47,4% (zie hoofdstuk 3.4.4 *Decarbonisatiescenario's (CRREM)* voor meer details).

### 2.1.2.9.3 Fysieke risico's: niet-veerkrachtigheid van activa die te maken krijgen met fysieke fenomenen (acute en chronische klimaatgebeurtenissen)

De Groep heeft een beoordeling van de risico's van klimaatverandering uitgevoerd die alle bestaande activa en de ontwikkelingspijplijn omvat, in overeenstemming met de aanbevelingen van de Task Force on Climate-related Financial Disclosures ("TCFD"), die zowel overgangs- als fysieke risico's bestrijkt. Het plan is om de toekomstige risico's van klimaatverandering voor de portefeuille van de Groep volledig in kaart te brengen en relevante plannen voor aanpassing aan de klimaatverandering op te stellen.

Voor klimaatscenario's gebruiken wij RCP 8.5, business as usual en RCP 4.5. In al onze studies naar grondaankopen nemen wij bijvoorbeeld doorgaans modellen op voor de kans op hevige regenval over een periode van 100 jaar. Ook



VGP Park Brasov



VGP Park Hamburg

hebben wij de effecten van de zeespiegelstijging op onze portefeuille geanalyseerd. Met betrekking tot de stijging van de zeespiegel hebben wij tot nu toe gebruik gemaakt van RCP 8.5-scenario's, om de gevolgen op het vastgoed te beoordelen en onze aanpak te bepalen om inzicht te krijgen in de potentiële verliezen als de zeespiegelstijging op handen zou zijn en zou versnellen.

De Groep is voldoende verzekerd om natuurrampen te dekken voor al zijn activa en leeft de wettelijke vereisten na in elk land of elke regio met betrekking tot overstromingsrisico-, waterbeheer- en drainagesystemen voor uitzonderlijk zware regenval.

Het due-diligenceproces voor grondverwerving en nieuwe ontwikkelingsprojecten bestrijkt de risico's die gepaard gaan met de klimaatverandering. Bovendien voorziet het milieucertificeringsbeleid voor alle activa (BREEAM of DGNB) dekking voor onder andere fysieke veerkracht en energie-aspecten.

Groeps- en plaatselijke teams worden op de hoogte gehouden van nieuwe wetten en regelgeving naarmate die relevant worden via regelmatige presentaties en opleidingen.

#### 2.1.2.9.4 Verlies van toegang tot groene financiering

Om ervoor te zorgen dat de Groep toegang blijft hebben tot groene financiering beantwoordt hij de vragen van de meest erkende niet-financiële ratingagentschappen, houdt hij de evoluties van de vragenlijsten in het oog en benchmarkt hij de scores. Tijdens vergaderingen met investeerders ligt de nadruk op ESG-onderwerpen om een rechtstreekse dialoog over duurzaamheidskwesties met directe investeerders op gang te houden. De Groep hanteert een geformaliseerde procedure inzake de Bestemming van de Opbrengsten (*Use of Proceeds*) voor de toewijzing van Groene Obligaties en een geformaliseerde procedure voor het analyseren, selecteren en monitoren van activa onder de Groene Obligatie-instrumenten. De Groep heeft aangegeven het kader up-to-date te houden met onder andere de overeenstemming met de EU-taxonomie en toetst achteraf of de activa voldoen aan de criteria voor

Groene Obligaties. Monitoring van de prestatieniveaus van de KPI's van de groene obligaties maakt deel uit van deze en toekomstige Verslagen Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen. De verschillende ESG-scores die in 2022 zijn behaald (CDP, GRESB, Sustainalytics, S&P CSA) zijn opgesomd in hoofdstuk 1.2.3 *Resultaten van niet-financiële ratings en indexen*.

## 2.1.2.10 Governance

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

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

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

De Groep heeft een specifiek ESG-team samengesteld dat verantwoordelijk is voor het toezicht houden op de ondersteuning van de uitvoering van de ESG-strategie van de Groep. De Groep stemt initiatieven, actieplannen en doelstellingen af op het ESG-programma in alle landen en afdelingen (verkoop, ontwikkeling/techniek, enz.), met het speciale ESG-team dat verantwoordelijk is voor het toezicht op en de ondersteuning van de uitvoering van de ESG-strategie van de Groep, met een specifieke bestuur aansturing waarbij het topmanagement en de operationele managers in alle landenteams betrokken zijn. (zie ook hoofdstuk 2.2 *Governance van ESG*). Hierdoor zal de Groep zijn reputatie als een vertrouwde en verantwoorde partner kunnen verbeteren en in staat zijn de kansen te grijpen die ESG biedt.



## 2.2 Governance van ESG

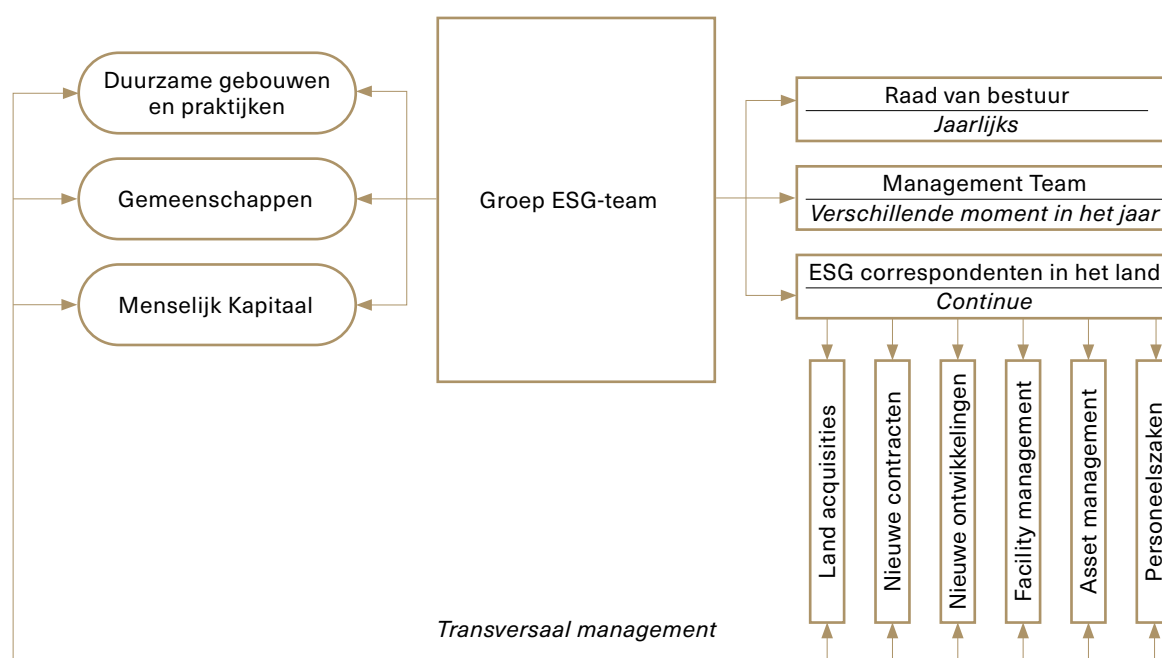
### 2.2.1 Ethiek en integriteit

De corporate governance, het ethische gedrag en het beleid inzake risicobeheer van VGP bieden de nodige stabiliteit en betrouwbaarheid die vereist zijn voor duurzame groei en prestaties. Als onderschrijver van het UN Global Compact sinds 2022, dat als doel heeft ESG te stimuleren, zet de Groep zich in om de tien universeel erkende beginselen in verband met mensenrechten, arbeidswetgeving, milieubescherming en corruptiebestrijding aan te nemen, te laten gelden en uit te voeren en binnen zijn invloedssfeer te handhaven. De governancestructuur van VGP wordt voorgesteld in het hoofdstuk Verslag van de Raad van Bestuur – Corporate Governance statement van dit jaarverslag.

### 2.2.2 ESG team/governance

Het ESG-team van de Groep, dat functieoverschrijdend is en leden van belangrijke departementen telt, waaronder technisch, innovatie, duurzame gebouwen en finance, brengt rechtstreeks verslag uit aan de CEO en is gebouwd rond twee prioriteiten:

- 1 Monitoring van de ESG-prestaties door ervoor te zorgen dat de ESG-doelstellingen van de Groep volledig geïntegreerd zijn in de zakelijke en besluitvormingsprocessen van de Groep; en
- 2 Alle belanghebbenden en werknemers van de Groep bij het proces betrekken om gezamenlijk de doelstellingen van de ESG-strategie te behalen. Als cruciaal thema van het ESG-programma is klimaatverandering volledig geïntegreerd in de ESG-governance (zoals hierna beschreven).



Het ESG-team maakt gebruik van verscheidene belangrijke componenten van de organisatie van de Groep:

- De Chief Operating Officers (COO's) van elke regio ondersteunen de implementatie van de ESG-strategie op landniveau
- De Groep steunt op plaatselijke ESG-correspondenten in elk land om de ESG-prestaties in het land te volgen en te overleggen met het ESG-team van de Groep; en
- Belangrijke transversale functies, belast met het verstrekken van relevante richtlijnen en functionele ondersteuning aan landen om delen van het ESG-programma te implementeren, zoals het Legal and Compliance-team en Finance and Risk

## 2.2.3 Integratie binnen kernprocessen

De ESG-benadering is volledig ingebed in de belangrijkste processen van VGP, overeenkomstig de strategische prioriteiten en operationele bezorgdheden van de Groep. In elk stadium van de zakelijke cyclus werden er relevante managementprocessen opgezet, samen met gepaste kernprestatie-indicatoren. Bijvoorbeeld:

- Het due diligence-proces van VGP voor nieuwe grondverwerving omvat een volledige audit van de risico's inzake regelgeving, klimaatverandering, milieu en Gezondheid en Veiligheid, waaronder bodemverontreiniging;
- Het kader voor risicobeheer van de Groep omvat klimaatveranderings- en ESG-risico's: omdat ze geïdentificeerd zijn als behorende tot de voornaamste risicofactoren, zijn ze geïntegreerd in het kader voor risicobeheer waarop toezicht wordt gehouden door het managementteam, dat regelmatig verslag uitbrengt aan de Raad van Bestuur (zie sectie *Risicofactoren* in het *Verslag van de Raad van Bestuur* in het jaarverslag voor meer details);
- Ontwikkelingsprojecten worden regelmatig geëvalueerd in het licht van de ESG-doelstellingen;
- Beheerde activa hebben een milieuactieplan, met jaarlijkse evaluaties van de prestaties;
- Het interne compliance team houdt regelmatige beoordelingen van de beheers- en complianceprocessen overeenkomstig de door VGP opgestelde regels;
- HR-processen verzekeren de bevordering van diversiteit en betrokkenheid en zijn begaan met het welzijn van de werknemers en met leer- en ontwikkelingsmogelijkheden voor werknemers;
- Het opleidingspad van nieuwkomers evenals specifieke functies omvat relevante ESG-content;
- In het jaarlijks incentiveplan van het management en van alle in aanmerking komende werknemers van de Groep zijn specifiek ESG-gerelateerde prestatiecriteria geïntegreerd (zie het hoofdstuk vergoeding van dit jaarverslag voor meer details); en
- In bestaande activa en ontwikkelingsprojecten zijn ESG-componenten geïntegreerd om afstemming met ESG-doelstellingen te verzekeren.

Works at VGP Park Giessen Am Alten Flughafen



## 2.2.4 Betrokkenheid van belanghebbenden

We onderhouden een open dialoog met onze belanghebbenden zoals onze beleggers, klanten, werknemers, leveranciers en de gemeenschappen waarin we actief zijn.

VGP rapporteert aan de investeerders over zijn ESG-strategie en -verwezenlijkingen via regelmatige publicaties (jaarverslag en verslag over maatschappelijk verantwoord ondernemen, halfjaarlijks verslag, handelsupdates en -nieuws), antwoorden op informatieverzoeken, interactie met ESG-rating- en rankingproviders, en via speciaal daarvoor bijeengeroepen vergaderingen. Deze vergaderingen stellen VGP ook in staat meer te leren over, voor investeerders belangrijke ESG-onderwerpen. De positie van de Groep in de verschillende ESG-ratings en -evaluaties staat beschreven in Hoofdstuk 1.2.3 *Resultaten van niet-financiële ratings en indexen*.

Als beursgenoteerde vastgoedvennootschap is VGP lid van de European Public Real Estate Association ("EPRA"). VGP heeft in het verleden ook deelgenomen aan UNEP FI-sessies op uitnodiging van CRREM. Op landenniveau is VGP lid van beroepsorganisaties zoals Bundesvereinigung Logistik (BVL) in Duitsland.





# Engagementen



VGP Park Valsamoggia

## 3.1 De 2030 Doelstellingen voor Duurzame Ontwikkeling




De Doelstellingen voor Duurzame Ontwikkeling (SDG's) werden in 2015 aangenomen door de 193 lidstaten van de Verenigde Naties (VN). Dankzij deze doelstellingen hebben we inzicht gekregen over hoe VGP hierin een rol zou kunnen spelen. VGP draagt op verschillende manieren en op verschillende niveaus bij aan alle SDG's. In overeenstemming met de VN Global Compact richtlijnen, hebben we geïdentificeerd welke doelstellingen in het bijzonder relevant zijn voor ons: deze waarvan de verwachtingen, risico's en opportuniteiten voor VGP het grootst zijn en waar we de belangrijkste bijdrage toe kunnen leveren.

Wij sommen deze prioritaire SDG's op in onderstaande tabel; ten opzichte van vorig jaar werden er significante veranderingen doorgevoerd om verscheidene initiatieven te groeperen en een holistische benadering tot de verschillende duurzame doelstellingen te weerspiegelen. In plaats van afzonderlijk te rapporteren over verscheidene initiatieven van onderuit (zoals investeringen in fotonvoltaïsche installaties) werden deze samen gegroepeerd in vier hoofdcategorieën:

- **De eco-efficiëntie van onze gebouwen verbeteren** (groene huurovereenkomsten, overschakeling naar warmtepompen, fotonvoltaïsche investeringen)
- **Duurzame gebouwen ontwerpen** (gebruik maken van duurzame bouwmaterialen, duurzame certificering, doelstelling geaccepteerd door SBTi met betrekking tot opgenomen CO<sub>2</sub> (embodied carbon))
- **Verantwoord eigen zakelijk gedrag bevorderen** (overschakelen naar groene energie, groene autovloot, initiatieven rond gezondheid en welzijn in de kantoren van VGP)
- **Connectiviteit en duurzame mobiliteitsalternatieven bieden in de VGP-parken** (connectiviteit met openbaar vervoer, laadstations voor elektrische voertuigen en fietsfaciliteiten)



















De rest van de SDG's blijft ongewijzigd.

## De vooruitgang van elke doelstelling werd bijgewerkt ter weerspiegeling van de maatregelen die in 2022 werden genomen:

Doelstelling	Vooruitgang
<p>Verantwoord eigen zakelijk gedrag bevorderen</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Alle VGP-kantoren zijn per 1 januari 2022 overgeschakeld naar 100% hernieuwbare energie en de voertuigvloot is overgeschakeld naar uitsluitend PHEV/BEV-voertuigen</li> <li>— Alle VGP-kantoren bieden informatie en aanbiedingen inzake gezondheid en welzijn</li> <li>— CO<sub>2</sub>-neutraliteit verkrijgen onder Scope 1 en 2 tegen 2025 en de bruto emissie met 50% verminderen tegen 2030: de Groeps doelstellingen inzake vermindering werden goedgekeurd door het Science Based Targets-initiatief (SBTi)</li> </ul>
<p>De eco-efficiëntie van onze gebouwen verbeteren</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Om de afhankelijkheid van gas te verminderen, werden er in 21 gebouwen 3.810 warmtepompen geïnstalleerd en deze worden nu standaard overwogen voor nieuwe ontwikkelingen (in plaats van verwarming op gas)</li> <li>— Overschakeling naar groene huurovereenkomsten: 97,2% van de in 2022 ondertekende huurcontracten bevatten een groene clausule</li> <li>— Plan voor significante opvoering van fotovoltaïsche (PV) investeringen – met inbegrip van pv-projecten in de pijplijn. VGP Hernieuwbare Energie wekt even veel elektriciteit op als huurders verbruikten in 2021</li> <li>— Doel gesteld 55% reductie van “gebruik door huurders” Scope 3 CO<sub>2</sub>-emissies tegen 2030 (geaccepteerd door SBTi)</li> </ul>
<p>Ontwerp duurzame gebouwen</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>— De milieu-impact beperken via innovatief ontwerpen en bouwen: eerste opslagplaatsen met houten dakdragende structuren gerealiseerd</li> <li>— Doel voor DGNB Gold of BREEAM Excellent-duurzaamheidscertificering voor alle nieuwbouw: 100% van de nieuwbouwprojecten krijgt een milieucertificaat. Samen met eerder gecertificeerde gebouwen heeft dit ertoe geleid dat 61,0% van de totale portefeuille in december 2022 was gecertificeerd of een certificering verwachtte</li> <li>— Een doelstelling bepaald om de voetafdruk van opgenomen CO<sub>2</sub> (<i>embodied carbon</i>) van onze ontwikkelingsactiviteiten met 20% te verminderen tegen 2030 (geaccepteerd door SBTi)</li> </ul>



VGP Office in  
Budapest, Hungary

Doelstelling	Vooruitgang
<p>Connectiviteit en duurzame mobiliteitsalternatieven bieden in VGP-parken</p>  	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Doel voor VGP-parken om verbonden te zijn met het openbaar vervoer: 95,8% van de parken verbonden; voor een van de vierresterende parken werd een vergunning voor een bushalte aangevraagd</li> <li>— Alle VGP-parken gaan laadstations voor elektrische voertuigen aanbieden: 46,9% bereikt in dec 2022</li> </ul>
<p>Veilige werkomgeving: doel is nul dodelijke arbeidsongevallen onder werknemers</p>  	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Nul arbeidsongevallen onder werknemers in 2022; één dodelijk slachtoffer bij een aannemer</li> <li>— We vragen aan werknemers, contractanten en leveranciers van VGP om ons VGP Gezondheids- en Veiligheidsbeleid na te leven</li> </ul>
<p>Bedrijfsethiek in onze toeleveringsketen</p>  	<ul style="list-style-type: none"> <li>— We voeren een due diligence uit en vragen om de Gedragscode na te leven</li> </ul>
<p>Gendergelijkheid, diversiteit en betrokkenheid</p>  	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Onze raad van bestuur bestaat uit 60% vrouwelijke leden, bij het management is dat 23% en in de man-vrouwverhouding over de hele Groep zijn 35% vrouwen</li> </ul>
<p>100% van de nieuwe werknemers volgen een opleiding duurzame ontwikkeling</p>  	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Naast de Gedragscodetraining heeft 96,4% van de nieuwe werknemers de opleiding duurzame ontwikkeling afgerond</li> </ul>
<p>100% van de werknemers betrokken in een cultuur van vertrouwen, evolutie en delen</p>  	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Een omgeving creëren die de ontwikkeling van ieders talent aanmoedigt en waarin elke werknemer zichzelf kan vinden door diversiteit, ethiek, welzijn en pariteit te bevorderen</li> </ul>
<p>Bijdragen voor het goede doel</p>      	<ul style="list-style-type: none"> <li>— De VGP Foundation ontving tot 2022 € 7 miljoen kapitaalsteun van VGP (tot op heden is € 6,6 miljoen uitgetrokken voor projecten) met projecten op het vlak van milieubescherming, sociale projecten en Europees cultureel erfgoed.</li> <li>— In 2022 heeft VGP € 3 miljoen geschonken ter ondersteuning van Oekraïense vluchtelingen in buurlanden. Hoe die gift zal worden besteed, wordt bepaald in samenwerking met hulporganisaties die erkend zijn door de UNHCR.</li> </ul>

## 3.2 Klimaatverandering aanpakken

### 3.2.1 Strategie inzake Klimaatverandering

Als eigenaar van vastgoed op lange termijn moeten wij ervoor zorgen dat onze gebouwen geschikt zijn voor hun doel, zowel nu als in de toekomst. Een van de manieren waarop wij dit doen is door relatief generieke gebouwen te bouwen in overeenstemming met “de VGP-standaard”, die geschikt zijn voor meer dan één type klant. Dit zorgt voor een langere levensduur van het gebouw en vermindert het risico van leegstand en toekomstige renovatiekosten.

Om ervoor te zorgen dat onze gebouwen geschikt zijn voor hun doel en voldoen aan de eisen van onze klanten op de lange termijn, hebben wij de aanpassing aan en beperking van de klimaatverandering opgenomen in ons standaardgebouwwontwerp. Gelet op een mogelijks veranderend klimaat in heel Europa zorgen wij ervoor dat de aspecten van de EU-taxonomie zoals beperkte watertoevoer, duurzame verwarmingsbronnen, afvalbeheer en circulair bouwwontwerp worden beoordeeld als onderdeel van de grondverwerving en het ontwerp. Hoewel deze aanpassingen extra kosten met zich meebrengen, zijn wij van mening dat gebouwen met verbeterde duurzaamheidsaspecten steeds hoger gewaardeerd zullen worden dan gebouwen zonder.

Als onderdeel van onze ESG-strategie, verbindt de Groep zich ertoe de CO<sub>2</sub>-emissies in zijn waardeketen te verminderen tussen 2020 en 2030. Dit engagement omvat, naast zijn Scope 1- en 2-emissies, de Scope 3-emissies van de Groep:

- Onze eigen operationele CO<sub>2</sub>-emissies bestrijken onze eigen activiteiten onder Scope 1 en 2 en onze eigen emissies onder Scope 3
  - Binnen onze geaccepteerde Science Based Targets engageren wij ons om de absolute CO<sub>2</sub>-emissies van onze eigen activiteiten met 50% te verminderen tegen 2030 (vergeleken met een basis in 2020 van 946 tCO<sub>2</sub>e), wat overeenstemt met een scenario van anderhalve graad opwarming
- De CO<sub>2</sub>-emissies van onze portefeuille omvatten de CO<sub>2</sub>-emissies die worden gegenereerd uit de verwarming en koeling van opslagplaatsen en kantoren, de energie die wordt verbruikt voor de zakelijke activiteiten van de huurders en de elektriciteit die wordt verbruikt bij het laden van elektrische voertuigen in onze parklocaties
  - Binnen onze geaccepteerde Science Based Targets engageren wij ons om de absolute CO<sub>2</sub>-emissies van onze portefeuille met 55% te verminderen tegen 2030 (vergeleken met een basis in 2020 van 67.456 tCO<sub>2</sub>), wat overeenstemt met een scenario van anderhalve graad opwarming
  - Wij streven ernaar om tegen 2025 50% van de portefeuille in overeenstemming te brengen met het Akkoord van Parijs, namelijk een opwarming van maximaal anderhalve graad tegen 2050 op basis van de CRREM-tool, rekening houdend met de fotovoltaïsche projecten die in de pijplijn zitten
- In 2021 en 2022 voerde VGP een evaluatie uit van de opgenomen CO<sub>2</sub> (embodied carbon) van voltooide ontwikkelingen. Wij werken eraan om gegevens over opgenomen CO<sub>2</sub> te hebben voor alle opgeleverde ontwikkelingen.
  - Binnen onze ingediende Science Based Targets engageren wij ons om de absolute opgenomen CO<sub>2</sub>

van nieuwe ontwikkelingen met 20% te verminderen tegen 2030, ten opzichte van een basis van 2020 die gebaseerd was op een strategie om de CO<sub>2</sub>-intensiteit per opgeleverde vierkante meter te verminderen. De basis van 2020 en het cijfer van de intensiteit van de opgenomen CO<sub>2</sub> werd in 2022 herberekend zodat ook de CO<sub>2</sub> die is opgenomen binnen onze ontwikkelingspijplijn erin vervat zit.

#### 3.2.1.1 Emissies afkomstig van bouwactiviteiten met 20% verminderen

In 2022 engageerde VGP zich om zijn CO<sub>2</sub>-emissies afkomstig van bouwactiviteiten significant te verminderen. Specifiek betekent het verminderen van zijn absolute CO<sub>2</sub>-emissies afkomstig van bouwactiviteiten met 20% tussen 2020 en 2030 dat ze dalen van een gemiddelde van 517,0 kg CO<sub>2</sub>-equivalent/m<sup>2</sup> gebouwd in 2020 naar gemiddeld 413,6 kg CO<sub>2</sub>-equivalent/m<sup>2</sup> tegen eind 2030.

De belangrijkste hefbomen om de CO<sub>2</sub>-arme doelstelling van de Groep voor bouwactiviteiten te behalen zijn:

- Een *lean building*-benadering vanaf de ontwerpfase door minder materialen te gebruiken, via geoptimaliseerde ontwerpkeuzes: structuur, leidingen en hulpstukken, voorgevels, plafonds, slim ontwerp van parkeerruimtes enz.;
- De Groep voerde in 2022 een alomvattende CO<sub>2</sub>-studie uit met steun van het consultancybedrijf ARUP om potentiële initiatieven voor CO<sub>2</sub>-vermindering in zijn bestaande bouwpraktijken in kaart te brengen en een initieel stappenplan op te stellen voor de vermindering van opgenomen CO<sub>2</sub> (embodied carbon) tegen 2030. Het is de bedoeling dat het stappenplan permanent wordt aangepast naarmate de technieken worden geïmplementeerd in de bestaande bouwstandaard en nieuwe verbeteringen worden geëvalueerd.
- Gebruik van nieuwe oplossingen voor de bouw en kiezen van alternatieve en CO<sub>2</sub>-arme materialen, zoals CO<sub>2</sub>-arm beton en cement, hout en gerecyclede producten, en het selecteren van leveranciers en producten op basis van respectievelijk hun locatie en plaats van vervaardiging; en
- Ontwikkelen van gerichte partnerschappen met bouwbedrijven en fabrikanten van bouwmaterialen voor de implementatie van innovatieve oplossingen om de engagementen van 2030 betreffende bouwactiviteiten veilig te stellen.

Om de engagementen van de ESG-richtlijnen betreffende ontwikkelingsactiviteiten veilig te stellen, heeft de Groep de ESG-richtlijnen voor ontwikkelingsprojecten in het leven geroepen. Die moeten de ontwikkelingsteams begeleiden vanaf het allereerste begin van de ontwerpfase tot de oplevering van hun ontwikkelingsprojecten. Het document is opgesplitst in twee delen:

- Het *Considerate Construction Charter* van de Groep, met begeleiding voor ontwikkelingsprojecten (brownfield, greenfield en renovaties) om in overeenstemming te zijn met de ESG-strategie van de Groep
- De Tien Gouden Regels voor duurzaam bouwen, die de ontwikkelingsteams de juiste mentaliteit geven om ESG-thema's te integreren in hun projecten.





Waterretentiebekken en werken in Giessen Am Alten Flughafen

De ESG-prestaties van de ontwikkelingsprojecten worden tijdens belangrijke productbesprekingen nauw opgevolgd door ons team Duurzaam Bouwen, op basis van de vereisten van de Duurzaamheidsnota.

De CO<sub>2</sub>-prestaties van VGP met betrekking tot de ontwikkelingsdoelstelling worden voorgesteld in Hoofdstuk 1.2.2 *Samenvatting van de ESG-prestatie-indicatoren van de Groep*.

### 3.2.1.2 De emissies afkomstig van de activiteiten van huurders met 55% verminderen

Als het over bestaande activa gaat, bestaat de CO<sub>2</sub>-voetafdruk voornamelijk uit broeikasgasemissies afkomstig van de energie die wordt verbruikt als onderdeel van de exploitatie van de gebouwen. Om de ambitieuze doelstelling, namelijk de CO<sub>2</sub>-emissies afkomstig van activiteiten met 55% verminderen tussen 2020 en 2030, te behalen, worden twee hefboomen simultaan ingezet:

- De energie-efficiëntie van de gebouwen van de Groep verbeteren. De Groep streeft de doelstelling na de energie-efficiëntie van zijn activa te verbeteren door een actieplan voor energie-efficiëntie te implementeren (zie Hoofdstuk 3.4.3 *Energiebeheer*); en
- Een snelle transitie naar hernieuwbare energiebronnen voltooiën. VGP zet zich in om 100% elektriciteit uit hernieuwbare energiebronnen ("groene elektriciteit") te gebruiken voor het verbruik van zijn eigen activiteiten en kantoren en aan te dringen op een equivalente transitie voor het private elektriciteitsverbruik van zijn huurders.

Om die doelstelling, die werd geaccepteerd door het SBTi, te behalen, is een sterke betrokkenheid van de huurders nodig. Om dat te bereiken, worden de twee hefboomen, namelijk het verbeteren van de energie-efficiëntie en de

transitie naar CO<sub>2</sub>-arme energiebronnen, ook geïmplementeerd in de privé gedeelten van de activa, in samenwerking met de huurders: er worden specifieke groene voorwaarden toegevoegd aan huurcontracten en er worden duurzaamheidscomités georganiseerd op gebouwniveau (zie Hoofdstuk 3.4.2 *Groene huurovereenkomsten* en engagementen van huurders). De CO<sub>2</sub>-prestaties van VGP met betrekking tot de doelstelling van de activiteiten worden voorgesteld in Hoofdstuk 1.2.2 *Samenvatting van de ESG-prestaties van de Groep*.

### 3.2.1.3 De emissies van de eigen activiteiten met 50% verminderen

De bevestiging door het SBTi omvatte ook de eerste CO<sub>2</sub>-verminderingdoelstelling van de Groep, waaronder broeikasgasemissies van de activiteiten die onder de rechtstreeks controle van de Groep vallen (Scope 1 en 2 en aanverwante Scope 3 – categorie 3, 5, 6 en 7). Naast zijn CO<sub>2</sub>-verminderingdoelstellingen betreffende de portefeuille- en ontwikkelingsactiviteiten engageert de Groep zich om de absolute emissies van Scope 1 en 2 met 50% te verminderen tussen 2020 en 2030. Deze doelstelling werd bevestigd door het SBTi, en is afgestemd met het streven naar het beperken van de opwarming van de aarde tot anderhalve graad, wat de meest ambitieuze doelstelling is van het Akkoord van Parijs. De hefboomen die geïdentificeerd zijn om de doelstelling van de Groep voor de vermindering van de CO<sub>2</sub>-emissies te behalen (de emissies uit activiteiten met 50% verminderen tegen 2030) omvatten de geplande overschakeling van de hele autovloot naar elektrische voertuigen en 100% gebruik van hernieuwbare energie in de VGP-kantoren. De CO<sub>2</sub> prestaties van VGP met betrekking tot de Scope 1 en 2-doelstelling wordt voorgesteld in Hoofdstuk 3.2.2 *Beoordeling van de CO<sub>2</sub>-uitstoot*.

## 3.2.2 Beoordeling van de CO<sub>2</sub>-uitstoot

### 3.2.2.1 Methodologie

De methode die wordt gebruikt om de emissies van de Groep te kwantificeren, voldoet aan de ISO 14064-norm, de richtlijnen van het broeikasgasprotocol en de Bilan Carbone®-methodologie van ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie, het Franse Agentschap voor Milieu- en Energiebeheer). De bronnen van emissies die zijn opgenomen in de totale CO<sub>2</sub>-voetafdruk van de Groep worden opgesplitst per Scope en invloedsniveau in onderstaande tabel. De Groep berekent zijn CO<sub>2</sub>-voetafdruk op een uitgebreide Scope 3-basis, die in deze tabel beschreven staat, door de grootste onrechtstreekse emissies doorheen zijn hele waardeketen te meten. Om de zakelijke activiteiten van de Groep zo nauwkeurig mogelijk weer te geven, met inbegrip van de interacties tussen het bedrijf en zijn belanghebbenden, werd Scope 3 verder opgesplitst in drie categorieën:

- Scope 3 eigen kantoren en werknemers (onder de operationele controle van VGP);
- Scope 3 gerelateerd aan portfolio 'in gebruik': Verantwoordelijkheid van huurders die VGP kan beïnvloeden, maar niet rechtstreeks controleert
- Scope 3 gerelateerd aan ontwikkelingsactiviteiten via opgenomen CO<sub>2</sub> (*embodied carbon*)

<b>Scope 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Rechtstreekse emissies afkomstig van gas- en brandstofverbruik in VGP-kantoren</li> <li>— Rechtstreekse emissies afkomstig van mobiele verbranding: brandstof gebruikt voor bedrijfsvoertuigen</li> <li>— Rechtstreekse vluchtige emissies, waaronder lekken van koelgas</li> </ul>
<b>Scope 2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Onrechtstreekse emissies gekoppeld aan elektriciteits- en gasverbruik in VGP-kantoren (uitsluitend energieproductie)</li> </ul>
<b>Scope 3 – Eigen kantoren en werknemers</b>	
Scope 3: Categorie 1 (kantoorbenodigdheden)	— Onrechtstreekse emissies van VGP-kantoren
Scope 3: Categorie 3 (onrechtstreekse energie)	— Upstream emissies van aangekochte brandstoffen en energie (winning, productie en transport van brandstof, elektriciteit)
Scope 3: Categorie 5 (afval)	— Onrechtstreekse emissies afkomstig van afval in kantoren
Scope 3: Categorie 6 (zakenreizen)	— Onrechtstreekse emissies afkomstig van zakenreizen van werknemers
Scope 3: Categorie 7 (pendelen door werknemers)	— Onrechtstreekse emissies afkomstig van werknemers die van thuis naar het werk pendelen
<b>Scope 3 – Portefeuille "in gebruik" (activiteiten van huurders)</b>	
Scope 3: Categorie 13: downstream gehuurde activa	— Onrechtstreekse emissies afkomstig van energieverbruik en vluchtige emissies als gevolg van lekken van koelgas/-vloeistof in activiteiten van huurders in de bestaande portefeuille van VGP
<b>Scope 3 – opgenomen CO<sub>2</sub> (embodied carbon) in ontwikkelingsactiviteiten (levenscyclusanalyse)</b>	
Scope 3: Categorie 1 (ontwikkelingen)	— Emissies veroorzaakt door ontwikkelingsactiviteiten, met inbegrip van gebruikte materialen en onrechtstreekse emissies veroorzaakt door transport naar bouwplaats

Broeikasgasemissies worden uitgedrukt volgens de "Marktgebaseerde" en "Locatiegebaseerde" methode.

### 3.2.2.2 Resultaten: CO<sub>2</sub>-voetafdruk van de Groep

Broeikasgasemissies worden bij voorkeur uitgedrukt volgens de "Marktgebaseerde" en "Locatiegebaseerde" methode (emissiefactoren van leveranciers) om de aandacht te vestigen op de inspanningen die worden geleverd bij het selecteren van de energieleveranciers van de Groep. Om rekening te houden met de verwachtingen van de verschillende belanghebbenden, worden de resultaten in dit hoofdstuk ook uitgedrukt volgens de "Locatiegebaseerde" benadering (de emissiefactoren van landen). Verder in het document worden alle resultaten die verband houden met broeikasgasemissies voorgesteld volgens de "Marktgebaseerde" methode, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. De CO<sub>2</sub>-voetafdruk voor 2020 is de basis voor het traceren van de CO<sub>2</sub>-gerelateerde doelstellingen van de eigen activiteiten van de Groep en de CO<sub>2</sub>-voetafdruk voor 2020 is de basis voor het traceren van de CO<sub>2</sub>-gerelateerde doelstellingen van de activiteiten en ontwikkelingsactiviteiten van de huurders. De basis van de CO<sub>2</sub>-voetafdruk van de Groep voor 2020 en de evolutie van de CO<sub>2</sub>-voetafdruk van de Groep in 2021 worden hierna voorgesteld. De gemeten resultaten voor 2021 blijven de impact van de COVID-19-gezondheids crisis weergeven, die hebben namelijk geleid tot beperkingen die zich vooral in het begin van het jaar lieten voelen. De resultaten voor 2022 worden momenteel voorbereid en er wordt verwacht dat ze op de VGP-website ter beschikking zullen worden gesteld op het ogenblik van de publicatie van de H1 2023-resultaten van de Groep.

## Emissies: markt-/locatiegebaseerd

tCO <sub>2</sub>	Boekjaar 2019	Boekjaar 2020	Boekjaar 2021
Scope 1 – tnCO <sub>2</sub> e	788	841	*852
tn CO <sub>2</sub> e/VTE	3,9	3,5	2,7
Scope 2 – Markt gebaseerd – tnCO <sub>2</sub> e	152	105	**127
tn CO <sub>2</sub> e/VTE	0,8	0,4	0,4
Scope 2 – Locatie gebaseerd – tnCO <sub>2</sub> e		127	**107
tn CO <sub>2</sub> e/VTE		0,5	0,3
<b>Totaal Scope 1 and 2 (tCO<sub>2</sub>)</b>	<b>940</b>	<b>946</b>	<b>979</b>
Scope 3: Categorie 1 (papier gebruik)	28	5	3
Scope 3: Categorie 3 (indirecte energie)	260	235	236
Scope 3: Categorie 5 (afval)	5	5	2
Scope 3: Categorie 6 (zakenreizen)	952	647	542
Scope 3: Categorie 7 (woon-werkverkeer van werknemers)	189	147	159
<b>Scope 3 – Totaal Eigen kantoren en medewerkers (tCO<sub>2</sub>)</b>	<b>1.434</b>	<b>1.039</b>	<b>939</b>
tn CO <sub>2</sub> e/VTE	7,2	4,3	3,1
<b>Scope 3 – portefeuille "in gebruik" (categorie 13: downstream gehuurde activa)***</b>		<b>67.456</b>	<b>68.251</b>
kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>		27,6	22,1
Totaal Levensduuranalyse gebouw			
Scope 3: Categorie 1 (ontwikkelingen)	55.358	102.423	123.880
Scope 3: Categorie 5 (afvalmateriaal van ontwikkelingen)			
Scope 3: Categorie 11 (gebruik verkochte producten- levensloop onderhoud)	27.667	51.188	62.853
Scope 3: Categorie 11 (gebruik verkochte producten – energie)	65.306	120.828	148.361
Scope 3: Categorie 12 (levenseinde)			
<b>Scope 3 – opgenomen CO<sub>2</sub> (embodied carbon) van ontwikkelingen</b>	<b>148.331</b>	<b>274.439</b>	<b>335.094</b>
kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	516,8	516,8	513,9
<b>Totaal Scope 3 (tCO<sub>2</sub>)</b>		<b>342.934</b>	<b>404.284</b>
<b>Totaal BKG-emissies (tCO<sub>2</sub>)</b>		<b>343.879</b>	<b>405.263</b>
<b>Totaal Scope 4 (tCO<sub>2</sub>)</b>		<b>-4.305</b>	<b>-6.314</b>

Over de onderstreepte waarden werd door Deloitte assurance verstrekt.

\* Overwegingen voor de evaluatie van de scope 1-emissies:

Onderdeel van de Scope 1-emissies zijn brandstoffen voor verwarming. Voor Oostenrijk, Hongarije, Letland, Nederland, Servië en Frankrijk is het brandstofgebruik gebaseerd op extrapolatie. Leg uit hoe de extrapolatie is gemaakt De extrapolaties zijn gemaakt door een gemiddelde te maken tussen het VGP-kantooroppervlak en het aardgasverbruik van België en Luxemburg.

Onderdeel van de Scope 1-emissies zijn de emissies van bedrijfswagens. Voor de berekening van de emissies van bedrijfsauto's zijn de gereden KM's (schattingen afgeleid uit leasecontracten of werknemersverklaringen) en de verbruikte liters brandstof gebruikt. Er zijn extrapolaties gemaakt om tot het brandstofverbruik van Rome (Italië), Slowakije, Servië en Frankrijk te komen. Leg uit hoe de extrapolatie is gemaakt De extrapolatie is gemaakt door een gemiddelde van andere locaties met bewijsmateriaal te vermenigvuldigen met het aantal werknemers van de desbetreffende locatie.

\*\* Overwegingen voor de evaluatie van de scope 2-emissies:

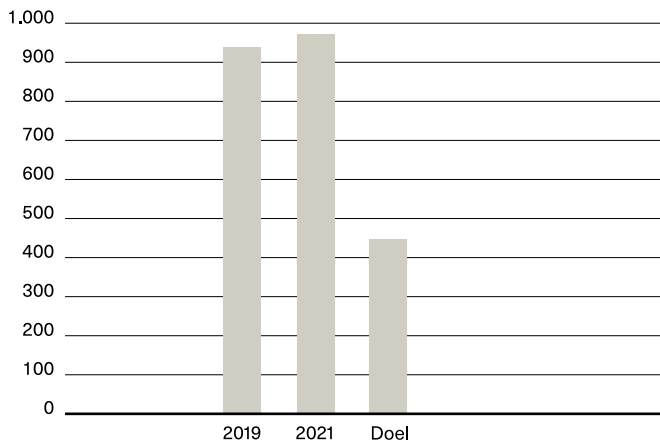
Onderdeel van de Scope 2-emissies is het energieverbruik van kantoren – voor de berekening van het totaal zijn extrapolaties gemaakt voor de kantoren in Rome (Italië), Oostenrijk, Hongarije, Letland, Nederland, Madrid (Spanje), Servië en Frankrijk. De extrapolatie is gemaakt op basis van de oppervlakte van de kantoren, vermenigvuldigd met een gemiddelde dat is berekend op basis van alle andere kantoren waarvan het verbruik kan worden aangetoond.

Onderdeel van de Scope 2-emissies is de elektriciteit die wordt gebruikt voor elektrische voertuigen – de gegevens voor Servië en Frankrijk in de berekening van het totaal zijn gebaseerd op extrapolatie. De extrapolatie was gebaseerd op de vermenigvuldiging van een gemiddelde van andere vestigingen die wel door bewezen gestaafe waarden rapporteren en het aantal werknemers voor Servië en Frankrijk. Voor de berekening van de Oostenrijkse marktgerichte emissies is een productiemix gebruikt in plaats van de (door het BKG-protocol aanbevolen) restmix.

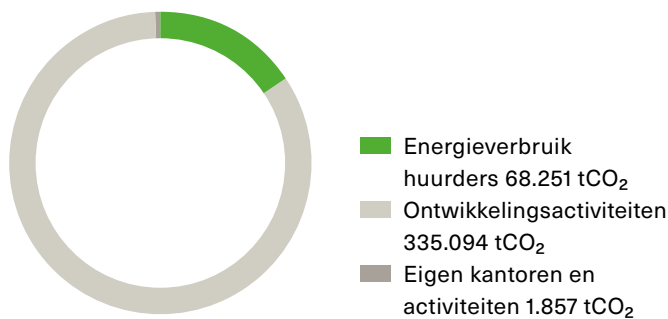
Het verschil in marktgebaseerde en locatiegebaseerde emissies scope 2 van 2020 naar 2021 houdt verband met een wijziging in de berekeningsmethode voor emissies in 2021 (geactualiseerde emissiefactoren).

\*\*\* De CO<sub>2</sub> uitstoot van de portefeuille "in gebruik" (categorie 13: downstream gehuurde activa) is geupdate sinds de vorige gerapporteerde cijfers vanwege een verbeterde berekening van de totalen (waarbij rekening wordt gehouden met het industriesegment van onze huurders).

### SCOPE 1 AND 2 (tCO<sub>2</sub> PER JAAR)



### UITSPLITSING VAN DE CO<sub>2</sub>-VOETAFDruk VAN DE GROEP IN 2021 PER ACTIVITEIT



### 3.2.2.3 Focus op emissies van activiteiten van huurders

Als onderdeel van zijn proactieve beleid inzake een efficiënte bouwactiviteit en overeenkomstig zijn ESG-strategie monitort de Groep de broeikasgasemissies van het energieverbruik door de activiteiten van zijn huurders in zijn gebouwen in eigendom en joint venture. Dit draagt bij tot de doelstelling van de Groep, namelijk de broeikasgasemissies uit zijn activiteiten verminderen met 55% tussen

2020 en 2030. Om de CO<sub>2</sub>-prestaties van zijn operationele activiteiten te beheren, heeft de Groep indicatoren vastgesteld om de intensiteit van broeikasgasemissies per oppervlakte (m<sup>2</sup>) te meten voor elk van zijn geëxploiteerde VGP-parken. De Groep is erin geslaagd respectievelijk 58% en 35% van de relevante gegevens over elektriciteits- en brandstofverbruik te verzamelen bij zijn huurders, en voor de overige delen zijn de gegevens geëxtrapoleerd, rekening houdend met het type van bezetting/huurdersactiviteit voor zijn magazijn. Hierdoor is het mogelijk de algemene CO<sub>2</sub>-efficiëntie op een vergelijkbare basis te analyseren, afhankelijk van het doel en de draagwijdte ervan.

Het beleid van de Groep betreffende fotovoltaïsche investeringen evenals de aankoop van hernieuwbare elektriciteit stelt hem in staat de CO<sub>2</sub>-voetafdruk van zijn activiteiten jaar na jaar te verminderen. Het stelt de Groep ook in staat producenten aan te moedigen te investeren in de ontwikkeling van schone technologieën door de vraag van de markt naar deze energiebronnen te vergroten.

In 2021 daalde de CO<sub>2</sub>-intensiteit die gekoppeld is aan het energieverbruik (Scope 3) van de bestaande portefeuille van de Groep (CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup>) met 20,1% vergeleken met 2020. Dit was voornamelijk te wijten aan verstoringen door COVID-19 en veranderingen in de benutting door de huurders. De verwachte transitie naar elektriciteit uit hernieuwbare energiebronnen krachtens het plan voor fotovoltaïsche investeringen zal wellicht in grote mate beginnen bijdragen tot een vermindering vanaf 2022, met pas opgeleverde magazijnen die gewoonlijk minstens voor een deel worden aangedreven met elektriciteit uit hernieuwbare energie die ter plaatse wordt opgewekt (zie Hoofdstuk 3.4.3 *Energiebeheer*).

### 3.2.2.4 Beheer van klimaatrisico's en aanpassing aan de klimaatverandering

Het kader voor Risicobeheer van de Groep wordt voorgesteld in het Rapport van de Raad van Bestuur, sectie Risico Factoren, van het jaarverslag. De ESG-risico's werden op Groepsniveau geanalyseerd (zie Hoofdstuk 2.1.2 *ESG-risico's en -opportuniteiten*); dit hoofdstuk bevat een



foto © Trilux

VGP Park Valsamoggia



VGP Park Valsamoggia

gedetailleerde analyse van de risico's van klimaatverandering voor de Groep. De ESG-strategie pakt niet alleen de beperking van klimaatverandering aan (zie Hoofdstuk 3.2.1 *Strategie inzake klimaatverandering*), ze werkt ook rond aanpassing aan klimaatverandering via de veerkracht van haar activa tegenover de klimaatverandering. De Groep streeft ernaar dat tegen 2025 bij 100% van zijn ontwikkelingsprojecten rekening wordt gehouden met klimaatrisico's op lange termijn, terwijl het gebruik van hulpbronnen tot een minimum wordt beperkt en het gebruikerscomfort wordt behouden, en dat tegen 2023 bij 100% van zijn bestaande activa een risicoplan inzake klimaatverandering wordt opgesteld. De effecten van klimaatverandering op de portefeuille van VGP zal variëren afhankelijk van de regio en het actief. De schaal en ernst van veranderingen zal de omvang van de impact bepalen, net als factoren zoals de leeftijd, de locatie, de bouwmethoden, de operationele efficiëntie van activa en de kwaliteit en capaciteit van de plaatselijke infrastructuur. De Groep is van plan om in 2023 een studie over de beoordeling van de risico's van klimaatverandering uit te voeren, waarin alle bestaande activa en ook de ontwikkelingspijnpijn aan bod komen. Overeenkomstig de aanbevelingen van de TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures) verstrekt de Groep openbaarstellingen die stroken met de openbaarstellingen die worden vereist door de kaderaanbevelingen van de *Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)* in hoofdstuk 3.2.2.5.

Wij voeren een studie naar klimaatbestendigheid uit om de fysieke risico's op middellange en lange termijn voor onze portefeuille per geografisch gebied te beoordelen. Voor deze studie werd de impact van de Representative Concentration Pathway (RCP) 4.5 (3°C opwarming tegen 2100) en RCP 8.5 (4-5°C opwarming tegen 2100) gemodelleerd op onze portefeuillelanden op hoog niveau om verschillende bedreigingen van de klimaatverandering te beoordelen. Deze beoordelingen van de risico's van de klimaatverandering geven VGP een duidelijk beeld van de toekomstige risico's van de klimaatverandering voor zijn portefeuille. Dat zal de Groep helpen relevante plannen voor de aanpassing aan de klimaatverandering voor bestaande activa op te stellen.

Om de aanpassingsscenario's van de Groep van informatie te voorzien, voert VGP bovendien een jaarlijkse CRREM-studie (Carbon Risk Real Estate Monitor) uit om de strandingrisico's doorheen heel zijn portefeuille te analyseren. Meer details over de CRREM-analyse vindt u in hoofdstuk 3.4.4.

### Decarbonisatiescenario's

Voorts, en op kortere termijn, voldoet de Groep aan de reglementaire vereisten in elke regio inzake overstroomingsrisico's, waterbeheer en afwateringssysteem voor uitzonderlijk zware regenval. Wat de ontwikkelingsprojecten betreft, zijn specifieke vereisten, waaronder de verwezenlijking van een studie over de aanpassing aan de klimaatverandering, met daarin fysieke risico's, comfort en onderwerpen rond energie-efficiëntie, reeds geïntegreerd in de duurzaamheidsnota voor elk nieuw project (zie Hoofdstuk 3.3.1 *Environmental Management System (EMS)*). De due diligence-procedure van VGP voor aankopen en greenfield-/brownfield-ontwikkelingsprojecten omvat de analyse van risico's en kansen met betrekking tot financiële en operationele kwesties. De procedure bevat bijvoorbeeld een volledige audit van technische, regelgevende, milieu-, gezondheids- en veiligheidsprestaties. Tijdens de due diligence-fase wordt rekening gehouden met de mogelijke financiële gevolgen van de geïdentificeerde risico's. Het betreft onder meer risico's in verband met klimaatverandering, bodemverontreiniging, bescherming van waterrijke gebieden en asbest.

Binnen onze portefeuille is Tsjechië met 0,637 een van de landen met de hoogste CO<sub>2</sub>-elektriciteitsfactor. Om dit significante aandeel binnen onze emissies van Scope 3, Categorie 13 aan te pakken, heeft de Groep zich tot doel gesteld om in de komende periode 10 MWp te bouwen in Tsjechië.

### 3.2.2.5 Klimaatgerelateerde financiële openbaarstellingen

Om onze belanghebbenden in staat te stellen onze rapportage in overweging te nemen en te vergelijken, dragen wij bij tot een aantal extern erkende initiatieven, waaronder GRESB en CDP, en maken wij ook metrieke openbaar die in overeenstemming zijn met extern erkende kaders, waaronder het Global Reporting Initiative (GRI) en de EPRA Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (zie hoofdstuk 1.2.4 *Overeenstemming ESG-rapportagestandaarden en -kaders* voor meer informatie).

Om te verzekeren dat wij ook verslag uitbrengen over kwesties waarop wij een rechtstreekse impact kunnen hebben, gebruiken wij onze materialiteitsbeoordeling om de belangrijkste metrieke te identificeren die cruciaal zijn voor het bedrijf (de materialiteitsbeoordeling wordt uitgelegd in hoofdstuk 2.1.1 *Materialiteitsbeoordeling*). Hieronder staan de klimaatgerelateerde metrieke en doelstellingen die wij monitoren.

## Klimaatgerelateerde financiële informatie

Financieel item	Klimaat gerelateerd	Parameter	2022	Narratief	Referentie sectie
Activa	Fysiek – operational	Portefuille met risico op 1 in de 100 jaar overstroming (% van BAW met JVs aan 100%)	11% <sup>1</sup>	Nieuwe parameter gebaseerd op analyse uit 2023	2.1.2.9.3
Activa	Overgang – operationeel	EPCs lager dan E (gebaseerd op aantal activa)	0,50%	Een oudere asset in de portefeuille	4.1.4, 2.1.2.9.2
		EPCs zonder score (gebaseerd op aantal activa)	20,4%	Actief zonder score wil niet zeggen: een lage score; verschillende activa met PV-dak (nieuwe EPC score vereist)	
		EPCs met B-score of beter (gebaseerd op aantal activa)	26,4%	Indicatieve geanticipeerde CAPEX investering van € 23,4 miljoen vereist om de portefeuille naar een B-score te tillen	
Activa	Overgangs – ontwikkelings&markt risico	Portefuille met goede milieu-certificering (BREEAM Very Good of beter (of equivalent)) (“Groene portefeuille”) – €-waarde	€ 1,97 miljard	Omvat de gebouwenportefuille die in aanmerking komt voor het groene financieringskader	4.2.3
Schulden	Overgangs – ontwikkelings&markt risico	Percentage van nettoleningen (incl. JV's op aandeel) dat volgens het kader voor groene financiering als groene financiering wordt aangemerkt	54,1%	VGP heeft 1,6 miljard euro aan groene obligaties uitgegeven onder het kader voor groene financiering	4.2.3
		Groene financieringsinstrumenten als % van de groene portefeuille (inclusief joint venture-activa tegen aandeel)	128,5%	Groene financieringsinstrumenten mogen de totale groene portefeuille niet overschrijden	
CAPEX	Strategisch risico/BKG emissies	Zichtbaarheid: % van de portefeuille waarvoor energiegegevens beschikbaar zijn	58%	Nieuwe huurovereenkomst template bevat sinds 2021 een groene clause voor het delen van gegevens; veel bestaande klanten hebben geen verplichting om gegevens te delen	3.4.3.1, 3.2.2.3
		Zichtbaarheid: % voltooide ontwikkelingen waarvoor een LCA-analyse beschikbaar is.	63%	Toenemend gebruik van Life Cycle Assessment binnen het bedrijf zorgt ervoor dat we goed zicht hebben op ingebedde koolstof in ontwikkeling en dat we ons kunnen richten op gebieden die moeten worden teruggedrongen.	3.2.1.1, 3.2.2.2
		Opgenomen CO <sub>2</sub> -intensiteit (kgCO <sub>2</sub> e per m <sup>2</sup> ontwikkelingsgebied)	514	Gebaseerd op een beperkte steekproef van voltooide ontwikkelingen waarvoor wij beschikken over levenscyclusanalyses.	3.2.1.1, 3.2.2.2
		Fotovoltaïsche investeringen – uitgegeven of vastgelegd voor voltooide of in aanbouw zijnde projecten	€ 77,8 miljoen	Nog eens € 55 te besteden aan pijplijnprojecten – totaal 204 MWp	3.4.3.2.2, 3.4.4
Inkomsten	Overgangs – markt risico	Zonne-energieproductie – Boekjaar2022	27,4 GWh		3.4.3.2
		Zonne-energieproductie – op jaarbasis incl. pijplijn	180,7 GWh		
		Opwekking van zonne-energie als percentage van het energieverbruik van de huurder	16%	Including PV pipeline projects the coverage increases to 106%	
		Bruto-inkomsten uit hernieuwbare energie	€ 5,9 miljoen	Deze parameter weerspiegelt gevallen waarin VGP eigenaar is van PV-panelen en de energie verkoopt aan de klant, de klant de panelen huurt van VGP of VGP energie verkoopt aan het net. In andere gevallen wordt de door PV opgewekte energie aan klanten geleverd als onderdeel van hun huur. Deze opbrengsten worden hier niet opgenomen omdat het niet mogelijk is deze op te splitsen van de onderliggende huur.	

<sup>1</sup> Op basis van een voorlopige analyse en zonder rekening te houden met verzachtende maatregelen.

## 3.3 Duurzame gebouwen

### 3.3.1 Environmental management system

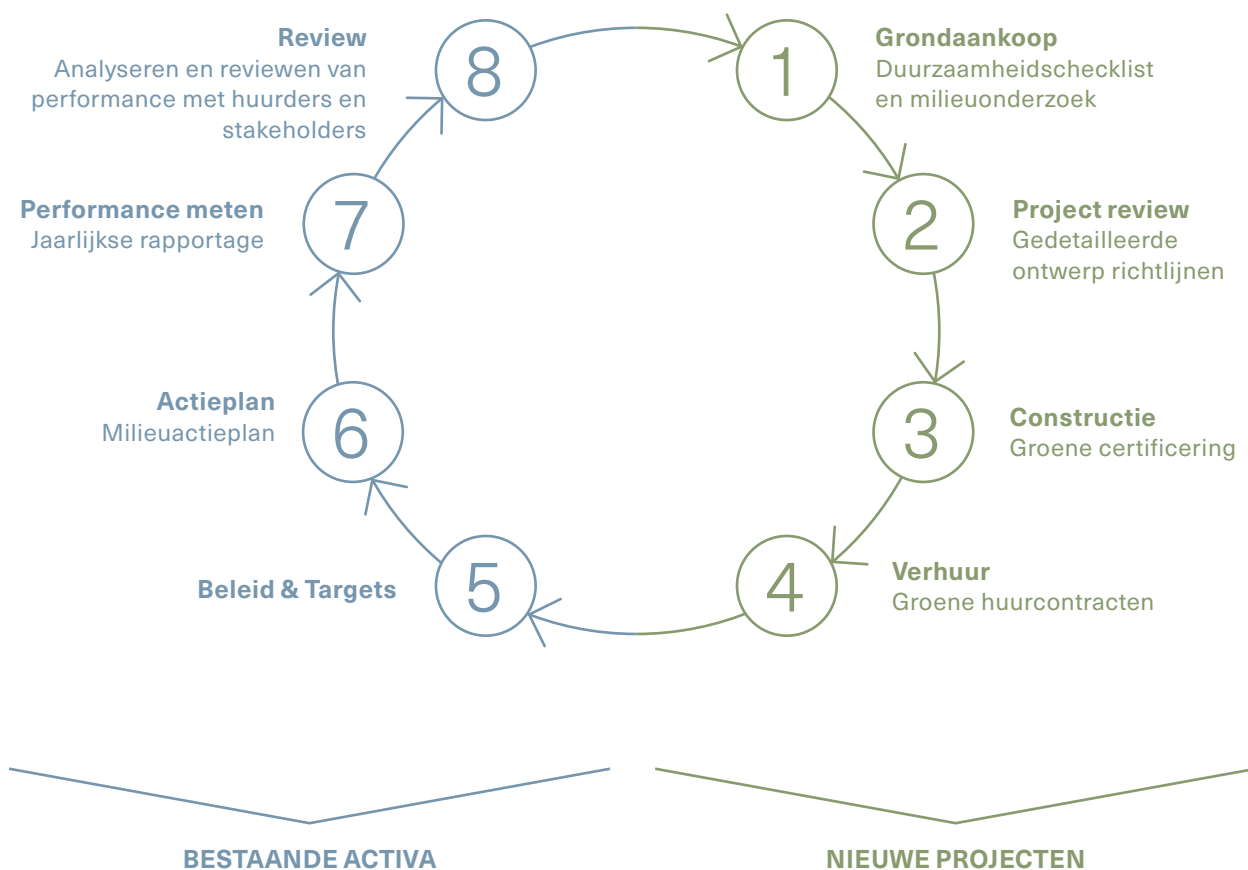
Het *Environmental Management System* (EMS) van de Groep is erop gericht de milieu-impact te verminderen die onze activa hebben in elke fase van hun levenscyclus, van het eerste ontwerp tot de dagelijkse werking.

De Groep heeft verschillende indicatoren gedefinieerd en controleert deze om de milieuprestaties van zijn bestaande activa en ontwikkelingsprojecten te beheren in overeenstemming met de doelstellingen van onze ESG-strategie. Sommige van die indicatoren worden opgenomen in de budgetbeoordelingsprocessen voor bestaande activa en ontwikkelingsprojecten om te verzekeren dat de ESG-doelstellingen en bedrijfsbeslissingen goed op elkaar zijn afgestemd.

Voor meer informatie over het *Environmental Management System* (EMS) van de Groep, klik op de link naar de ESG-beleidsregels en richtlijnen van VGP: <https://www.vgpparks.eu/en/sustainability/>.

#### Kader voor Duurzaam Management – BREEAM/DGNB in gebruik

#### Kader voor Duurzaam Ontwerp – BREEAM/DGNB



### 3.3.1.1 Duurzaam bouwen

In 2022 wordt het *Considerate Construction Charter* toegepast op alle greenfield-/brownfield-bouwprojecten. In het charter staan de vereisten en aanbevelingen van de Groep beschreven, bedoeld om de milieukwaliteit van zijn bouwplaatsen te optimaliseren en tegelijkertijd de verontreiniging te beperken voor de contractanten die op de bouwplaats werken, de buurt en de natuurlijke omgeving. Het *Considerate Construction Charter* omvat de volgende vereisten:

- Gebruik van 100% hout voor ontwikkelings-, uitbreidings- en renovatieprojecten afkomstig van gecertificeerde, duurzaam beheerde bossen met FSC- of PEFC-certificering, waaronder voor werken;
- Verstrekken van informatie aan mensen die in de buurt wonen en beperken van verstoringen van het verkeer;
- Werknemers van bouwbedrijven informeren;
- Zorgen voor een correct beheer van risico's en hantering van gevaarlijke producten;
- Streven naar ten minste 70% afvalrecycling (recuperatie van materiaal) volgens gewicht, en duidelijke traceerbaarheid van alle beheerde afval;
- Beheren en beperken van geluidshinder en visuele verontreiniging, evenals het risico van bodem-, water en luchtverontreiniging; en
- Monitoren van hulpbronnen om het verbruik van hulpbronnen te verminderen.

	<b>2022</b>
Aantal ontwikkelingsprojecten die een <i>Considerate Construction Charter</i> implementeren	27
Aandeel ontwikkelingsprojecten die een <i>Considerate Construction Charter</i> implementeren	100%

#### 3.3.1.1.1 Preventie van verontreiniging

Bovendien verzekert de Groep dat de actieplannen en preventieve maatregelen worden uitgevoerd door de aannemers tijdens de bouw. Onderstaande tabel bevat de jaarlijkse monetaire uitgaven voor bodemsanering en bouwplaatsherstel en de volumes die ontgift zijn.

<b>Bodem- en bouwplaatsanering</b>	<b>2022</b>
Monetaire uitgaven voor bodemsanering/bouwplaatsherstel	€ 5,1 miljoen
Volume dat is ontgift/behandeld	14.900 metrieke ton

#### 3.3.1.1.2 Gezondheid en veiligheid op bouwplaatsen

De bouwcontractanten zijn contractueel verplicht om de nodige voorzieningen te treffen voor de veiligheid op de bouwplaats en om te voldoen aan de relevante wetgeving inzake Gezondheid en Veiligheid. De teams van de contractant werken de technische vereisten uit die tijdens het aanbestedingsproces aan de contractanten werden verstrekt. Die omvatten specifieke veiligheidsvereisten, evenals de toepasselijke Gezondheids- en Veiligheidsnormen waaraan een geselecteerde bieder moet voldoen. Inschrijvingen die niet voldoen aan de technische vereisten en aan de toepasselijke Gezondheids- en Veiligheidsnormen worden gediskwalificeerd van het aanbestedingsproces. Tijdens de bouwfase worden de gezondheid, veiligheid en beveiliging op de bouwplaats permanent gemonitord door de teams van de bouwcontractant. In alle landen waar de Groep actief is, worden Gezondheids- en Veiligheidscoördinatoren aangesteld. Zij worden in dienst genomen door de aannemer, en hebben als voornaamste functie gezondheids- en veiligheidsthema's te coördineren tussen de verschillende belanghebbenden. Er worden voortdurend Gezondheids-, Veiligheids- en Milieu-audits (HSE) gehouden.



VGP Park Olomouc



## 3.3.2 Milieucertificeringen

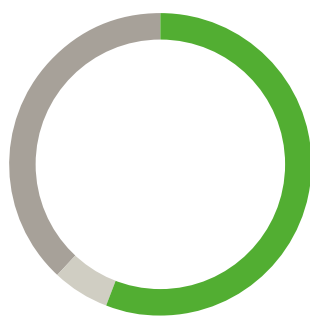
Als onderdeel van zijn strategie voor ontwikkelingsprojecten mikt VGP op een milieucertificering voor al zijn nieuwe greenfield-/brownfield-bouwprojecten: DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) in Duitsland en Oostenrijk en BREEAM voor de andere landen. VGP streeft ernaar een niveau van minimaal “Gold” (DGNB) te behalen voor zijn ontwikkelingsprojecten in Duitsland en Oostenrijk, en voor de andere landen “Excellent” (BREEAM) versus het minimaal vereiste BREEAM “Very Good”. Hogere milieucertificeringen worden behaald wanneer dat relevant is voor de huurder. Naast het behalen van het niveau “Excellent”/“Gold” onder respectievelijk BREEAM/ DGNB moeten alle projecten een technische en economische haalbaarheidsstudie ondergaan om respectievelijk het BREEAM-niveau “Excellent” of DGNB “Gold” te behalen.

Dekking van BREEAM- en DGNB-milieucertificering van bestaande activa en activa in aanbouw in aantal activa en bruto verhuurbare oppervlakte:

2022	Aantal gecertificeerde activa	Aantal activa in het certificeringsproces	Dekking certificering	
			% (in aantal)	% (in verhuurbare m <sup>2</sup> )
Totaal gecertificeerde activa	43	72	51,3%	61,0%
waarvan met Excellent/Gold	14	30	19,6%	24,7%

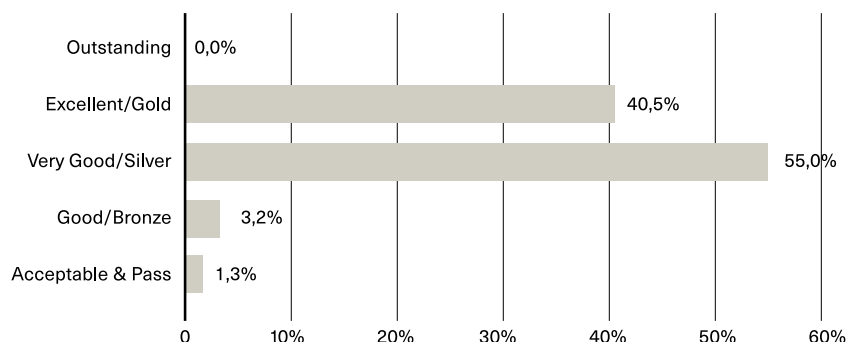
Dekking van milieucertificeringen in exploitatie en ontwikkeling binnen de totale bestaande activa van de Groep en activa in aanbouw (in vierkante meter bruto verhuurbare oppervlakte):

**DEKKING VAN CERTIFICERING**  
% (in m<sup>2</sup> BVO)



■ Nieuwbouw 56%  
■ In gebruik 6%  
■ Niet gecertificeerd 38%

**OPSPLITSING VAN DE ACTIVA VAN DE GROEP VOLGENS CERTIFICERINGSNIVEAU**



Opsplitsing van de activa van de Groep volgens niveau van milieucertificering (in vierkante meter bruto verhuurbare oppervlakte)

## 3.3.3 Bouwmaterialen

### 3.3.3.1 Vermindering van de CO<sub>2</sub>-impact van bouwmaterialen

Als onderdeel van zijn engagement om zijn CO<sub>2</sub>-voetafdruk tijdens de bouw met 20% te verminderen tussen 2020 en 2030 concentreert de Groep zich op de keuze en het gebruik van de materialen voor zijn ontwikkelingsprojecten.

Dit omvat met name:

- Een “lean material construction” -aanpak vanaf de ontwerpfase (structuur, voorgevel, valse plafonds, voorzieningen en toebehoren enz.);
- Het gebruik van nieuwe oplossingen en geoptimaliseerde CO<sub>2</sub>-arme materialen (CO<sub>2</sub>-arm cement en beton, materialen van biologische oorsprong, gerecycleerde materialen enz.);
- Oderaannemers vragen om alternatieve, CO<sub>2</sub>-arme oplossingen naar voren te schuiven; en
- Het volgen van een inkoopbeleid waarin criteria zitten voor het CO<sub>2</sub>-gehalte van producten en bouwmaterialen (die een milieu- en Gezondheids- en Veiligheids-certificering vereisen – Milieuproductverklaringen).



Houten draagstructuur in VGP Park Graz

In 2022 voerde de Groep een allesomvattende studie uit van verbeteringsalternatieven voor de voetafdruk van opgenomen CO<sub>2</sub> (*embodied carbon*) van zijn ontwikkelingsactiviteiten. Er werden discussies gehouden met leveranciers om de CO<sub>2</sub>-prestaties van hun producten beter te begrijpen en er werd gezocht naar alternatieve oplossingen. Deze studies zullen een bouwsteen vormen voor toekomstige bijkomende studies. Daarbij zal rekening worden gehouden met nieuwe ontwikkelingen die de Groep in staat zullen stellen de CO<sub>2</sub>-prestaties van de bouwmaterialen verder te verbeteren.

De Groep voert ook ontwikkelingsprojecten uit met gebruik van houten bouwmaterialen om de onrechtstreekse bouwgerelateerde emissies te verminderen. Zo gebruikt VGP bijvoorbeeld in VGP Park Graz 162 houten Glulam-balken met een spanwijdte van 12 tot 17 meter voor het dak, wat een gebouw van 11.000 m<sup>2</sup> mogelijk maakt. Deze keuze garandeert een vermindering van de transportkosten voor materiaal doordat de balken ter plaatse worden geassembleerd, en garandeert een duurzamer gebouw.

Oplossingen inzake circulaire economie kunnen ook leiden tot CO<sub>2</sub>-besparingen, via het hergebruik van materiaal bijvoorbeeld, zoals gedefinieerd in de Tien Gouden Regels van VGP voor circulaire bouwpraktijken die, samen met het *Considerate Construction Charter*, onderdeel zijn van het *VGP Building White Book* (handboek bouwen van VGP) en worden gedeeld met onze contractanten.

### 3.3.3.2 Verantwoorde toeleveringsketen

Naast het onderzoeksproject zoals beschreven in het vorige hoofdstuk, waarvoor met verscheidene leveranciers gesprekken werden gevoerd om een beter inzicht te krijgen in de voetafdruk van opgenomen CO<sub>2</sub> (*embodied carbon*) van gebruikte materialen en die te verminderen, engageert VGP zich om verantwoordelijkheid in zijn upstream toeleveringsketen (ontwikkelingsactiviteiten) te

verzekeren. Het *Considerate Construction Charter* bepaalt dat 100% van het hout dat wordt gebruikt bij ontwikkelings-, uitbreidings- en renovatieprojecten afkomstig moet zijn van gecertificeerde, duurzaam beheerde bossen met FSC- of PEFC-certificering. Als onderdeel van het certificatieproces (eerste vereiste voor BREEAM en optioneel voor DGNB) wordt de herkomst van het tijdens de bouw gebruikte hout trouwens geverifieerd en gevalideerd. De Groep streeft ernaar om voor alle projecten een “post-constructie” eindcertificering te verkrijgen overeenkomstig de BREEAM- of DGNB-normen.

Alle contractanten wordt gevraagd om de voorwaarden van het *Considerate Construction Charter* na te leven. De Groep eist in al zijn contracten van de contractanten ook dat zij maximale inspanningen leveren om de CO<sub>2</sub>-voetafdruk van het project te verminderen en de ontwerp-projectmanagers wordt gevraagd meer aandacht te besteden aan deze contractuele vereiste.

### 3.3.4 Comfort, gezondheid, welzijn en productiviteit voor gebruikers van gebouwen

Comfort- en welzijnskwesties zijn een bepalende factor in onze technische en architecturale keuzes voor de ontwikkeling van zowel de kantoorruimten als de opslagplaatsen (bijv. voorgevels, dakramen, binnenafwerkingen van kantoren, kantines en andere voorzieningen, verwarmings-, ventilatie- en airconditioninguitrusting, verlichting, methoden voor bediening door bewoners enz.). Het *Environmental Management System* van VGP (beschikbaar op onze website) en het *VGP Building White Book* verstrekken stappen over hoe comfortabele en veilige ruimten kunnen worden bereikt, gebaseerd op thermisch comfort, visueel comfort, akoestisch comfort en de kwaliteit van de binnenlucht.

## 3.4 Eco-efficiëntie verbeteren

### 3.4.1 Environmental Management System voor bestaande activa

Het EMS wordt geïmplementeerd in de hele portefeuille in eigendom en joint ventures. Dit pragmatische en dynamische EMS, dat gebaseerd is op een benadering van continue verbeteringen op gebied van milieu (ISO 14001), zorgt ervoor dat de Groep in staat is zijn jaarlijkse en langetermijndoelstellingen te behalen en het ondersteunt de continue verbetering van VGP voor elk gebied dat onder het ESG-beleid van de Groep valt. Dit omvat aanpassing aan de klimaatverandering en het duurzame gebruik van hulpbronnen. Het vervolledigt het EMS van de ontwikkelingsprojecten, als onderdeel van het algemene beleid om de milieukwaliteit van de activa van de Groep gedurende de hele levenscyclus te beheren. Voor meer informatie over het EMS van de Groep, zie Hoofdstuk 3.3.1 *Environmental Management System*.

### 3.4.2 Groene huurovereenkomsten en engagements van huurders

Sinds 2021 engageert de Groep zich voor een actief beleid van het bevorderen van “Groene huurovereenkomsten”. Groene huurovereenkomsten streven ernaar de ESG-prestaties van huurders te verbeteren tijdens de operationele fase via een reeks vereisten, waaronder vereisten op vlak van afwerking, exploitatie en rapportage. Deze benadering, die gebaseerd is op dialoog, informatie en het delen van beste praktijken, moedigt de huurders aan om een rol te spelen in de milieuprestaties van de activa die zij benutten. Deze gedragsverandering draagt niet alleen bij tot lagere exploitatiekosten door een dalend verbruik van energie en nutsvoorzieningen en een verbeterd afvalbeheer, ze helpt de Groep en zijn belanghebbenden ook om zich voor te bereiden op toenemende beperkingen op middelenbeheer (regulering, beschikbaarheid enz.).

In dat verband werden sinds 2021, en vooruitlopend op alle bestaande regelgeving, alle nieuwe huurovereenkomsten en verlengingen die met huurders worden ondertekend, voorzien van milieuclausules. Deze eerste versies van Groene huurovereenkomsten bestrijken de aspecten die het meest relevant zijn om het milieugedrag en de -prestaties van de huurders te verbeteren, zoals het engagement voor het delen van gegevens over energieverbruik, het engagement om manieren te bekijken om de energie-efficiëntie te verbeteren en de netto afhankelijkheid te verkleinen via fotovoltaïsche ontwikkelingen, en het voornemen om maatregelen te bespreken om energie en water te besparen en afval te sorteren. Als onderdeel van de ESG-strategie van de Groep werd dit milieuhoofdstuk in de huurcontracten in 2022 versterkt om de ambities van de Groep op het stuk van milieuprestaties en bijdragen aan de gemeenschap weer te geven. Om de doelstelling van de Groep, namelijk de verkleining van

zijn CO<sub>2</sub>-voetafdruk afkomstig van activiteiten te verkleinen, is immers een sterke betrokkenheid van de huurders nodig, gezien de schaal van hun elektriciteitsverbruik (zie Hoofdstuk 3.2.2 *Beoordeling van de CO<sub>2</sub>-uitstoot*). Om dit te bereiken, worden de twee hefboomen van de Groep, namelijk het verbeteren van de energie-efficiëntie en de transitie naar hernieuwbare energiebronnen in de hele portefeuille, geïmplementeerd in samenwerking met de huurders. Wat de bestaande gebouwenportefeuille betreft, heeft de Groep bijna € 15 miljoen geïnvesteerd in energiebesparende ledverlichting en meer dan € 4 miljoen in bewegingsdetectoren en zonwering voor kantoren. Voor gebouwen waarvoor geen ledverlichting werd geïnstalleerd of die eerder waren gerenoveerd, bereidt de Groep een bijkomend renovatieprogramma van € 2 miljoen voor om de verlichting te vervangen door ledverlichting en om slimme meters te plaatsen. Onderstaande tabel bevat de penetratiegraden van de meest recente toepasselijke versie van de groene huurovereenkomst in alle activa van de Groep, zowel voor bestaande activa als voor projecten in de pijplijn. De penetratiegraad van in 2022 ondertekende groene huurovereenkomsten is 97,2% voor de hele Groep.

2022	
Aantal nieuwe huurovereenkomsten ondertekend met groene clausule	85
% van de totale ondertekende nieuwe huurovereenkomsten	97,2%

De huurders worden ook ingelicht over het onderwerp verantwoord verbruik van hulpbronnen. Daarvoor worden periodieke doorlichtingen ter plaatse georganiseerd, waarin de milieuprestaties van een actief worden voorgesteld en besproken met de huurders. De bedoeling is het bewustzijn te vergroten en gedragsveranderingen en de implementatie van operationele verbeteringen aan te moedigen.

### 3.4.3 Energiebeheer

De Groep streeft er in zijn ESG-strategie naar om tegen 2030 de CO<sub>2</sub>-emissies veroorzaakt door het gebruik van de magazijnen door huurders met 55% te verminderen, ten opzichte van het basisjaar 2020.

Als onderdeel van zijn operationele beheersproces van de milieuprestaties meet de Groep verbeteringen in zijn energie-efficiëntie volgens bedrijfstak van de huurders tegen deze doelstellingen: de vooruitgang en de resultaten worden besproken in Hoofdstuk 1.2.2 *Samenvatting van de ESG-prestatie-indicatoren van de Groep*.

Om de doelstellingen op vlak van energie-efficiëntie te behalen, heeft de Groep een specifiek energiebeheersbeleid opgesteld, waarbij activa hun energiebeheersactieplan moeten definiëren en het operationele pad moeten uitstippelen om die doelstelling te behalen, met hefboomen die geïdentificeerd zijn op activaniveau om de energie-efficiëntie en het geleidelijke implementatieschema te verbeteren. In dit beleid worden ook de beste praktijken inzake energie-optimalisatie benadrukt. Ook wordt de benadering vastgesteld om actieplannen voor hernieuwbare energie te definiëren en worden er vereisten vastgelegd over de aankoop van groene elektriciteit.

Vanaf 2022 worden de energie-actieplannen geïntegreerd in de analyse van de CRREM-Groepsportefeuille. Dankzij dit nieuwe proces kon de Groep gemakkelijk

energie-acties benchmarken en vergelijken die worden voorgesteld door de landen van de Groep en kon hij ook middelen efficiënt toewijzen aan de doeltreffendste acties om de energie-impact te verkleinen en de CRREM-score van de portefeuille te optimaliseren. De uitgevoerde maatregelen omvatten een doelstelling om 10 MWp aan te bieden aan onze Tsjechische klanten, aangezien Tsjechische activa in de CRREM-portefeuille lager scoren dan de benchmark vergeleken met andere landen. Allesomvattende actieplannen rond energie-efficiëntie op activaniveau zullen worden uitgerold in 2023, om gepaste hefboomen te identificeren om de doelstellingen inzake energie-efficiëntie van de Groep te behalen.

### 3.4.3.1 Energieverbruik

De strategie voor de optimalisatie van het energieverbruik is gestoeld op onze groene huurovereenkomsten en op ons beleid inzake energiebeheer en hernieuwbare energie, op basis van de volgende pijlers:

- Dagelijkse optimalisatie van de activiteiten
- Technische verbetering van de apparatuur, met inbegrip van plaatsing van ledverlichting bij renovatie
- Aanbieden van oplossingen rond hernieuwbare energie aan onze huurders, met inbegrip van op maat gemaakte fotovoltaïsche installatie op het dak voor eigenverbruik
- Verbeteren van de intrinsieke kwaliteit van onze nieuwe ontwikkelingen, met inbegrip van de plaatsing van warmtepompen in plaats van verwarming op gas waar dat haalbaar is



**Groene leasecontracten –  
inzicht in jaarlijks  
verbruik en  
efficiëntieverbeteringen**



**Installeren van  
warmtepompen in plaats  
van van gasgestookte  
verwarming**



**Hernieuwbare energie  
aanbieden door middel  
van fotovoltaïsche  
installaties**

VGP extrapoleert bekende gegevens voor het verslagjaar om volledigheid te verzekeren en een nauwkeuriger cijfer voor de CO<sub>2</sub>-intensiteit te laten zien. Door de huidige gegevensverzamelingsprocessen is het niet altijd mogelijk gegevens te verzamelen over de volledige 12 maanden van alle huurders en moeten we ons behelpen met ramingen door middel van extrapolatietechnieken. De datasets van 2020 en 2021 bevatten niet dezelfde eigenschappen. De intensiteit van 2021 is gedaan door het gegevensverzamelingsproces, waarbij nieuwe gebouwen werden opgenomen op basis van bezetting (waarbij productievestigingen en koelmagazijnen (detailhandel) als een afzonderlijke categorie worden gemeld).

De gegevensdekking is 58% voor elektriciteit, 35% voor brandstof en 77% voor water. De gegevens over energieverbruik werden aan een kwaliteitsdoorlichting onderworpen en de berekeningen van de CO<sub>2</sub>-emissies die hierna worden voorgesteld, werden gevalideerd door een derde partij, CO<sub>2</sub>Logic, op basis van het broeikasgasprotocol en in overeenstemming met ISO 14064.

#### Energieverbruik

Verbruik door verhuring (GRESB)	Bestaande portefeuille (Eigen & Joint Ventures)		Portefeuille in aanbouw <sup>1</sup> (Eigen & Joint Ventures)		Voltooid gedurende verslagperiode (Eigen & Joint Ventures)		Electriciteitsverbruik per oppervlakte (KWh/m <sup>2</sup> )		Brandstofverbruik per oppervlakte (KWh/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>		Waterverbruik per oppervlakte (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	
	Aantal activa	Bruto Vloeroppervlakte (m <sup>2</sup> )	Aantal activa	Bruto Vloeroppervlakte (m <sup>2</sup> )	Aantal activa	Bruto Vloeroppervlakte (m <sup>2</sup> )	Gemiddelde	Mediaan	Gemiddelde	Mediaan	Gemiddelde	Mediaan
Industrieel: Distributie Magazijn	104	2.253.115			24	631.000	31,2	20,3	27,3	20,0		
Industrieel: Productie	31	480.887					159,9	96,8	113,1	43,1		
Retail: Retail Centers: Magazijn	13	315.923			1	8.500	76,6	65,7	19,1	23,2		
Kantoor: Corporate: Laagbouw kantoor	1	6.679					76,6	65,7	—	—		
Overige: Parking (Overdekt)	2	35.328			1	12.500	—	—	—	—		
<b>Totaal</b>	<b>151</b>	<b>3.091.932</b>	<b>50</b>	<b>1.478.000</b>	<b>26</b>	<b>652.000</b>	<b>69,0</b>	<b>27,0</b>	<b>52,8</b>	<b>28,0</b>	<b>0,109</b>	<b>0,06</b>

<sup>1</sup> Toe te wijzen bij oplevering op basis van het beroepsgebruik van de huurder.

<sup>2</sup> Alle nieuwbouw (vanaf maart 2022) wordt gerealiseerd zonder gasgestookte verwarmingssystemen, waar mogelijk.

Het relatieve energieverbruik in boekjaar 2021 is gestegen vergeleken met boekjaar 2020. Dat was hoofdzakelijk het gevolg van de significante groei van de portefeuille, gecombineerd met hogere niveaus van activiteit in onze gebouwen door onze huurders na de opheffing van de COVID-19-beperkingen. Een belangrijke factor is ook de verschuiving van de mix in de samenstelling van de huurders: met semi-industriële huurders die gemiddeld 159,9 KWh/m<sup>2</sup> verbruiken vergeleken met 31,2 KWh/m<sup>2</sup> voor een standaard distributieopslagplaats.

Totaal energieverbruik – portefeuille (KWh)	Boekjaar 2020	Boekjaar 2021	Boekjaar 2022 (met inbegrip van de verwachte jaarlijkse productie van groene energie van PV-projecten in de pijplijn)	Doel	% verandering j-o-j
<b>Totaal on-site geproduceerde hernieuwbare energie</b>	<b>14.894.000</b>	<b>24.155.872</b>	<b>182.680.325</b>	<b>260.000.000</b>	62,2%
Waarvan hernieuwbare energie on-site verbruikt	911.000	3.646.351			
Groene stroom gekocht van het netwerk	0	4.168.817			
<b>Totaal verbruikte groene stroom</b>	<b>911.000</b>	<b>7.815.168</b>			757,9%
<b>Totaal grijze stroom gekocht van het net</b>	<b>137.501.142</b>	<b>161.903.879</b>			
<b>Totaal verbruikte stroom</b>	<b>138.412.142</b>	<b>169.719.047</b>			22,6%
KWh/m <sup>2</sup>	56,7	54,9			
Kilo CO <sub>2</sub> /KWh	0,37	0,31			
<b>tCO<sub>2</sub></b>	<b>50.871</b>	<b>53.435</b>			5,0%
<b>Gas</b>					
Totaal verbruikte brandstof van het net (KWh)	83.694.645	73.642.807			-12,0%
<b>Brandstof emissies (tCO<sub>2</sub>)</b>	<b>15.499</b>	<b>13.624</b>			-12,1%
Hernieuwbare energie: geproduceerd en verkocht aan het net (KWh)	13.983.000	20.509.520			46,7%
kilo CO <sub>2</sub> /KWh	0,37	0,31			
tCO <sub>2</sub> “elders vermeden” (scope 4)	5.139	6.457			

Like-for-like energieverbruik (basisjaar 2020)	Boekjaar 2020	Boekjaar 2021	Verandering
Elektriciteit	110.638.126	118.137.794	6,8%
Gas	37.465.023	37.585.975	0,3%

Als we kijken naar het like-for-like verbruik, met uitzondering van gebouwen waarvoor het energieverbruik werd geraamd en waarbij alleen activa zijn vergeleken waarvoor gegevens voor de volledige jaren 2020 en 2021 beschikbaar zijn, is het relatieve elektriciteitsverbruik met 6,8% toegenomen en is het relatieve gasverbruik vlak gebleven. Dit valt, naast de verstoringen door COVID-19, te verklaren door het feit dat, terwijl gebouwen mogelijk gehuurd zijn voor het volledige jaar 2020, het met name bij semi-industriële gebouwen en centra voor verzendingsvoorbereiding meestal enige tijd duurt voordat de volledige productie/capaciteit aan 100% draait. Aangezien de portefeuille de afgelopen jaren significant is gegroeid, zal dit effect naar verwachting blijvend zijn.

### Initiatieven om het energieverbruik te verminderen

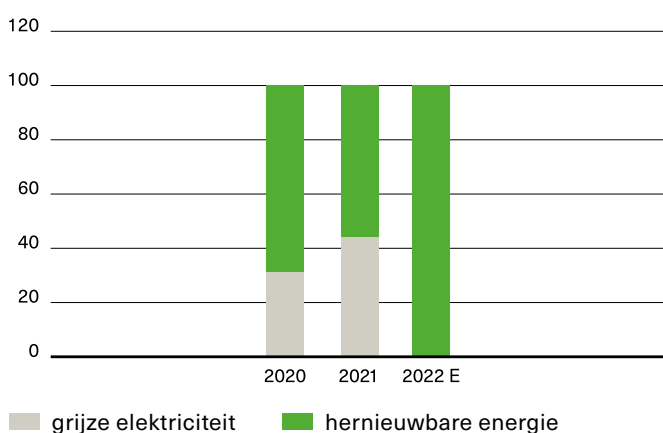
De initiatieven om te investeren in bewegingssensoren in de kantoren van huurders, de bestaande portefeuille te renoveren via een overschakeling naar ledverlichting en investeringen in slimme meters zijn al een flink eind gevorderd en zullen naar verwachting het like-for-like elektriciteitsverbruik helpen verminderen (zie hoofdstuk 3.4.2. *Groene huurovereenkomsten en engagementen van huurders voor bijkomende informatie* en hoofdstuk 4.2.3 *Huidige toewijzing van de opbrengsten van groene obligaties voor nadere financiële informatie over dit initiatief*).

Terwijl de initiatieven van VGP om het gasverbruik in onze portefeuille te verminderen, met name de overschakeling naar warmtepompen in plaats van verwarming op gas, al een flink eind gevorderd zijn, is de vermindering van het gasverbruik binnen de VGP-portefeuille hoofdzakelijk te danken aan een select aantal semi-industriële klanten. De hoge groothandelsprijzen voor gas hebben mogelijk een negatieve impact gehad op de vraag naar gas in energie-intensieve bedrijven in H2 2021. In 2022 bleef deze volatiliteit hoog en zal ze waarschijnlijk het vraagniveau blijven beïnvloeden.

### 3.4.3.2 Energiemix

VGP heeft significante vooruitgang geboekt met de omschakeling van de energiemix van de kantorenportefeuille van VGP. Op 1 januari 2022 ging het nieuwe energieleveringscontract via een aankoopovereenkomst voor elektriciteit met Scholt Energy en ACT Commodities van kracht, waardoor de hele kantorenportefeuille vanaf die datum voor zijn elektriciteitstoevoer is overgeschakeld naar hernieuwbare energie.

#### ELEKTRICITEITSMIX VAN DE EIGEN KANTOREN VAN VGP (ENERGIECONTRACT VGP GECONTROLEERD)

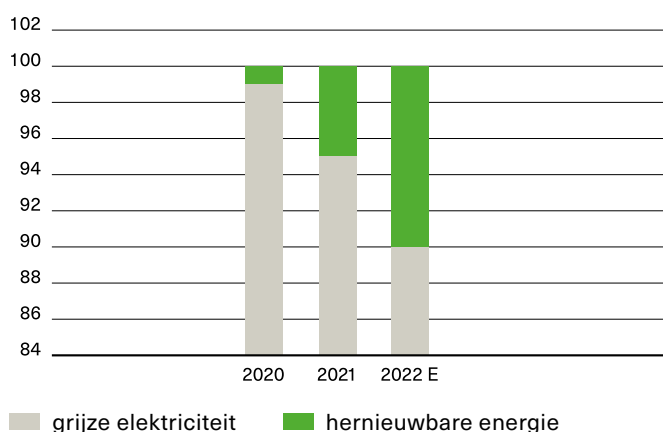


VGP werkt ook aan de vermindering van de milieu-impact van de energie die door zijn huurders wordt verbruikt door ernaar te streven om te schakelen op de aankoop van hernieuwbare energie van nutsbedrijven en CO<sub>2</sub>-arme of hernieuwbare energie ter plaatse op te wekken. Gelieve op te merken dat het uiteindelijke energieverbruik in de meeste gevallen in handen van de huurder ligt en VGP als zodanig alleen onrechtstreeks invloed kan uitoefenen op de beslissing door (i) inzicht te verschaffen in de CO<sub>2</sub>-voetafdruk, (ii) energiebesparende opties aan te reiken die economisch haalbaar zijn en (iii) hernieuwbare energie aan te bieden die aan economisch aantrekkelijke voorwaarden wordt opgewekt via de eigen voorzieningen.

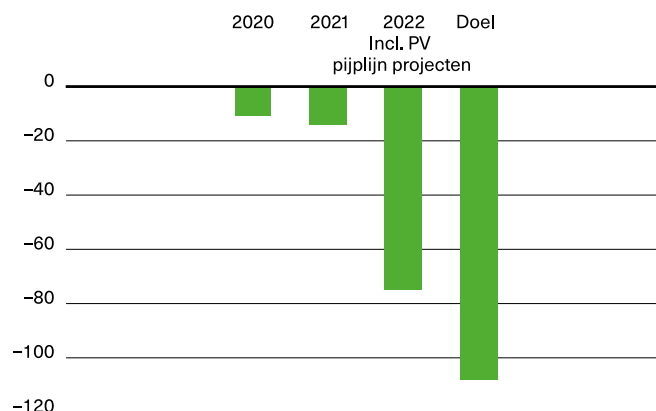
Als zodanig streeft de Groep ernaar om, als onderdeel van zijn ESG-strategie:

- Zijn geïnstalleerde capaciteit van on-site hernieuwbare energie te vermenigvuldigen tegen 2025, ten opzichte van 2020, en de opgewekte energie tegen aantrekkelijke voorwaarden aan te bieden aan huurders;
- 100% elektriciteit te halen uit hernieuwbare bronnen voor de activa waarover de Groep controle heeft; en
- De campagne voor groene huurovereenkomsten te intensifiëren waarbij oudere huurcontracten worden aangepast.

#### ELEKTRICITEITSMIX VAN GEBOUWENPORTEFEUILLE (HOOFDZAKELIJK GECONTROLEERD DOOR HUURDERS)



#### GEPRODUCEERDE HERNIEUWBARE ENERGIE ALS % VAN HET TOTALE ENERGIEVERBRUIK



#### 3.4.3.2.1 Aankoop van hernieuwbare energie

Na de transitie van de eigen kantoren van de Groep naar 100% hernieuwbare energie per 1 januari 2022 streeft de Groep ernaar de transitie van zijn door de huurders gecontroleerde energiecontracten te versnellen naar de aankoop van energie afkomstig van hernieuwbare bronnen ("groene elektriciteit"). In Duitsland is de Groep sinds 2021 begonnen groene elektriciteitscontracten af te sluiten met energieleveranciers en draaien sinds 2021 alle Duitse activa waarvoor VGP (tijdelijk) de contractuele controle over energielevering heeft volledig op groene elektriciteit. Deze groene elektriciteit wordt gedekt door mechanismen van Garantie van Oorsprong zoals gedefinieerd door Europese Richtlijn 2009/28/EC. In de rest van Europa engageert VGP zich voor de uitrol van een equivalent mechanisme van groene elektriciteitscertificaten voor zijn portefeuille met 100% van het jaarlijkse elektriciteitsverbruik dat wordt gedekt door groenestroomcertificaten waar de Groep de contractuele controle heeft. Als zodanig zal de Groep zijn doelstelling kunnen behalen, namelijk om in 2025 100% van het elektriciteitsverbruik van de portefeuille van activa onder contractuele controle (vanuit het perspectief van de nutsbedrijven) te winnen uit hernieuwbare bronnen.

#### 3.4.3.2.2 Productie van hernieuwbare energie

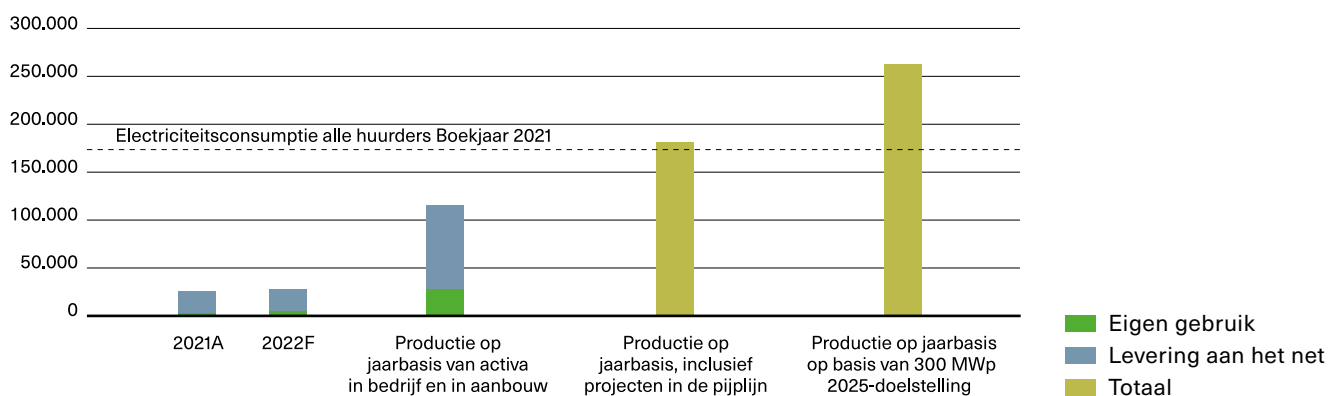
Sinds 2019 rolt de Groep in heel zijn portefeuille een programma van fotovoltaïsche installaties uit om ter plaatse elektriciteit op te wekken. De geïnstalleerde capaciteit van de systemen van de Groep is blijven toenemen. In 2022 werden er in de hele portefeuille nieuwe zonnepanelen geplaatst. Een van de grootste multi-site fotovoltaïsche systemen op daken in Nederland wordt gebouwd in VGP Park Nijmegen: de bouwwerken zijn van start gegaan in 2020, met de plaatsing van 4,8 MWp; in 2022 werd er 3,1 MWp geïnstalleerd en het project zal tegen medio 2023 klaar zijn, waarbij de installatie een totale output van ongeveer 17,61 MWp zal bereiken. De grootste multi-site in Duitsland bevindt zich in VGP Park München, waar in december 2022 een fotovoltaïsche installatie van 11,55 MWp werd geïnstalleerd en afgewerkt, die een besparing aan netstroom van naar schatting 9.000.000 kWh heeft opgeleverd. In heel de portefeuille zijn er in totaal 62 zonnepaneleninstallaties operationeel. In Duitsland gebruikt VGP Park München ook geothermale energie om in zijn verwarmings- en koelingsbehoeften te voorzien. Een stevige pijplijn van toekomstige projecten wordt aangehouden doorheen heel de Groep, zoals fotovoltaïsche installaties voor eigen gebruik. De totale geïnstalleerde capaciteit aan hernieuwbare energie van de activa van de Groep in 2022 bedraagt 56,6 MWp (vergeleken met 34,0 MWp in dec 2021). Daarnaast zijn er nog 28 projecten met een vermogen van 75,0 MWp in

aanbouw en zitten er 60 projecten met een vermogen van 72,7 MWp in de pijplijn. De hernieuwbare elektriciteit die door de Groep wordt geproduceerd, wordt ofwel zelf verbruikt om te voldoen aan de energiebehoeften van onze huurders, ofwel verkocht aan het elektriciteitsnet. Zodra de fotovoltaïsche projecten die momenteel in aanbouw zijn, volledig operationeel zijn, zal de productiecapaciteit aan zonne-energie hoger zijn dan het totale energieverbruik van alle huurders zoals gemeten over boekjaar 2021. Zodra de doelstelling van fotovoltaïsche projecten in aanmerking wordt genomen, moet de bijkomende hernieuwbare energie die wordt opgewekt ook het bijkomende energieverbruik dekken dat wordt verwacht naarmate er bijkomende magazijnen worden opgeleverd. In theorie zou dit betekenen dat VGP in staat zou moeten zijn alle huurders te laten werken met 100% hernieuwbare energie, maar

door discrepanties in tijd (wanneer de zonne-energie wordt opgewekt vs. wanneer de huurders energie verbruiken) en locatie (sommige parken hebben een grotere fotovoltaïsche installatie dan nodig voor het verbruik van de huurders, andere hebben een kleinere) zullen we afhankelijk blijven van de contracten voor de levering van externe hernieuwbare energie. Als gevolg van contractuele verplichtingen (sommige huurders geven er misschien de voorkeur aan om een reeds bestaande leverancier van grijze energie te blijven gebruiken) wordt bovendien verwacht dat de Groep in plaats daarvan binnen zijn portefeuille grijze energie zal blijven gebruiken, terwijl ter plaatse geproduceerde hernieuwbare energie aan het net wordt verkocht.

De totale productie van hernieuwbare elektriciteit ter plaatse in de activa van de Groep en de opsplitsing tussen de verkochte en de zelf verbruikte energie ziet er als volgt uit:

### HERNIEUWBARE ENERGIE PRODUCTIE (KWh)



Hernieuwbare energie productie(KWh)	Eigen gebruik	Levering aan het net	Totaal
2021A	3.646.351	20.509.520	24.155.871
2022F	4.145.859	23.750.012	27.895.871
Productie op jaarbasis van activa in bedrijf en in aanbouw	28.272.026	86.273.731	114.545.757
Productie op jaarbasis, inclusief projecten in de pijplijn			180.688.655
Productie op jaarbasis op basis van 300 MWp 2025-doelstelling			260.000.000

### Fotovoltaïsche projecten operationeel, in aanbouw of in voorbereiding (KWp)

	Operationeel	In Aanbouw	Pijplijn	# projecten
Duitsland	43.841	60.153	55.380	99
Nederland	11.790	9.719	300	9
Italië	390	5.108	2.879	11
Spanje	594	—	2.151	17
Hongarije	28	—	1.436	3
Roemenië	—	—	2.800	3
Tsjechië	—	—	2.812	1
Oostenrijk	—	—	850	1
Slowakije	—	—	1.422	3
Portugal	—	—	200	2
Frankrijk	—	—	2.500	1
<b>Totaal</b>	<b>56.644</b>	<b>74.980</b>	<b>72.730</b>	<b>150</b>

## 3.4.4 Decarbonisatiescenario's (CRREM)

De Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), een door de EU gefinancierd onderzoeksproject dat in 2018 tot stand werd gebracht, helpt vastgoedeigenaars zoals VGP de financiële risico's voor onze portefeuille te begrijpen in verband met verscheidene decarbonisatiescenario's.

De afgelopen twee jaar heeft VGP een CRREM-analyse van zijn volledige portefeuille uitgevoerd om het strandingsprofiel van de verscheidene sub-portefeuilles in de landen te begrijpen en scenario's voor verbetering te analyseren, waaronder de optimalisatie van de investeringen in hernieuwbare energie.

VGP voerde zijn tweede CRREM-studie uit in 2022. De analyse werd gedaan op de hele portefeuille (op basis van de GRESB-indiening in 2022 die gebaseerd is op de VGP-portefeuille per december 2021, waaronder joint ventures aan 100%). De resultaten zijn bemoedigend aangezien de portefeuille tot 2037 blijft voldoen aan de decarbonisatie-doelstelling van maximaal anderhalve graad opwarming, wat een verbetering van 10 jaar is ten opzichte van de resultaten van vorig jaar. Op basis van een locatiegebaseerde benadering en rekening houdend met de verwachte jaarlijkse energieproductie van de huidige fotovoltaïsche projecten in de pijplijn zal de portefeuille tot 2040 voldoen en zal meer dan 45.5% in 2050 nog steeds voldoen. Gezien de beoogde uitrol van de fotovoltaïsche installaties wordt verwacht dat de portefeuille tot 2050 voor meer dan 50% zal voldoen.

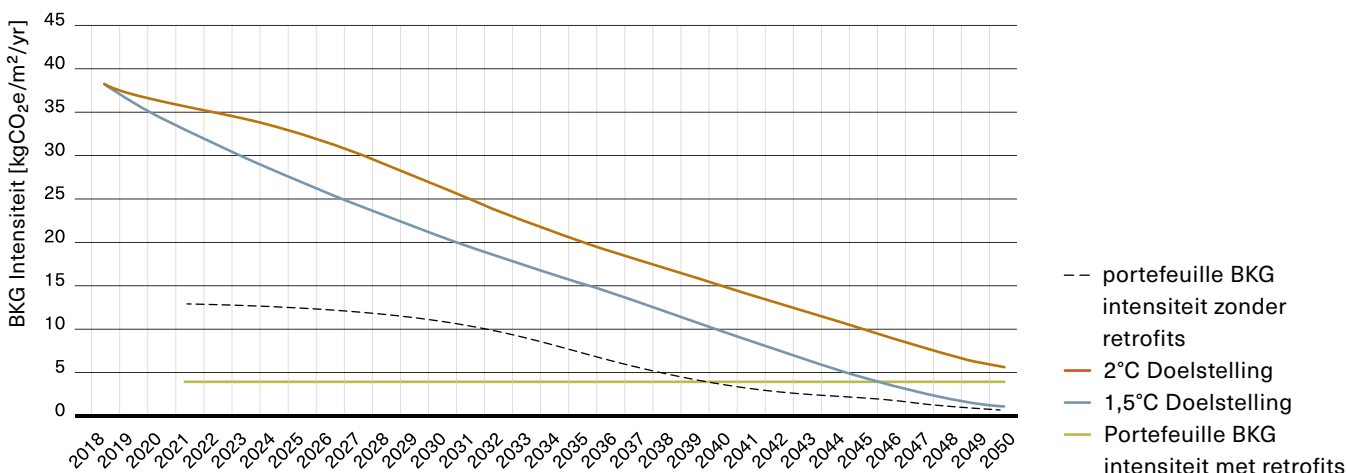


Zodra de bestelde projecten inzake hernieuwbare energie zijn ontwikkeld, zal het strandingsjaar van de VGP-portefeuille naar verwachting doorlopen tot 2040

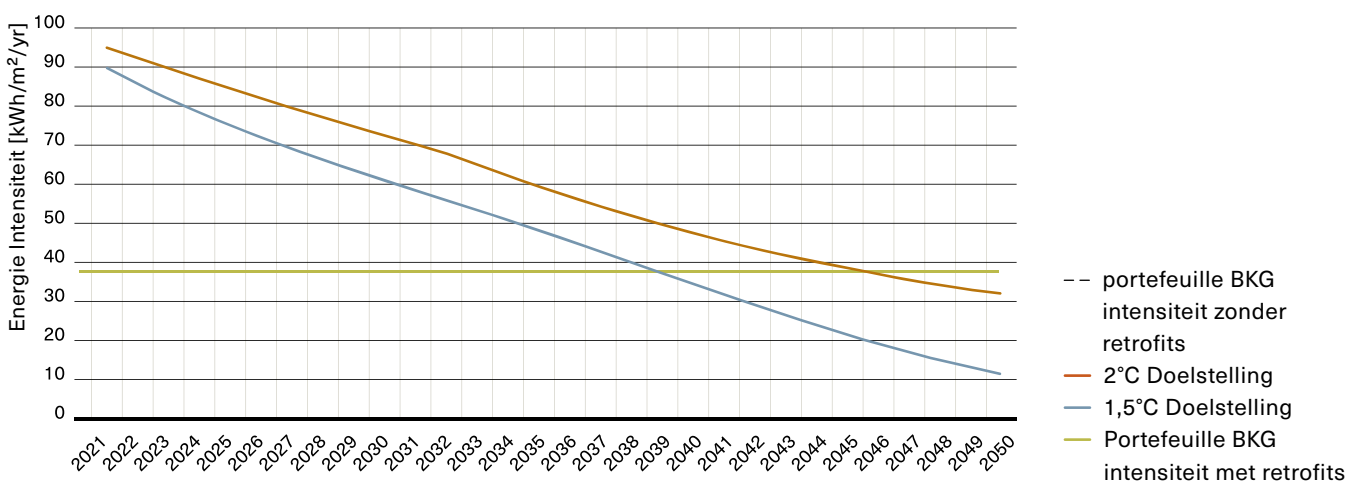
CRREM – stranding jaar	2020	2021
GRESB-indiening (op basis van werkelijke productie van hernieuwbare energie in verslagjaar)	2027	2037
Op basis van gecontracteerde projecten inzake hernieuwbare energie		2040
Aandeel van portefeuille-overeenstemming in 2050		45,5%

Terwijl verbeteringen aan het pad kunnen worden gerealiseerd via verscheidene maatregelen, op basis van onder andere de resultaten van de CRREM-analyse, werden bijkomende projecten rond eigenverbruik geïdentificeerd, waaronder in Tsjechië, Slowakije en Oostenrijk. De invoering van verwarming via warmtepomp in plaats van verwarming op gas zal naar verwachting vanaf 2023 een positief effect hebben op de CRREM-score.

### GEMIDDELDE PORTEFEUILLE BKG INTENSITEIT VS. PARIJS DOELSTELLING



### GEMIDDELDE PORTEFEUILLE BKG INTENSITEIT VS. PARIJS DOELSTELLING





## 3.4.5 Waterbeheer

Uit de niet-financiële risicobeoordeling is gebleken dat water geen cruciaal milieuprobleem is voor VGP. De huurders binnen de portefeuille van de Groep worden immers niet beschouwd als significante waterverbruikers. Bovendien werd de blootstelling van de portefeuille van de Groep aan het risico op waterschaarste voorlopig geëvalueerd in 2021, op basis van activatlocatie en klimaatscenario's, en wordt het zeer laag geacht. Het waterverbruik binnen de portefeuille is beperkt tot een aantal grootverbruikers, waarbij de 10 grootste huurders verantwoordelijk zijn voor 40% van het totale waterverbruik. Om de duurzaamheidsprestaties en het waterbeheer van de Groep te blijven verbeteren, is de vermindering van het waterverbruik niettemin een operationele doelstelling op alle sites als onderdeel van het beleid inzake hulpbronnefficiëntie van de Groep en wordt het beheerd op activa- en Groepsniveau. Op basis van de beste praktijken inzake milieu onderneemt de Groep actief stappen om het waterverbruik te beperken, de hoeveelheid afvalwater te verminderen en de waterkwaliteit hoog te houden. Het waterverbruik in de activa van de Groep houdt hoofdzakelijk verband met de activiteiten van de huurders en hangt vooral samen met het aantal werknemers. Er worden speciale inspanningen geleverd om waterefficiënte uitrusting te installeren, de operationele praktijken te optimaliseren en ervoor te zorgen dat lekken tijdig worden opgespoord en hersteld. In 2022 werd er circa €700.000 geïnvesteerd in waterbesparende maatregelen in bestaande gebouwen. Voor nieuwe ontwikkelingen en renovaties worden in heel de portefeuille de volgende normen gebruikt:

- de lavabo- en keukenkraantjes hebben een maximaal waterdebiet van 6 liter/min;
- de douches hebben een maximaal waterdebiet van 8 liter/min;
- de toiletten hebben een volledig doorspoelvolumen van maximaal gemiddeld 3,5 liter;
- de urinoirs verbruiken maximaal 2 liter/urinoir/uur. De doorspoelurinoirs hebben een doorspoelvolumen van maximaal 1 liter

Om het waterverbruik te optimaliseren en de maximale kostenbesparingen te realiseren, geeft de Groep waar mogelijk ook prioriteit aan het gebruik van niet-drinkbaar of hergebruikt water in plaats van drinkwater. In 2022 vingen 4 opslagplaatsen 105.000 m<sup>3</sup> regenwater of grijs water ter plaatse op. Dat water werd deels gebruikt om te poetsen en om groene ruimtes te besproeien. Er zijn ook projecten gepland in de milieuactieplannen van de activa van de Groep.

In bestaande activa rekent de Groep op samenwerking met huurders om het waterverbruik te verminderen. Groene huurovereenkomsten (zie Hoofdstuk 3.4.2 *Groene huurovereenkomsten en engagements van huurders*) en gesprekken met huurders worden gebruikt om het bewustzijn over waterverbruik bij huurders te vergroten en ze mee te krijgen in het verhaal van waterbeheer.

In 2021 nam het waterverbruik in de eigen en beheerde opslagplaatsen met 15% toe vergeleken met 2020 in absolute termen en met 4,4% op een like-for-like basis. Deze evolutie is waarschijnlijk toe te schrijven aan het herstel van de activiteiten na de impact van de COVID-19-gezondheids crisis op het verbruik in 2020 door de sluitingen van de bedrijfsactiviteiten. Het gemiddelde waterverbruik in onze gebouwen bedraagt 0,107 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, maar dat is voornamelijk geconcentreerd in een aantal semi-industriële en retail gerelateerde magazijnen (top 10 goed voor 40% van het totaal); het mediane waterverbruik in alle magazijnen bedroeg 0,060 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> bruto verhuurbare oppervlakte. Het totale gemelde waterverbruik in 2021 bedroeg 222.856 m<sup>3</sup>.

Gemiddeld waterverbruik	0,11 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Mediaan waterverbruik	0,06 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Like-for-like stijging (daling) 2021 vs. 2020	4,4%
Like-for-like vergelijkingsbasis in 2020	156.831 m <sup>3</sup> (1.910.000 m <sup>2</sup> BVO)



Fietsenstalling in VGP Park Olomouc

## 3.4.6 Afvalbeheer

Terwijl het afval dat wordt gegenereerd in onze eigen kantoren (waar wij controle hebben) wordt gemonitord, getraceerd en gerapporteerd (zie onderstaande tabel), ontstaat het merendeel van ons afval als gevolg van onze bouw- en afbraakprojecten. Wij streven ernaar dat tegen 2025 70% van het niet-gevaarlijke bouw- en afbraakafval dat op de bouwplaats wordt gegenereerd, wordt voorbereid voor hergebruik, recycling en andere materiaalrecuperatie, waaronder opvoloperaties waarbij afval wordt gebruikt om andere materialen te vervangen, overeenkomstig de afvalhiërarchie en het EU-protocol inzake bouw- en sloopafvalbeheer. Voor wat het sloopafval betreft, wat het grootste deel van ons totale afval omvat, wordt dit dan ook zo veel mogelijk ter plaatse hergebruikt om de CO<sub>2</sub>-emissies te vermijden die gepaard gaan met het afvoeren van afval van de bouwplaats en het aanvoeren van nieuwe materialen van elders. Wij houden pre-afbraakaudits om afvalmaterialen te identificeren, rekening houdend met de hoeveelheid en kwaliteit van het afval dat op de bouwplaats wordt hergebruikt als aggregaat. Wij hergebruiken ook ter plaatse waar materialen niet gevaarlijk zijn en geen schadelijk effect hebben op het milieu. Gevaarlijk afval wordt anders behandeld en is niet opgenomen in deze cijfers. Gevaarlijk afval wordt op gepaste wijze verwerkt, volledig in overeenstemming met de relevante voorschriften.

### Waste – scope 1 and 2

Afval ( <i>metrieke ton</i> )	Boekjaar 2019	Boekjaar 2020	Boekjaar 2021	Opmerking
Totaal afval gerecycleerd/hergebruikt	22,9	23,8	17,9	(1)
Totaal afval verwijderd	10,5	10,8	5,2	(2)
<b>Total waste</b>	<b>33,4</b>	<b>34,6</b>	<b>23,0</b>	
Like-for-like stijging (daling) van restafval 2021 vs. 2020				
Like-for-like groei			(53)%	
Like-for-like vergelijkingsbasis		10,02		

- 1 De afvalemissies voor boekjaar 2021 worden voornamelijk berekend op basis van een extrapolatie van gegevens van kantoren waarvan de gegevens bekend zijn
- 2 De totale afvalemissies bedragen 2 tCO<sub>2</sub>e, of 0,1% van de totale emissies. 56% van de afvalemissies resulteren uit restafval; papierafval veroorzaakte 35% van de afvalemissies en 64% van de afvalproductie

De like-for-like vermindering van 53% wordt voornamelijk gedreven door de vermindering van de afvalproductie in Duitse kantoren via een betere scheiding van papierafval. Het Green Office-beleid helpt onze kantoren plaatselijke verbeteringen te handhaven en de openbaarmaking te verbeteren.



Laadpalen in VGP Park Berlijn

### 3.4.7 Ontwikkeling van connectiviteit en duurzame mobiliteit

Als onderdeel van zijn ESG-strategie streeft VGP ernaar toegang tot het openbaar vervoer en duurzame mobiliteit te verzekeren voor de huurders en hun bezoekers van onze gebouwen. Daarnaast staat de Groep alleen het gebruik toe van voertuigen met batterij of plug-in hybridevoertuigen voor zijn eigen personeel met betrekking tot de geleasede en eigen autoportefeuille. Dit is een hoeksteen van het plan om de Scope 1- en 2-emissies met 50% te verminderen tegen 2030, ten opzichte van het basisjaar 2020 (zie hoofdstuk 3.2 *Klimaatverandering aanpakken*). Om onze huurders nog meer bewust te maken van de groene transitie heeft de Groep een nieuwe doelstelling geïntroduceerd, namelijk 100% van de parken te laten uitrusten met oplaadinfrastructuur voor elektrische voertuigen en het behalen van de doelstelling dat 100% van de activa van de Groep duurzame vervoersmiddelen aanbieden. Dit engagement vindt zijn weg naar beneden tot in de ontwikkelingspijplijn van de Groep, waarin de Groep, naast de doelstelling van 100% connectiviteit met het openbaar vervoer (zie hoofdstuk 3.4.7.1 voor meer informatie) ernaar streeft dat de parken voorzieningen bieden voor voetgangers (trottoirs waar van toepassing) en fietsen stimuleren (fietspaden en -rekken). Zie Hoofdstuk 1.2 *Samenvatting van de ESG-prestatie van de Groep* voor een samenvatting van de resultaten van de Groep ten opzichte van deze strategische doelstellingen. Door deze engagementen aan te gaan, hanteert de Groep een langetermijnvisie op de evolutie van de mobiliteitstrends door zowel te werken aan de aantrekkelijkheid van de activa als actief nieuwe, duurzame vervoersoplossingen en -gedragingen door de werknemers van onze huurders aan te moedigen. De Groep streeft ernaar de transitie van onze huurders naar een groene (vorkhef-)truck- en bestelwagenvloot te vergemakkelijken door groene elektrische en waterstofoplaadfaciliteiten en -infrastructuur aan te bieden in onze parken.

In 2022 werd er een pilotproject gelanceerd om bij alle VGP-medewerkers thuis laadstations voor elektrische voertuigen te installeren. Dit wordt in 2023 in Duitsland ingevoerd; de andere landen binnen de Groep zullen worden toegevoegd.

% van de VGP-parken met laadstations voor elektrische voertuigen	46%
Doelstelling % van de parken met laadstations voor elektrische voertuigen	100%

#### 3.4.7.1 Connectiviteit met openbaar vervoer

Wat betreft de criteria voor het selecteren van grond concentreert de Groep zich op opportuniteiten waar er een goede verbinding is of zal zijn met openbaarvervoersnetwerken en die dicht bij grote steden gelegen zijn.

% van de VGP-parken met toegang tot openbaar vervoer	95,8%
Doelstelling % van parken met toegang tot openbaar vervoer	100%

Daarnaast overlegt het ontwerpteam meestal met de plaatselijke overheid over de toestand van het plaatselijke fietsnetwerk en over hoe de ontwikkeling van het nieuwe park het fietsgebruik van de parkgebruikers zou kunnen verbeteren. Indien gepast overlegt het ontwerpteam met de plaatselijke gemeenschap bij het selecteren en toepassen van bijkomende oplossingen om de toegang tot het plaatselijke fietsnetwerk te verbeteren. Op het einde van 2022 is 95,8% van de projecten van de Groep verbonden met het openbaar vervoer en voor de vier resterende projecten wordt er momenteel één verbonden (in Sibiu, Roemenië werd in 2022 een bouwvergunning voor een bushalte aangevraagd).



Waterretentiebassin in VGP Park Laatzen

## 3.5 Beschermen en verbeteren van biodiversiteit

Om naleving van de EU-taxonomie voor grondverwerving te verzekeren, heeft de Groep zijn due diligence-vereisten aangescherpt.

Als gevolg daarvan focust de Groep zich hoofdzakelijk op brownfield-ontwikkelingsopportunities en doet hij er alles aan om te vermijden dat nieuwe ontwikkelingen worden gebouwd op:

- greenfieldgrond van erkende hoge biodiversiteitswaarde en grond die dient als habitat voor bedreigde soorten (flora en fauna) zoals opgesomd in de Europese Rode Lijst of de Rode Lijst van de IUCN
- grond die voldoet aan de definitie van bos zoals uiteengezet in het nationaal recht en gebruikt in de nationale broeikasgasinventaris

Evenals het minimaliseren van:

- Het gebruik van landbouwgrond en akkerland met
  - matig tot hoog niveau van vruchtbaarheid van de bodem
  - matige tot hoge ondergrondse biodiversiteit zoals gemeld in het LUCAS-onderzoek van de EU

Naast de verbetering van groene ruimten die bestaan in VGP-parken (vorig jaar werden er 4.201 bomen geplant in bestaande VGP-parken, werden er nieuwe bijenkorven geplaatst en werden er initiatieven genomen om de biodiversiteit te beschermen), werden er binnen onze parken zeven biotoopgebieden gecreëerd om specifieke soorten te beschermen en de algemene plaatselijke biodiversiteit te vergroten. De totale omvang van deze biotopen, die werden



Bufo Camalita

aangelegd binnen de VGP-parken, bedraagt 488.284 m<sup>2</sup>. Voorbeelden van projecten die in 2022 zijn opgeleverd zijn onder andere VGP Park České Budějovice – een complex project met daarin een revitalisatie van de waterzijrivier, biotoop en nieuwe retentie en VGP Park Kladno in de Tsjechische Republiek – een waterbiotoop van 150 m<sup>2</sup> met onontgonnen plaatsen met ondiepe warme vijvers, kan worden bewoond door de populatie van de pad – *bufo calamita*.

### 3.5.1 100% van de ontwikkelingsprojecten dienen een biodiversiteitsactieplan te implementeren

Naast de due diligence inzake biodiversiteit als onderdeel van de grondverwerving moeten alle ontwikkelingsprojecten een biodiversiteitsactieplan uitvoeren. Dit actieplan wordt altijd opgesteld door een gekwalificeerd ecoloog, na de beoordeling van de eigenschappen van de plaatselijke biodiversiteit. Het doel van dit document is ten eerste alle gevolgen van het project op de plaatselijke natuur te vermijden en te verkleinen, en ten tweede bij elk project een lijst van aanbevelingen van de Groep te implementeren zoals het gebruik van ecologisch gecertificeerde materialen of vogelvriendelijke ontwerpen voor de voorgevels en biodiversiteitscompensatiezones en -initiatieven. De nieuwe verbintenissen en aanbevelingen voor de integratie van biodiversiteit in ontwikkelingsprojecten werden in het ontwerpproces van de Groep opgenomen via de Duurzaamheidsnota (zie Hoofdstuk Projectontwerp en herzieningsstadium in 2.2.2 *Ontwerp van duurzame gebouwen*). Sommige projecten doen ook een milieueffectbeoordeling, die een milieu-/biodiversiteitscomponent omvat, aangezien dit in sommige landen een vereiste is voor het verkrijgen van een bouwvergunning en commerciële bouwvergunning. Als onderdeel van dit proces wordt mogelijk ook een openbare raadpleging gehouden. Biodiversiteit komt ook aan bod in de ontwikkelingsprojecten via het onderdeel "Landgebruik en Ecologie" in de BREEAM-certificering en voor alle DGNB-projecten wordt een biodiversiteitsstrategie uitgevoerd. Zo behaalde het

project VGP Park Laatzen, gebouw A in Duitsland, dat in 2022 werd ingehuldigd, 100% van de 10 punten van dat onderdeel, via een aantal biodiversiteitsinitiatieven, waaronder bijvoorbeeld via de ondersteuning van habitats voor vogels en insecten, en een regenwateropvangbekken dat een biotoop vormt voor padden en andere reptielen.

% van de VGP ontwikkelingsprojecten opgestart in 2022 met een ecologieplan	100%
% van de VGP-ontwikkelingsprojecten moet een ecologieplan	100%



Waterbiotoop in VGP Park Kladno

### 3.5.2 100% van de bestaande activa waar veel op het spel staat qua biodiversiteit gaan een biodiversiteitsactieplan implementeren

In zijn bestaande activa past de Groep een pragmatische benadering toe. Hoewel door de locaties van de meeste activa – die hoofdzakelijk gelegen zijn in stedelijke semi-industriële en logistieke parken – het potentieel om de biodiversiteit te vergroten, ernstig wordt beperkt, engageren de sites van de Groep zich om de plaatselijke biodiversiteit te behouden en te verbeteren. Dit vertaalt zich in de nieuwe biodiversiteitsstrategie voor bestaande activa, waarbij initiatieven worden genomen om de plaatselijke flora en fauna te vergroten en te diversifiëren. Het doel is om steeds meer te focussen op het creëren van “groene” ruimten, zoals groendaken, groene muren en groene parkeerplaatsen. Zo werden in VGP Park Llica d’Amunt vijf bijenkorven op het dak geplaatst en gevuld met 250.000 inheemse bijen (*Apis Mellifera Iberiensis*, de Spaanse bij). Dat is een autochtone bewoner van de regio en een soort die momenteel met uitsterven bedreigd is. Ze produceert 40 kilogram honing per jaar.

In 2022 werden er in bestaande VGP-parken 4.201 bomen geplant om de biodiversiteit te vergroten.

De Groep tracht ook in alle regio’s waar hij actief is zijn belanghebbenden en gemeenschappen bewust te maken van het belang van biodiversiteit. Zo was er in 2022, via de VGP Foundation, de campagne van NABU “Word een insectenscout”. Tijdens die campagne konden natuurliefhebbers en insectenfans een aanvraag indienen om een opleiding in identificatie te volgen en konden ze ambassadeur worden voor projecten rond insectenzorg in de gemeenschap.

% projecten met hoge biodiversiteitsinzet met een geïmplementeerd biodiversiteit actieplan	85,7%
Doelstelling % van projecten met biodiversiteitsactieplan	100%

Het BREEAM In-Use certificeringsproces van de Groep (zie hoofdstuk 3.3.2. *Milieu-certificeringen voor meer informatie over de certificering van gebouwen tijdens de operationele fase*) zorgt ervoor dat biodiversiteitskwesaties goed worden aangepakt en gestimuleerd om hoge standaarden te bereiken. Zodra een project is gebouwd en opgeleverd, is het facility management-team van de Groep, en dan vooral de teams ter plaatse die elk actief beheren, verantwoordelijk voor het behoud en de controle van de biodiversiteit. Het ESG-team houdt toezicht op de toepassing van het biodiversiteitsbeleid van de Groep en verleent de operationele teams de nodige ondersteuning.

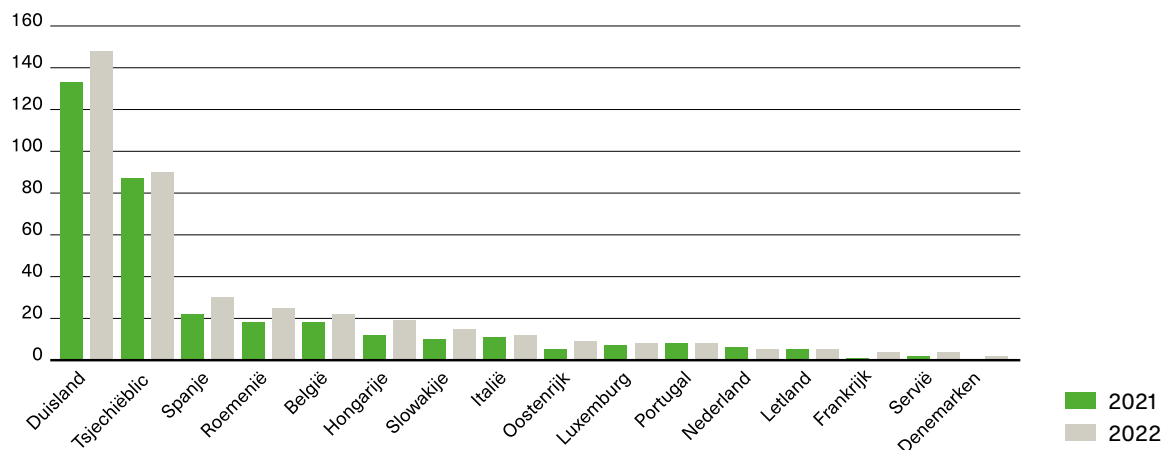


VGP Park Llica d’Amunt: er werden 5 bijenkorven geplaatst, in combinatie met groene en bloemarrangementen op het dak om 250.000 inheemse Iberische bijen een thuis te geven

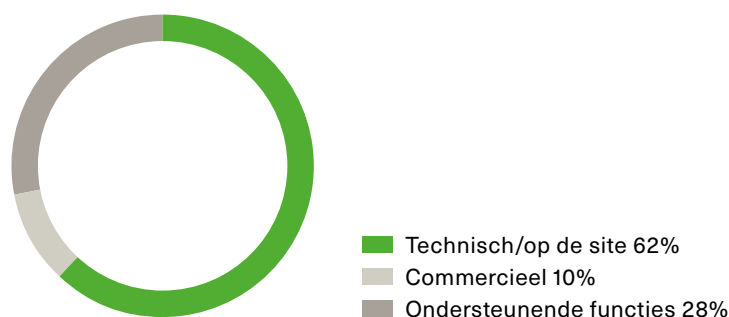
# 3.6 Empowerment van onze werknemers

## Kerncijfers

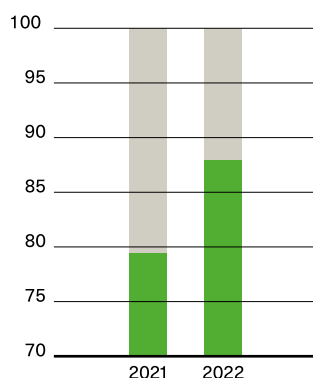
### TEWERKSTELLING PER LAND (mensen)



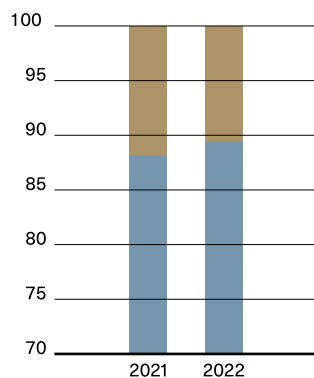
### TEWERKSTELLING PER ACTIVITEIT



### ARBEIDSOVEREENKOMSTEN

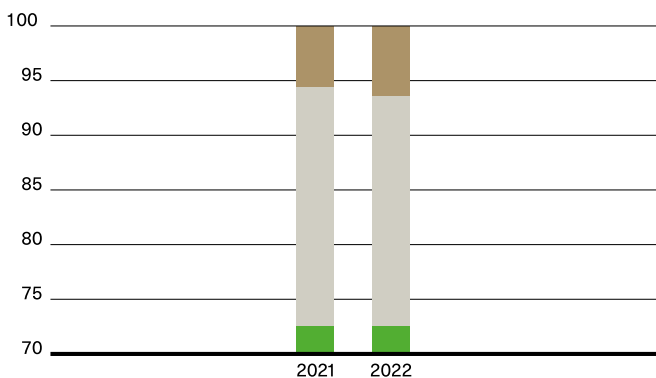


Onbepaalde termijn  
Bepaalde termijn



Full-time  
Part-time

### TEWERKSTELLING VOLGENS LEEFTIJD



< 30 jaar  
30-50 jaar  
> 50 jaar

## 3.6.1 Het beste talent aantrekken

VGP zet zich in om het beste talent aan te trekken door professionele ontwikkeling te stimuleren, functieoverschrijdende en internationale mobiliteitsopportuniteiten te bevorderen en interessante carrièremogelijkheden te bieden op alle niveaus. Naarmate wij ons blijven focussen op het werven van de beste kandidaten, hebben wij ook onze inspanningen voor het werven van ervaren profielen opgevoerd. Nieuwe capaciteiten binnenhalen en onze leiderschaps- en managementstijlen diversifiëren zijn belangrijke succesfactoren voor de Groep.

Dankzij de Corporate LinkedIn-pagina van VGP kunnen wij onze sterke digitale aanwezigheid behouden. Begin 2022 groeide het aantal volgers met bijna 3.000, en tegen december 2022 bereikten ze bijna 13.000 volgers. Naast verhalen over onze bedrijfsactiviteiten en onze mensen plaatst de Groep hier content met de hashtag #BuildingTomorrowToday en #TechnicalCompetence om onze technische deskundigheid te promoten en onze ESG-initiatieven en initiatieven ter ondersteuning van de gemeenschappen waarvan wij deel uitmaken, te ondersteunen.

## 3.6.2 Talentmanagement

De Groep zet zich in om zijn werknemers een werkomgeving te bieden waar diversiteit en gelijke kansen gestimuleerd worden, om elke werknemer de ervaring te bieden die hij of zij nodig heeft om een boeiende carrière uit te bouwen die waarde creëert voor de Vennootschap.

Werknemers komen eenmaal per jaar samen met hun managers voor de eindejaarsbeoordelingen. Ze hebben het hele jaar door de kans om feedback te krijgen en te geven zodat zij hun prestaties, doelstellingen, carrièrevorderingen en opleidingsbehoeften kunnen bespreken.

De evolutie van de carrières binnen de Vennootschap is nauw verbonden met het competentiemodel van de Groep (zie Hoofdstuk 2.1 *ESG-strategie: Building Tomorrow Today Together*). De Groep streeft ernaar de ervaring en deskundigheid te erkennen die werknemers in hun functie ontwikkelen. Interne mobiliteit tussen functies wordt aangemoedigd en wordt gezien als een collaboratief proces waarbij werknemers, het nationaal management en de functies van de Groep betrokken zijn. Het geeft de werknemers een beter inzicht in de verschillende activiteiten en prioriteiten van de Groep. Internationale mobiliteit helpt werknemers ook netwerken uit te bouwen en te versterken en beste praktijken te delen doorheen verschillende landen.

<b>Arbeidsovereenkomsten</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Onbepaalde termijn	79,42%	87,93%
Bepaalde termijn	20,58%	12,07%

<b>Omzet</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Personeelsverloop	7%	14%	10%	12%	13%
Vrijwillig personeelsverloop					8%
Onvrijwillig personeelsverloop					5%

<b>Nieuwe aanwervingen</b>	<b>2022</b>
Verhouding nieuwe aanwervingen	31,0%

De percentages nieuwe werknemers en personeelsverloop worden berekend op basis van de totale aantal werknemers aan het einde van de verslagperiode en uitgedrukt als percentage of ratio.

In 2022 hadden wij een betreurenswaardig vrijwillig personeelsverloop, zoals gemeten door het vrijwillig vertrek tijdens de verslagperiode als percentage van het aantal vaste werknemers aan het einde van 2022, van 8%. De sterke resultaten van onze enquête naar de betrokkenheid van werknemers bevestigen dat onze werknemers gemotiveerd en betrokken zijn – zie ook hoofdstuk 3.6.4 *Diversiteit* voor een nadere toelichting over de resultaten van de werknemersenquête.

### 3.6.3 Opleiding

Er worden Groepsbrede en regionale opleidingen georganiseerd om de ESG-strategie van de Groep en de ESG-processen in te bedden en de werknemers in staat te stellen duurzame acties te leveren.

De ESG-ambitie en aanverwante actieplannen worden systematisch geïntroduceerd bij nieuwkomers in de opleiding "VGP-nieuwkomers". Relevante personeelsleden krijgen indien nodig specifieke technische opleiding aangeboden, waarin onderwerpen zitten zoals duurzaam verbruik en de methodologie voor de evaluatie van de CO<sub>2</sub>-voetafdruk voor ontwikkelingsprojecten. Opleidingsmaterialen die verband houden met nieuwe ESG-onderwerpen worden ook regelmatig opgesteld, gedeeld met de relevante teams en toegankelijk gemaakt op het opleidingsplatform van de Groep (bijvoorbeeld richtlijnen over "EU-taxonomie" en "Hernieuwbare energie en Groene Huurovereenkomsten").

In oktober 2022 werd er voor alle technische managers in de Groep een symposium gehouden. Daar ging het over potentiële verbeteringen aan onze bouwstandaard om de circulariteit te verbeteren, manieren om de energietransitie te verbeteren (waaronder minder gebruik van gas voor verwarming en het aanbieden van opladers voor elektrische voertuigen) en de implicaties van de EU-taxonomie.

Hoewel er al significante stappen zijn gezet, beseft de Groep ook dat verdere verbeteringen aan het opleidingsprogramma moeten worden bekeken en de toegankelijkheid moet worden verruimd. Terwijl in 2021 81,6% van de werknemers van de Groep aangaf neutraal of tevreden te zijn met het door de Groep aangeboden opleidingsplatform, bedroeg de verhouding in 2022 75,3%.

De werknemers van de Groep zijn een cruciale pijler van de ESG-strategie van de Groep omdat die toegespitst is op onderwerpen die met mensen te maken hebben, waaronder Diversiteit en Betrokkenheid, en Werknemerswelzijn. Om het beleid Diversiteit en Betrokkenheid van de Groep in de dagelijkse activiteiten in te bedden, heeft VGP zich ervoor geëngageerd dat 100% van de werknemers van de Groep heeft deelgenomen aan een ESG-opleiding. In 2022 nam 41,1% van het personeel deel aan een dergelijke opleiding.

ESG-opleiding	2022
% van het personeel kreeg in 2022 opleiding over ESG-onderwerpen	41%
% doelstelling van personeel dat opleiding moet krijgen over ESG-onderwerpen	100%

### 3.6.4 Diversiteit

Tewerkstelling volgens gender	2021	2022
mannen	61%	65%
vrouwen	39%	35%
Tewerkstelling volgens leeftijd		
<30	8,3%	8,5%
30-50	72,9%	70,1%
>50	18,8%	21,4%

Diversiteit (gender)	2021	2022
Raad van Bestuur	60%	60%
Management	16%	23%
Vennootschap	39%	35%
EU-richtlijn vrouwen in Raden van Bestuur	33%	33%

Diversiteit (nationaliteit)	
Nationaliteiten die voor VGP werken	23

Diversiteit (ouderschapsverlof)	
% VGP-werknemers dat recht heeft op ouderschapsverlof	100%

Diversiteit en betrokkenheid vormt een essentieel onderdeel van de ESG-strategie die de Groep aanneemt. Met een vertegenwoordiging in 17 landen verwelkomt VGP werknemers uit diverse culturen en achtergronden om succesvolle en inclusieve teams op te bouwen.

VGP verbindt zich ertoe om volledig gelijke kansen te waarborgen (bijv. gender, nationaliteit, seksuele geaardheid) in HR-praktijken en processen binnen de hele Groep. Deze doelstelling is bereikt, aangezien 100% van de VGP-landen volledige gelijke kansen garandeert in hun HR-praktijken en -processen door de VGP-Verklaring inzake Gelijke Kansen op te nemen in het geformaliseerde HR-beleid met betrekking tot wervingspraktijken, bezoldiging & voordelen, talentenbeheer en leren & ontwikkelen. De VGP-Verklaring inzake Gelijke Kansen zorgt ervoor dat HR-beleidsregels en procedures worden toegepast zonder discriminatie op basis van ras, huidskleur, godsdienst, gender, seksuele geaardheid, geslachtsidentiteit, burgerlijke staat, leeftijd, handicap, nationale of etnische afkomst, militaire dienststatus, staatsburgerschap of andere beschermde kenmerken.

Om de perceptie door de werknemers van het beleid diversiteits- en betrokkenheid in 2021 te meten, werd een nieuwe Werknemersenquête van de Groep geïntroduceerd, met daarin vragen waarin de nadruk ligt op Diversiteit en Betrokkenheid. In 2022 namen meer dan 230 werknemers deel aan de enquête, goed voor 60% van het personeelsbestand. 96,9% van de respondenten zei dat VGP een maatschappelijk verantwoord bedrijf is. De enquête zal elk jaar worden uitgevoerd om te kijken hoe het gaat met de werknemersgemeenschap en te helpen effectieve plannen vorm te geven om een nog inclusievere werkcultuur tot stand te brengen.



## VGP-kader voor Diversiteits-, Gelijkheids- en Betrokkenheidsstrategie:

Ons doel	Building Tomorrow Today Together				
Onze mensen	Een diverse en inclusieve werkplek waar mensen hun volle potentieel kunnen bereiken				
Onze diversiteitsstrategie	Een positief verschil maken voor collega's, gemeenschappen, onze leveranciers en klanten door actie te ondernemen om gelijkheid te bevorderen – rekening houdend met alle gebieden van diversiteit				
Onze acties	1. Bedrijfscultuur	2. Werving en carrièreverloop	3. Ons leiderschap	4. Onze leveranciers	5. Onze gemeenschappen

Bovenop het Diversiteitsbeleid van VGP heeft de Groep een Diversiteits-, Gelijkheids- en Betrokkenheidsstrategie geïntroduceerd om verandering binnen de organisatie te stimuleren en acties te definiëren op vijf belangrijke aandachtspunten. Het Strategiedocument is beschikbaar op het corporate governance-webportaal van VGP en we plannen om de acties de komende tijd verder uit te werken.

### 3.6.4.1 Loonkloof tussen mannen en vrouwen

Wij zijn ervan overtuigd dat diversiteitsgegevens analyseren en transparant zijn een belangrijke stap is richting betekenisvolle verandering. Daarom hebben wij besloten onze loonkloof tussen mannen en vrouwen vrijwillig te publiceren. In 2022 bedroeg onze loonkloof tussen mannen en vrouwen voor alle werknemers bij VGP 42%.

Loonkloof tussen mannen en vrouwen	2022
Loonkloof voor de VGP Groep	42%

Net als veel andere organisaties, vooral in de vastgoedsector, is de reden voor onze loonkloof tussen mannen en vrouwen het feit dat er meer mannen dan vrouwen in kaderfuncties zitten. Bij VGP worden onze werknemers gelijk betaald voor gelijk werk in al onze bedrijfsactiviteiten. Onze gerapporteerde loonkloven tussen mannen en vrouwen zijn het rechtstreekse gevolg van ons werknemersprofiel en wijzen niet op loondiscriminatie. Een kernelement van onze ESG-strategie is het verbeteren van de diversiteit van onze bedrijfsactiviteiten. Het nieuwe document Diversiteitsstrategie dat dit jaar werd gepubliceerd, zal het belang binnen onze organisatie op alle niveaus van anciënniteit verder helpen versterken. Dit is cruciaal voor het blijvende succes van onze bedrijfsactiviteiten, maar zou ook moeten worden weerspiegeld in de geleidelijke verkleining van de loonkloven.

## 3.6.5 Engagements van werknemers en ESG

### 3.6.5.1 Individuele ESG-doelstellingen

De Groep engageert zich ervoor dat 100% van de werknemers jaarlijkse individuele ESG-doelstellingen heeft, zodat alle werknemers mee verantwoordelijk zijn voor het collectieve succes van de ESG-ambitie. Er worden passende initiatieven en doelstellingen geïdentificeerd die afgestemd zijn op de ESG-strategie van de Groep. Dit gebeurt

in nauwe samenwerking met elk land binnen de Groep en functionele afdelingen: Technisch, Commercieel, Grondverwerving, Gebouwenbeheer, Eigendoms- en Activabeheer, Finance, Marketing, Juridisch en Compliance. Een toolkit met belangrijke voorbeelden van algemene en functionele ESG-doelstellingen wordt gedeeld met VGP-werknemers in de hele Groep.

Kwantificeerbare ESG-doelstellingen worden opgenomen in de incentives van leden van het managementteam van de Groep. Nadere details worden voorgesteld in het Corporate Remuneratieverslag van de Groep. De incentive-toekenningen van 2022 omvatten ook 15% van de ESG-gerelateerde prestatievoorwaarden, voor alle in aanmerking komende werknemers van de Groep.

### Vrijwilligersprogramma

Het Vrijwilligersprogramma van VGP biedt alle werknemers de kans om ten minste één werkdag uit te trekken om sociale initiatieven te ondersteunen die door de Groep zijn ontwikkeld, waaronder steun voor plaatselijke mensen die belemmeringen tot de arbeidsmarkt ondervinden of voor plaatselijke non-profitorganisaties via VGP Community Days en plaatselijke partnerschapsactiviteiten. De Groep heeft zich ervoor geëngageerd dat 100% van de werknemers van de Groep vanaf 2022 deelnemen aan het Vrijwilligersprogramma van VGP.

De gemeenschapsgerichte activiteiten van de Groep in 2022 waren toegespitst op tegemoetkomen aan de noden van plaatselijke gemeenschappen en op evenementen ter ondersteuning en verbetering van de plaatselijke biodiversiteit. Meer informatie over de resultaten van deze initiatieven staat in Hoofdstuk 3.8 *VGP in de gemeenschap*.

### 3.6.5.2 Zakenreizen

Het reisbeleid van de Groep is erop gericht de bijhorende CO<sub>2</sub>-voetafdruk te verminderen. Werknemers worden aangemoedigd om per trein te reizen en de voorkeur te geven aan videoconferenties in de plaats van fysieke vergaderingen waarvoor moet worden gereisd.

Onderstaande tabel bevat de CO<sub>2</sub>-emissies afkomstig van zakenreizen door werknemers per trein, vliegtuig en auto. De indicator wordt zowel in absolute waarde gegeven als in de verhouding tussen de CO<sub>2</sub>-uitstoot van zakenreizen en het gemiddeld aantal werknemers in 2021. De gegevens en methodologie worden geverifieerd door CO<sub>2</sub>Logic/Southpole en worden voor elk land verstrekt door referentiereisagentschappen.

	Totaal 2021
Totale emissies (tCO <sub>2</sub> eq)	304,6
kg CO <sub>2</sub> eq/werknemer	1,04



VGP office in  
Budapest, Hungary

In 2021 zijn de CO<sub>2</sub>-emissies van de Groep die verband houden met zakenreizen blijven dalen, voornamelijk ten gevolge van reisbeperkingen in verband met de COVID-19-pandemie en de reorganisatie van de werkwijzen van de Groep.

Bovendien moeten sinds 2021 alle nieuwe bedrijfsvoertuigen ofwel hybride, ofwel elektrisch zijn. Eind 2022 was 35,3% van het wagenpark van de Groep vervangen door plug-in hybrides of volledig elektrische voertuigen. Wij verwachten dat het percentage in 2023 significant zal groeien naarmate meer auto's het einde van hun leaseperiode naderen.

### 3.6.5.3 Groene kantoren en groen werken

De Groep heeft zich ervoor geëngageerd dat 100% van de landen waar VGP actief is, programma's voor groener werken opneemt in de VGP-richtlijnen voor Groene Kantoren en groen werken. De VGP-richtlijnen voor Groene kantoren en groen werken bieden werknemers de werkomgeving en tools om de milieu-impact van hun dagelijks werk te verkleinen. Het programma stelt werknemers in staat de VGP-kantoren duurzamer en milieuvriendelijker te maken, door milieuvriendelijke initiatieven te implementeren zoals het aanpakken van het afvalbeheer, het bevorderen van verantwoord verbruik of duurzame mobiliteit.

Sinds 2022 leverde 100% van onze landen ten minste één Groener Werken-initiatief af. De initiatieven van het programma moeten de Groep helpen met:

Een verbeterd afvalbeheer:

- Verbeterde afvalsorteerinfrastructuur in kantoorkeukens;
- Komaf maken met plastic voor eenmalig gebruik met de plaatsing van filterkranen, glazen flessen of andere opties;
- Vervangen van "afvalproducerende" zaken zoals papieren handdoeken door handdrogers;

Milieuvriendelijkere mobiliteit:

- Nieuwe oplaadpunten voor elektrische voertuigen in onze parkings;
- Een fietsvergoeding;
- Programma's elektrische deelfietsen;
- Kwalitatief hoogstaande fietsvoorzieningen

Naar betere energie- en waterefficiëntie in onze kantoren:

- De verlichtingsuitrusting wordt geleidelijk vervangen door ledverlichting en slimme detectoren

Papier verminderen:

- Digitalisering en elektronische facturatie gingen door in 2022 na de groepsbrede uitrol van DocuSign evenals andere processen en versnelling van programma's voor elektronisch ondertekenen.

Programma's rond duurzaamheidsbewustzijn:

- "Groener Werken"-ambassadeurs stimuleren milieuvriendelijkere praktijken in onze kantoren;
- Het Portugese team heeft een 'Groene Week' in het leven geroepen met als doel mensen meer bewust te maken over milieukwesties en duurzame dagelijkse pendelbewegingen in het hele personeelsbestand aan te moedigen.

### 3.6.5.4 Welzijn

Het welzijn van de werknemers is een cruciaal onderdeel van de ESG-strategie en de HR-strategie van de Groep. VGP ondersteunt een gezonde werkomgeving met een gestructureerde focus op gezondheid en welzijn om werknemers te helpen gedijen.

Het Welzijnskader van de Groep is gebaseerd op het Health and Wellbeing Framework van WorldGBC.

### 3.6.5.5 Gezonde cultuur

- Evenwicht tussen werk en privé: thuis-/flexiwerkpraktijken worden toegepast in alle landen, in aanvulling op het gezinsvriendelijk beleid. Het onderwerp evenwicht tussen werk en privé wordt meestal opgenomen in prestatiedoorlichtingen om gesprekken met managers aan te moedigen;
- Meer dan 230 werknemers hebben deelgenomen aan een nieuwe Werknemersenquête, waardoor alle werknemers de kans kregen feedback te geven over thema's als ondersteuning van welzijn en betere werkwijzen. De enquête zal elk jaar worden gehouden om effectieve plannen te helpen vormgeven om een nog betere werkcultuur te creëren;
- De Groep bereidt de organisatie van een familiedag voor die de laatste twee jaar niet plaatsvond als gevolg van de COVID-19-beperkingen.

### 3.6.5.6 Een gezond lichaam

- Om een gezonde levensstijl te stimuleren, wordt het gebruik van fietsen aangemoedigd, worden lidmaatschappen van fitness- en sportclubs gesponsord en worden er in het bedrijfsrestaurant en in de keukens gezonde voedingsalternatieven aangeboden (gratis fruit).
- Gezondheidszorgvoordelen: alle werknemers krijgen een ziektekostenverzekering aangeboden.
- De groene uitdaging-week vond plaats voor het team in Portugal, waarbij collega's werden aangemoedigd om elke dag te voet of fietsend naar kantoor te pendelen.

## 3.6.6 Gezondheid en Veiligheid op het Werk

De Groep is verder gegaan met zijn opleidingsstrategie rond compliance en HSE-risicopreventie in 2022, waaronder een focus op een "HR toolbox"-opleiding.

- Absenteïsme wordt in elk land gemonitord;
- Oorzaken van arbeidsongevallen worden geanalyseerd en maatregelen worden genomen om te voorkomen dat deze nogmaals plaatsvinden. In 2022 werd er voor VGP-medewerkers geen verzuim als gevolg van letsels gemeld. De Total Recordable Lost Time Injury Frequency Rate voor contractanten in 2022 bedroeg 0,40.

<b>Health and Safety — VGP werknemers</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Werknemers in VGP-gebouwen die onder de VGP H&S policy vallen	100%	100%	100%
Werknemers Loss-time injury frequency rate <sup>1</sup>	0	0	0
Werknemers totale recordable injury frequency <sup>1</sup>	0	0	0
Totaal gewerkte uren	c. 500.000	c. 600.000	c. 700.000

<b>Ontwikkelingsprojecten – gecontroleerd door onderaannemer</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Aantal dodelijke ongevallen bij aannemers	0	0	1 contractor
Onderaannemers loss-time injury frequency rate <sup>1</sup>	0,46	0,37	0,40
Totaal gewerkte uren door onderaannemers	c. 4,4 miljoen	c. 5,4 miljoen	c. 5,0 miljoen

In 2022 werd het ziekteverzuim gemonitord op nationaal niveau en door de nasleep van COVID-19 en een significant griepseizoen lagen de cijfers hoger dan voor een doorsnee jaar van bedrijfsactiviteiten. Voor 2023 streeft de Groep ernaar de gegevens te rapporteren op een geconsolideerde basis.

## 3.6.7 Mensenrechten en arbeidsomstandigheden

VGP voldoet aan de arbeidsnormen die zijn vastgesteld door de Internationale Arbeidsorganisatie ("IAO"). De Groep is alleen actief in landen waar de sociale regelgeving goed ontwikkeld is via democratische kaders. Intern definieert en beheert de Groep in specifieke kaders bijkomende regels die de rechten van werknemers versterken en respect en ethisch gedrag in zakelijke transacties sterk bekrachtigen (Gedragscode, Anti-corruptieprogramma enz.).

Sinds januari 2022 is VGP lid van de VN Global Compact, die ethisch gedrag en fundamentele morele waarden in ondernemingen promoot. VGP streeft ernaar de tien principes van de Global Compact met betrekking tot mensenrechten, arbeid, milieu en anticorruptie aan te nemen, te ondersteunen en toe te passen. Het engagement van VGP om de principes na te leven, is vastgelegd in de Gedragscode van de Groep.

Op 31 december 2022 was 0% van de werknemers gedekt door een collectieve overeenkomst.

1 LTIFR: Lost-time injury frequency rate (aantal ongevallen met verzuim) gekalibreerd naar een miljoen uur.

## 3.7 Duurzaam Beheer van de Toeleveringsketeneringsketen

De ESG-strategie van de Groep is gericht op een veel bredere voetafdruk dan de Groep zelf. Als substantiële koper is VGP zich bewust van het belang van het stimuleren van de industriestandaarden en ons vermogen om te ondersteunen door aan te dringen op een evolutie van de manier waarop wij leveranciers en dienstverleners richting duurzamere bedrijfsactiviteiten sturen.

Gezien de omvang en de geografische spreiding van de portefeuille werkt de Groep met een groot aantal leveranciers en contractanten, en zorgt hij ervoor dat hij niet een afhankelijkheid van een handvol strategische leveranciers riskeert. In 2021 ontwierp de Groep zijn Gedragscode voor Leveranciers. Vervolgens werden in 2022 de ESG-risico's in zijn toeleveringsketen in kaart gebracht. VGP werd ondertekenaar van het UN Global Compact in 2022 en zette zich aldus in om de tien universeel erkende beginselen in verband met mensenrechten, arbeidswetgeving, milieubescherming en corruptiebestrijding aan te nemen, te handhaven en toe te passen binnen zijn invloedssfeer.

etgeving, milieubescherming en corruptiebestrijding aan te nemen, te handhaven en toe te passen binnen zijn invloedssfeer.

### 3.7.1 Aankopen in kaart gebracht

De aankopen bij VGP kunnen worden opgesplitst in drie categorieën:

- Overheadkosten, waaronder het kantoorbeheer, zakenreizen, adviesverlenings- en auditkosten, bedrijfscommunicatie en kosten voor public relations, IT en overige administratieve kosten. Dit omvat al het personeel van de Groep en van de kantoren in de landen;
- Kosten voor gebouwenbeheer, diensten verleend aan eigendommen voor activiteiten, zoals onderhoud, vergroening, energie- en vloeistoffentoevoer, en marketinguitgaven (OPEX betaald door de vastgoedeigenaar en meestal doorgefactureerd aan de huurders als servicekosten); en

- Gekapitaliseerde bouwwerken geïnvesteerd in vastgoed voor drie hoofddoelstellingen: nieuwbouw of uitbreidingswerken, onderhoudswerken of herverhuuringswerken (CAPEX betaald door vastgoedeigenaar); dit omvat voornamelijk aankopen bij aannemers, honoraria voor architecten, ontwerpers en studiebureaus evenals verzekeringspremies.

De gevarieerde aard van de aankopen en de diverse locaties van het vastgoed van de Groep hebben tot gevolg dat het grootste deel van de toeleveringsketen bestaat uit lokale vennootschappen of dochtervennootschappen die de lokale economie ondersteunen. Bovendien geeft het aankoopbeleid, waar mogelijk, de voorkeur aan lokale aankopen in de werkzone van de activa van de Groep om bij te dragen aan de tewerkstelling en de ontwikkeling van de lokale economie.

De aankopen bestaan voornamelijk uit OPEX en CAPEX voor de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed (de overheadkosten vormen een klein deel van de totale uitgaven). De kosten voor gebouwenbeheer worden hoofdzakelijk lokaal uitgegeven. OPEX en CAPEX-kosten bestaan voornamelijk uit arbeidsintensieve diensten en zijn in die mate aankopen die niet op een andere locatie kunnen worden gedaan. Geactiveerde bouwwerkzaamheden zijn eenmalige uitgaven die afhankelijk zijn van de ontwikkelingsactiviteit.

### 3.7.2 In kaart brengen van de ESG-risico's in de toeleveringsketen

VGP zet zich in om de mensenrechten, de gezondheid, de veiligheid en het milieu in zijn waardeketen te beschermen. Om zijn benadering tot verantwoord aankopen te versterken, heeft VGP de ESG-gerelateerde risico's in zijn toeleveringsketen in 2021 in kaart gebracht zoals gerapporteerd in het Verslag Maatschappelijk Verantwoord



Works at VGP Park Giessen  
Am Alten Flughafen



Works at VGP Park Soltau

Ondernemen 2021. Daardoor kan VGP de belangrijkste risico's in verband met duurzaamheid in zijn upstream waardeketen begrijpen en identificeren en zal de Groep actieplannen kunnen definiëren en implementeren om deze risico's te beheren. Ongeveer tien belangrijke aankoopcategorieën onder 11 risicocategorieën worden in kaart gebracht (verbruik van hulpbronnen, verontreiniging, afvalproductie, klimaatverandering, biodiversiteit, illegale/gedwongen arbeid, discriminatie/pesterijen, arbeidstijd/loon, gezondheid en veiligheid, gegevensbescherming en corruptie), met een onderscheid tussen landen. Hierbij worden ook de voornaamste maatregelen voor risicobeheer in kaart gebracht die reeds binnen de Groep bestaan.

### 3.7.3 Duurzaam aankopen

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

Naast de principes en regels uiteengezet in de procedures van de Groep (en met name in de Gedragscode en de *Anti Bribery-* en *Anti-Corruption policy*), moeten alle aankopen voldoen aan de toepasselijke wet- en regelgeving, in het bijzonder aan de arbeids- en milieuwetgeving.

Om de correcte toepassing van deze regels te verzekeren, kan de contractant, in geval van een aanbestedingsprocedure en gedurende de looptijd van een contract, steeds contact opnemen met de Compliance Officer van VGP om een klacht in te dienen, overeenkomstig de klokkenluidersprocedure van de Groep. Het interne auditteam van VGP kan over de gehele Groep regelmatige audits uitvoeren om de grondige toepassing van het aankoopbeleid van de Groep te valideren.

De ESG-aanpak is volledig opgenomen in elke stap van het aankoop- en referentieproces van leveranciers van VGP.

Voor 2021 ontving VGP een B-score voor zijn leveranciersbetrokkenheid van CDP, wat hoger is dan het

Europese regionale gemiddelde en hoger is dan het reële gemiddelde in de vastgoedsector.

#### 3.7.3.1 Selectie van leveranciers

VGP kiest zijn contractanten met grote zorgvuldigheid en ziet erop toe dat deze het aankoopbeleid naleven. De Groepsbrede aankoopprocedure garandeert het bereiken van een optimale prijs voor het beste serviceniveau waarbij een gelijke behandeling van aanbieders/leveranciers wordt gewaarborgd. Volgens de procedure moeten leveranciers van alle goederen en diensten eerlijk worden geselecteerd op basis van objectieve, vergelijkbare criteria en, indien relevant, overeenkomstig procedures in verband met uitnodigingen tot aanbestedingen.

Potentiële zakenpartners worden gescreend in overeenstemming met de onboardingprocedure van de Groep. Deze due diligence-procedures hebben tot doel de blootstelling van de partners aan het corruptierisico te beoordelen en de schendingen van het internationaal arbeidsrecht of de mensenrechten in het verleden op te sporen.

Alvorens een nieuwe dienstverlener op de goedgekeurde lijst komt, is een aanzienlijke hoeveelheid informatie vereist, waaronder een overzicht van zijn ESG-strategieën en -praktijken. Deze milieu- en sociale factoren zijn van bijzonder belang voor het verschaffen van informatie aan de Groep bij zijn keuze van leveranciers en maken deel uit van de criteria waarmee rekening wordt gehouden bij aanbestedingsprocedures.

Elke aankoopstap wordt naar behoren gedocumenteerd met het oog op traceerbaarheid. *Built around NetSuite*, een webgebaseerde oplossing voor aankoopbeheer, werd in 2021 gelanceerd. Ze maakt de procedures van VGP meer robuust, verzekert de nodige transparantie die vereist is bij alle aankoopbeslissingen, helpt operationele teams bij de selectie van leveranciers en vergemakkelijkt de uitwisseling van beste praktijken en risicobeperking. Deze oplossing verzekert het administratieve beheer voor de hele aankoopcyclus.



### 3.7.3.2 Opname van ESG-criteria in contractuele bepalingen

Er gelden algemene aankoopvoorwaarden voor alle landen waar VGP actief is, hoewel ze verschillen naargelang de lokale vereisten. In deze voorwaarden wordt ook automatisch een bepaling opgenomen die leveranciers verplicht om de bepalingen van de Gedragscode van de Groep na te leven, waaronder: de naleving van de toepasselijke wet- en regelgeving, de voorkoming van alle vormen van corruptie en discriminatie, respect voor de menselijke waardigheid en voor het werk van werknemers, met inbegrip van een engagement om de conventies van de *International Labour Organisation* ("ILO") en de plaatselijke arbeidswetgeving na te leven, het behoud van het milieu en de melding van praktijken die in strijd zijn met deze principes via de contactprocedure die door de Groep wordt voorzien.

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

Voor projecten in aanbouw stellen de met de leveranciers ondertekende contracten dat de Groep en de vennootschappen die hij controleert, zich inzetten voor het verkleinen van de CO<sub>2</sub>-voetafdruk van hun projecten, met name tijdens de ontwikkelingsfase van de activa.

Een clause vermeldt dat de bouwbedrijven die betrokken zijn bij de projecten van de Groep bij de selectie van bouwtechnieken, materialen en technische oplossingen rekening moeten houden met de CO<sub>2</sub>-impact. Na elke projectdoorlichting en in alle projectstadia moet een arbitrage worden verricht betreffende de CO<sub>2</sub>-voetafdruk voor de voorgestelde oplossing die bij de Groep zal worden ingediend. De principes en actieplannen die worden gebruikt om de duurzaamste materialen met een lager CO<sub>2</sub>-gehalte te selecteren, worden gespecificeerd in Hoofdstuk 3.3.3 *Bouwmaterialen*.

### 3.7.3.3 Bewustmaking van bestaande leveranciers

Om de bestaande leveranciers en contractanten aan te moedigen duurzame operationele praktijken te verbeteren en ecologisch duurzame materialen te gebruiken, deelt de Groep zijn ESG-beleid en bijbehorende milieu- en sociale doelstellingen met al zijn voornaamste dienstverleners in de hele Groep via officiële communicatiebrieven. Die omvatten de inhoud en ambities van de ESG-strategie van de Groep en de aankondiging van verdere leveranciersbetrokkenheid inzake ESG-onderwerpen. In 2022 werd met enkele belangrijke leveranciers van materialen een dialoog opgestart om een beter inzicht te krijgen in de CO<sub>2</sub>-voetafdruk van materiaalengebruik en in manieren om die afdrak verder te verbeteren. De Groep bevestigde zijn bereidheid om ook bij zijn SBTi-indiening samen te werken met zijn toeleveringsketen.

De Groep heeft ook initiatieven geïntroduceerd betreffende incentives voor prestaties inzake energiebesparing en afvalsortering. Deze praktijken, die per bouwplaats worden toegepast, dagen contractanten en leveranciers uit en dienen als basis om hen te betrekken bij een proces van continue verbetering voor alle activa.

### 3.7.3.4 De ESG-prestaties van leveranciers beoordelen

De leveranciersbeoordeling van de naleving van de milieuclausules, managementmodi en de kwaliteit van de dienstverlening worden steeds meer uitgevoerd op belangrijke diensten.

Het proces van leveranciersbeoordeling maakt het mogelijk om na te gaan of de leveranciers voldoen aan contractuele vereisten en om te anticiperen op de behoeften inzake aanbestedingen. De gegevens die via deze beoordelingen worden verzameld worden, zodra ze geconsolideerd zijn, ook gedeeld met contractanten tijdens projectstuurbijeenkomsten.

Bovendien gaat ons aankoopteam, met de steun van ons hoofd productinnovatie, in gesprek met leveranciers met een grote impact om potentiële verbeteringen voor hun ESG-productvoetafdruk te bespreken. Bij de leveranciers waarmee we in 2022 in gesprek zijn gegaan, zitten enkele vermaarde leveranciers van warmtepompen en waterstofleveranciers en -producenten, een grote pan-Europese staalproducent voor strategieën ter vermindering van de opgenomen CO<sub>2</sub> (*embodied carbon*) in staal, een fabrikant van airconditioning voor geothermale oplossingen, en leveranciers van slimme meters en e-mobiliteitsoplossingen.

## 3.8 VGP in de gemeenschap

Een VGP-park kan dienst doen als katalysator voor groei binnen de gemeenschappen waar het actief is.

De Groep heeft zijn economisch succes te danken aan een sterke relatie met zijn belanghebbenden: huurders, klanten, investeerders, plaatselijke gemeenschappen, leveranciers en contractanten, en ook werknemers. Deze sterke relaties zijn cruciaal om parken te ontwikkelen en te exploiteren die in alle opzichten voldoen aan de verwachtingen van de belanghebbenden. VGP is zich bewust van het economisch belang van zijn vastgoedeigendommen: het levert niet alleen een bijdrage aan de stadsplanning voor logistieke en semi-industriële zones binnen steden, verstrekt openbare voorzieningen en ontwikkelt technisch geavanceerde en duurzame gebouwen en goed verbonden plaatsen, het speelt ook een belangrijke rol in het plaatselijke ecosysteem als een economische stimulans: het zorgt voor rechtstreekse tewerkstelling via bouw- en operationele uitgaven en voor onrechtstreekse tewerkstelling door de activiteiten van de huurders en netwerkactiviteiten, activiteiten van leveranciers en plaatselijke belastingen.

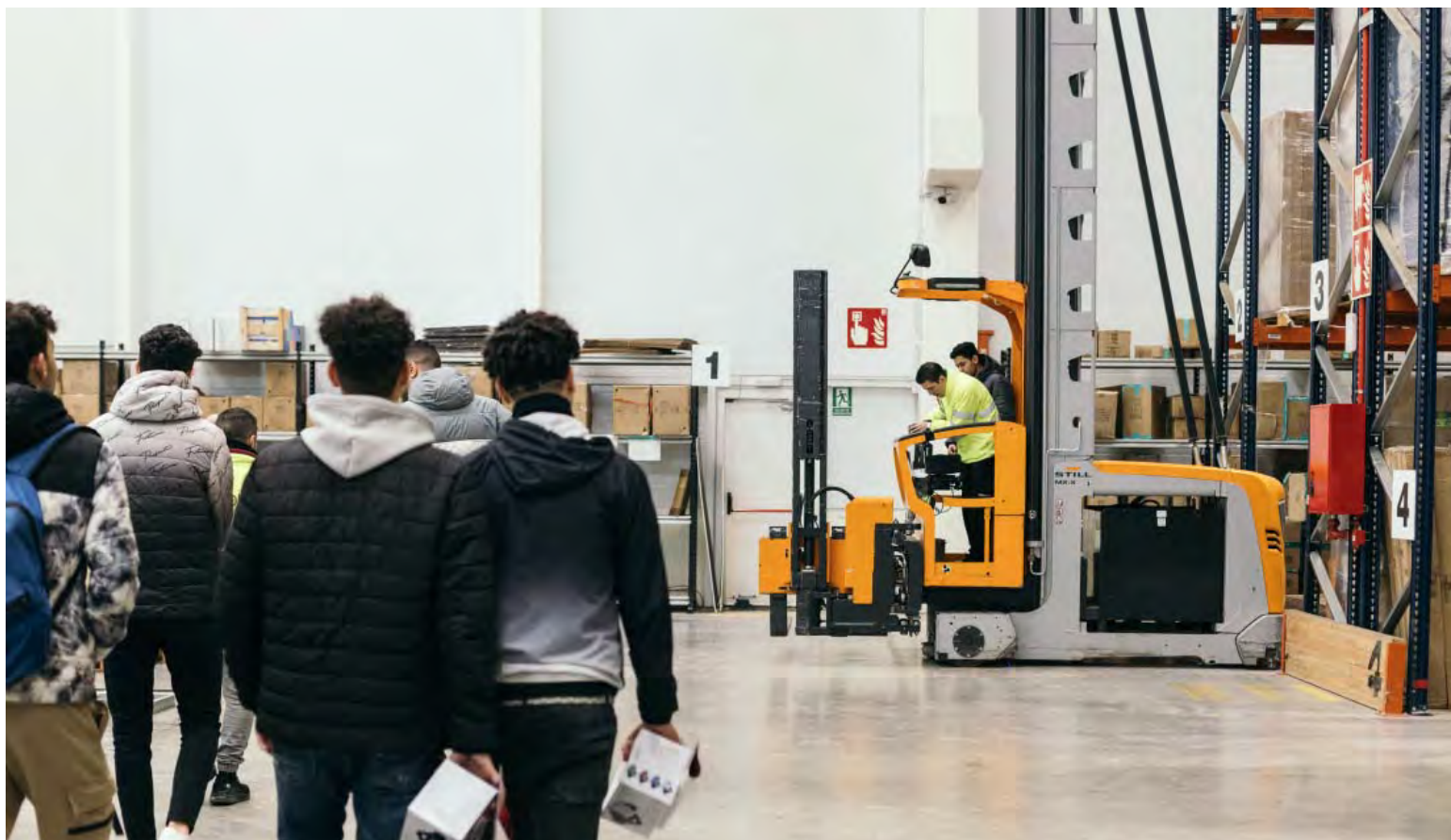
Voor ontwikkelingsprojecten wordt bij het begin van de ontwerpfasen meestal een programma voor gemeenschapsbetrokkenheid opgezet om feedback te verzamelen van de gemeenteraad, de burens of andere belanghebbenden. Wanneer de bouwactiviteiten van start gaan, streeft VGP ernaar dat de burens worden geïnformeerd over het geplande project en verstrekt het hen contactgegevens voor als zij vragen hebben. In 2022 had 100% van de ontwikkelingsprojecten een programma voor gemeenschapsbetrokkenheid.

Een voorbeeld van een project dat in 2022 werd opgeleverd, omvat VGP Park Hrádek nad Nisou, dat werd ontwikkeld rekening houdend met een brede waaier aan

gemeenschapsinitiatieven en feedback. Als gevolg daarvan omvat het park een ondergrondse transport- en communicatiecorridor onder de I/35-weg om de verkeersdrukte in de buurt van het park te verlichten, een 500 meter lang wandelpad van het park naar het stadscentrum, openbare ledverlichting langs de weg, een nieuwe riolering als onderdeel van de ondersteuning van de plaatselijke infrastructuur, de cultivering van de omgeving van het park, waaronder het planten van fruitbomen langs de weg naar de nabijgelegen stad Oldřichov. Er werden bijkomende bomen geplant, ook op de aarden wal die werd aangelegd als geluidsbarrière om het lawaai richting Oldřichov te dempen, en ten slotte een volledig uitgeruste openbare rustruimte die open staat voor de buurtbewoners.

In 2023 begon VGP manieren te analyseren over hoe bijkomende sociale waarde kan worden gegenereerd doorheen elk VGP-park, waarbij het opportuniteiten definieert om de gemeenschap te versterken en acties voor te bereiden die haalbaar zijn, ook rekening houdend met klimaat- en economische uitdagingen en opportuniteiten. Dit werk zal worden uitgevoerd met begeleiding van Urban Europe (<https://jpi-urbaneurope.eu/>), de kennishub voor stedelijke transitie, in overleg met plaatselijke belanghebbenden.

In Roemenië en Duitsland worden plaatselijke stageprogramma's opgesteld en in Barcelona onderrichtte het plaatselijke team 14 middelbare scholieren uit plaatselijke gemeenschappen, in samenwerking met Joves Futur+ van de BARÇA FOUNDATION en Fundació "La Caixa", over werken in logistiek en semi-industrieel vastgoed. Daarbij hoorde ook een bezoek aan VGP-kantoren en verscheidene VGP-huurders.



Middelbare scholieren krijgen een rondleiding in een VGP magazijn en leren over werk in het logistiek en semi-industrieel vastgoed.



Transport en communicatie doorgang in VGP Park Hrádek nad Nisou

Plaatselijke partners worden ook ondersteund via initiatieven of evenementen op maat. Enkele voorbeelden: markt met plaatselijke producten die in VGP-parken wordt georganiseerd voor werknemers van huurders, plaatselijke foodtrucks die worden uitgenodigd om VGP-parken te bezoeken, voedsel- en speelgoedinzameling en georganiseerde bloeddonaties.

Deze aantrekkelijkheid voor plaatselijke voedselproducenten biedt VGP een unieke kans om een meer verantwoord consumptiepatroon te stimuleren en in de toekomst zal de Groep steeds meer de nadruk leggen op de ontwikkeling van wenselijke duurzame consumptie-alternatieven voor de lunchopties van de werknemers van de huurders. De Groep zet zich dan ook in om dergelijke duurzame consumptie-initiatieven te ondersteunen in elk land naarmate de initiatieven over heel de portefeuille worden uitgerold.

Een samenvatting van de behaalde resultaten ten opzichte van deze strategische doelstellingen van de Groep staat in het prestatiedashboard van de Groep (zie Hoofdstuk 1.2 *Samenvatting van de ESG-verwezenlijkingen van de Groep*).

### 3.8.1 Uitbreiden van plaatselijke economieën

Of het nu op regionaal of nationaal niveau is, een duidelijk begrip hebben van de economische en sociale gevolgen van zijn activiteiten is van levensbelang voor de Groep.

VGP beoordeelt de sociale en economische gevolgen van elk ontwikkelingsproject. Dat omvat zowel de tijdelijke gevolgen van de bouwfase als de bijdrage op lange termijn van de activiteiten van de activa tot de welvaart van de plaatselijke gemeenschappen. Gedurende de hele ontwikkeling genereert de Groep niet alleen bouwgerelateerde werkgelegenheid, maar draagt hij vaak ook bij tot de ontwikkeling van vervoersinfrastructuur, waardoor hij de gemeenschappen waar hij actief is, dynamischer maakt. Zodra de projecten opgeleverd zijn, doen ze dienst als katalysator van de plaatselijke werkgelegenheid (rechtstreeks en onrechtstreeks), economische activiteit en belastinginkomsten. De ontwikkelingen van de Groep spelen een belangrijke rol in de heropleving en regeneratie van gebieden, waardoor die bijkomende



Food truck die bezoek bracht aan VGP Park San Fernando de Henares



Speelgoed- en boek inzamel initiatieven voor lokale kinderverenigingen in Spaanse VGP-parken



investeringsprojecten aantrekken en hun eigen groeipotentieel aanboren. De beoordeling en verbetering van de socio-economische impact van ontwikkelingsprojecten ondersteunt een constructieve dialoog en samenwerking met de plaatselijke autoriteiten.

Zodra parken operationeel zijn, wordt de socio-economische impact volledig geïntegreerd als onderdeel van de besluitvormingsprocedures; plaatselijke bedrijven krijgen doorgaans voorrang als ze nieuwe ruimten nodig hebben; er wordt systematisch en terdege rekening gehouden met sociale en economische criteria wanneer er relaties worden aangeknoopt met belanghebbenden, vooral met de toeleveringsketen tijdens het aankoopproces.

## 3.8.2 VGP community day

De VGP Community Day is bedoeld om een groot aantal werknemers aan te moedigen zich vrijwillig in te zetten voor een plaatselijke liefdadigheidsorganisatie. Alle 17 landen waar de Groep actief is, zijn daarbij betrokken.

De gemeenschapsgerichte activiteiten van de Groep in 2022 bleven de focus leggen op tegemoet komen aan de behoeften van plaatselijke gemeenschappen en op activiteiten om het milieu en de biodiversiteit van gebieden in de buurt van VGP-parken te verbeteren. In totaal presteerde 24% van de werknemers van de Groep in 2022 meer dan 650 vrijwilligersuren.

Een greep uit de vrijwilligersinitiatieven:

- In de Benelux brachten zesentwintig gemotiveerde vrijwilligers van VGP Nederland, VGP Asset Management in Luxemburg en het hoofdkantoor van VGP in Antwerpen een bezoek aan de Capelderij voor vrijwilligerswerk. De Capelderij is een multifunctioneel centrum voor jonge mensen met gedrags- en emotionele problemen. Het VGP-team stak een handje toe door het interieur van een van de gemeenschapshuizen te schilderen dat door de jonge mensen wordt gebruikt, door de tuin rond het hoofdgebouw een onderhoudsbeurt te geven (snoeien, schoonmaken) en materialen te verplaatsen
- In Portugal ondersteunde een team van acht VGP-vrijwilligers de inzameling van kleren en speelgoed. Die brachten ze naar Casa do Caminho, een tehuis voor kinderen in nood gelegen in Matosinhos, Portugal. Zo konden ze ineens ook kennismaken met het tehuis
- In de Tsjechische Republiek kwam een team van 20 vrijwilligers opnieuw bijeen vanuit de Tsjechische afdeling, vastberaden om de krachten te bundelen om de bossen in Rychnov u Jablonce nad Nisou te versterken met jonge zaailingen van beuken en lariksen. Op 20 oktober 2022 plantten de vrijwilligers in slechts enkele uren tijd 320 zaailingen, onder de professionele begeleiding van specialisten in duurzaam bosbeheer.



VGP Tsjechië: Boomplantdag



VGP Tsjechië: Boomplantdag



### 3.8.3 VGP voor jobs

Logistiek vastgoed kan een significante positieve impact hebben op de omliggende gemeenschap.

De bedrijfsstrategie van VGP bestaat uit het bouwen, bezitten en exploiteren van logistieke faciliteiten die dicht bij stadscentra liggen. Dit verkort de leveringsroutes en de leveringstijden en vermindert de bijbehorende emissies. De klanten van VGP en de klanten van onze klanten (zowel zakelijk als residentieel) ontvangen de goederen die ze nodig hebben de volgende dag of dezelfde dag nog. Bijkomende voordelen zijn onder andere een massa jobs in de logistiek, kortere pendeltijden voor logistiek medewerkers, terugwinning en sanering van verlaten of brownfieldsites en zelfs verbetering van plaatselijke parken en vervoer. Op basis van de gegevens over de tewerkstelling die per december 2022 in onze parken was gegeneerd, gaan circa 25.000 mensen elke dag naar het werk onder VGP-daken (ten opzichte van 20.000 een jaar eerder). Volgens peer reports van Oxford Economics ligt de waarschijnlijke rechtstreekse en onrechtstreekse impact dicht bij 85.000 banen.

# 3.9 VGP Foundation

De VGP Foundation streeft ernaar natuurbehoud aan te moedigen, een impact te hebben op plaatselijke gemeenschappen via sociale projecten en het Europees cultureel erfgoed te beschermen. In de loop van 2022 werden 6 bijkomende projecten goedgekeurd en opgestart. Dat brengt het totaal op 36 projecten, waarvan er 26 momenteel in uitvoering en 10 opgeleverd zijn, met in totaal €6,6 miljoen contractueel vastgelegd of besteed.

Een greep uit de projecten die momenteel in uitvoering zijn: Vinden van nieuwe netwerken voor de keizerarend, biodiversiteitsproject in de Katravallei in het zuiden van Litouwen, herstelling van de Transkarpathische veengronden 'Chorne Bagno', Oekraïne, Oekraïens Centrum in Brno, Tsjechië.

Daarnaast heeft VGP, om de Oekraïense vluchtelingen te helpen, via de UNHCR €3 miljoen geschonken om de vluchtelingen te ondersteunen in de drie buurlanden van Oekraïne waar VGP een langdurige aanwezigheid heeft (Slowakije, Hongarije en Roemenië).



VGP Foundation: Insect Scouts

## VGP Foundation

De VGP Foundation heeft drie focusgebieden:

**Natuurbehoud** — meewerken aan projecten die natuurbehoud moeten stimuleren, zoals permanente biotopen redden en creëren, dieren en hun natuurlijke habitats beschermen of onderwijsprogramma's voor bewustmaking rond respectieve kwesties

**Sociale projecten** — de VGP Foundation is ervan overtuigd dat toegang tot onderwijs en basiszorg cruciale ingrediënten zijn voor een positieve ontwikkeling, daarom ondersteunt de VGP Foundation sociale projecten rond kansarme kinderen.

**Cultureel erfgoed** — de VGP Foundation ondersteunt projecten die het plaatselijk regionaal cultureel erfgoed definiëren via verschillende culturele domeinen zoals architectuur, muziek, schone kunsten en andere fora van cultureel erfgoed

# Hoogtepunten van de VGP Foundation



photo © NABU – Marius Karlonas

## Biodiversiteitsproject in de Katravallei in het zuiden van Litouwen

In 2022 werd een biodiversiteitsproject voor de Katravallei in het zuiden van Litouwen opgezet. Dit project van de VGP Foundation wordt uitgevoerd door NABU, de Stichting voor Natuurbehoud. Het plan is om tijdens dit één jaar durende project geschikte en gezonde open habitat uit te breiden tot 35 hectare, wat een derde van de vallei zou zijn (het botanisch/zoölogisch reservaat van de rivier de Katra). Er worden rietstengels en struiken afgesneden, waardoor zeldzame vogels een geschikte habitat krijgen om weer te broeden en te floreren. Een ander belangrijk doel van dit project is het belang van dit gebied te laten zien aan het ruimere natuurminnende publiek. Daardoor zou de aandacht voor deze vallei toenemen bij mensen die mee hun schouders zouden kunnen zetten onder verdere acties die nodig zijn om het jaarlijkse onderhoud van deze unieke wilde plek in het zuiden van Litouwen te bekostigen.

photo © VGP © NABU – Kavkaz



## Vinden van nieuwe netwerken voor de keizerarend

Dit project van de VGP Foundation, dat werd uitgevoerd door onze partners bij NABU, zal een transfer van kennis en samenwerking tussen internationale deskundigen in verschillende regio's mogelijk maken om de bescherming van de soort in haar volledige leefgebied te verbeteren. De nadruk ligt op het onderzoeken van relevante factoren voor de herkolonisatie van vroegere habitats en het onderzoeken van potentiële dreigingsfactoren in de overwinteringsgebieden van de keizerarend.



photo © Niklas Hamann / Unsplash

## Herstel van de Transkarpatische veengronden 'Chorne Bagno', Oekraïne

Het herstel van veengronden is een van de dringendste activiteiten die op de wereldwijde agenda staan. Oekraïne behoort tot de grootste uitstoters van broeikasgassen uit gedraineerde veengronden naar de atmosfeer. Het voornaamste doel van dit nieuwe project van de VGP Foundation, dat onder de aandacht van de Foundation werd gebracht door NABU International, is het natuurlijke hydrologische regime van het internationaal belangrijke moeras "Chorne Bagno" te helpen in stand houden en herstellen, net als aanverwante watergebieden in hetzelfde afwateringsgebied op het grondgebied van Nationaal Park "Zacharovanyj Kraj" (de Betoverde Vallei) in de Transkarpatische regio in het door oorlog geteisterde Oekraïne. Het project wordt geïmplementeerd door het Oekraïense Genootschap voor de Bescherming van Vogels (USPB) in partnerschap met NABU International en de autoriteiten van het Oekraïens Nationaal Park "Zacharovanyj Kraj". Het project werd afgewerkt in 2022.



photo © VGP Foundation

## Oekraïens centrum in Brno, Tsjechië

Dit Oekraïense initiatief, dat tot stand kwam na de start van de oorlog in Oekraïne, vormt de basis voor toekomstig werk met migranten, minderheden en mensen in nood en kwetsbare mensen in het algemeen. De organisaties die bij het project betrokken zijn, werken samen met de plaatselijke regering rond activiteiten voor andere minderheden en sociaal uitgesloten mensen in Brno en omstreken. Het project van de VGP Foundation steunt de totstandbrenging van een centrum in Brno waar verscheidene initiatieven hun diensten zullen aanbieden op het gebied van onderwijs, sociale bijstand, ondersteuning bij zwangerschap of psychologische bijstand voor senioren en vrouwen met kinderen die de oorlog ontvluchten.



Photo © UNHCR/Maciej Moskwa

Astrid van Genderen Stort\*\* is Chief of Service Emergency Coordination and Communication bij UNHCR en werkt vanuit Genève, Zwitserland.

## Inzichten van UNHCR, de vluchtelingenorganisatie van de VN

Aan het begin van de 21e eeuw heeft de UNHCR geholpen bij grote vluchtelingencrises en noodsituaties in Afrika, het Midden-Oosten en Azië. Meest recent is de aanhoudende humanitaire crisis in Oekraïne. UNHCR werkt samen met autoriteiten, VN-organisaties, ontheemde gemeenschaps-groepen en partners om broodnodige humanitaire hulp te bieden. VGP verleende in maart 2022 financiële steun aan de UNHCR.

### **Astrid van Genderen Stort**

UNHCR's Chief of Service Emergency Coordination and Communication, beantwoordt vragen over de situatie en hoe essentieel fondsen uit de private sector zijn om het werk te kunnen doen.

### **UNHCR ondersteunt op het terrein de door oorlog getroffen gemeenschappen in Oekraïne, evenals de vluchtelingen uit Oekraïne in de buurlanden (met inbegrip van Hongarije, Roemenië en Slowakije). Welke projecten behoeven momenteel de meeste aandacht?**

**ASTRID** — De verwoestingen en vernielingen in Oekraïne zijn ontstellend: een derde van de bevolking is ontworteld. Bijna 8 miljoen mensen hebben tot nu toe het land moeten ontvluchten als vluchteling en meer dan 5 miljoen mensen zijn nu ontheemd in Oekraïne.

De oorlog lijkt niet te stoppen en helaas lijkt het ergste nog lang niet voorbij. Naar schatting 17,6 miljoen mensen in Oekraïne zullen dringende steun nodig blijven hebben. De bescherming van burgers moet onze topprioriteit blijven. Aanvallen op burgers en civiele infrastructuur, die leiden tot onnodig verlies van levens, angst en trauma's, moeten stoppen.

De oorlog heeft in heel Europa een buitengewone golf van solidariteit en steun voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne teweeggebracht. Er zijn momenteel ongeveer 8 miljoen vluchtelingen uit Oekraïne opgenomen in landen in heel Europa, waarvan een overweldigende meerderheid vrouwen en kinderen zijn.

Onze belangrijkste prioriteit is samenwerken met de regeringen die de vluchtelingen opvangen om ervoor te zorgen dat zij beter kunnen worden opgenomen in de nationale stelsels die hen ondersteunen.

Alle vluchtelingen, ongeacht hun herkomst, brengen vaardigheden, deskundigheid en ervaringen mee die het sociaaleconomische weefsel van de gastgemeenschappen kunnen verrijken – vluchtelingen uit Oekraïne vormen daarop geen uitzondering. Vluchtelingen willen kunnen werken en bijdragen aan de samenleving waarin zij leven en ervoor zorgen dat hun kinderen naar school kunnen blijven gaan.

### **UNHCR heeft talloze zogenaamde Blue Dot hubs in die landen – wat is hun rol?**

**ASTRID** — De Blue Dot hubs zijn gezamenlijk opgericht door UNHCR en UNICEF, in samenwerking met lokale autoriteiten en partners. Het zijn veilige plekken in landen in de buurt van Oekraïne waar bijzonder kwetsbare vluchtelingen, zoals niet-begeleide kinderen, gezinnen, mensen die het risico lopen op gender gerelateerd geweld of mensen uit de LGBTQI+-gemeenschap, essentiële informatie en diensten krijgen. Blue Dots zijn momenteel overal in de regio operationeel in landen die vluchtelingen uit Oekraïne opvangen. Ze zijn opgezet op plaatsen waar vluchtelingen aankomen of worden opgevangen, zoals bij grensovergangen, grote stedelijke gebieden en vervoersknooppunten zoals bus- of treinstations. Sommige zijn ook ingebed in registratielocaties en opvangfaciliteiten.

### **Hoe kunnen bedrijven en organisaties UNHCR het beste ondersteunen bij uw inspanningen en waarom is dit zo belangrijk voor uw organisatie?**

**ASTRID** — Uiteraard hebben we fondsen nodig om ons werk te kunnen doen en we zijn enorm dankbaar voor bedrijven uit de particuliere sector zoals VGP die doneren aan UNHCR. Maar onze partnerschappen kunnen een veel grotere positieve impact hebben voor mensen die moeten vluchten. De particuliere sector speelt in toenemende mate een centrale rol in het helpen van UNHCR, niet alleen door financiering, maar ook door het delen van hun expertise, het pleiten voor de zaak, het mobiliseren van hun netwerken en het beïnvloeden van overheids- en ontwikkelingsorganisaties. Bedrijven werken samen met UNHCR om duurzame, impactvolle en zeer zichtbare partnerschappen op te zetten die cruciale financiering opleveren voor ons werk om vluchtelingen te ondersteunen, en tegelijkertijd zakelijke en merkresultaten opleveren die hun bedrijfsstakeholders betrekken. De oorlog in Oekraïne heeft ons allemaal laten zien dat het mogelijk is om snel en op grote schaal steun uit de particuliere sector te mobiliseren voor vluchtelingen en te reageren op humanitaire behoeften. Deze oprechte vrijgevigheid moet ook gelden voor vluchtelingen en mensen die overal ter wereld conflicten en onveiligheid moeten ontvluchten.

#### **Wat zijn de volgende stappen voor UNHCR in de regio?**

**ASTRID** — Hoewel het nu meer dan een jaar geleden is dat de oorlog begon, duurt de noodsituatie helaas voort en

is het ergste nog lang niet voorbij. In de toekomst zullen enorme collectieve inspanningen nodig zijn om te werken aan de wederopbouw van het land – een hele aanpak van de samenleving zal essentieel zijn, en UNHCR zal er blijven om te ondersteunen. Buiten het land zullen vluchtelingen uit Oekraïne steun nodig blijven hebben om toegang te krijgen tot diensten en een waardig leven in ballingschap te leiden. Velen hebben vaardigheden en deskundigheid die een aanwinst kunnen zijn voor hun gastgemeenschappen. Daarom moeten wij samenwerken om de belemmeringen voor hun toegang tot werk weg te nemen en hen in staat te stellen te werken en een bijdrage te leveren. Ook het zorgen voor ononderbroken onderwijs voor vluchtelingenkinderen is een belangrijk onderdeel van ons werk.

*Een welgemeend dankuwel van UNHCR voor de steun in 2022. UNHCR, partners – zoals VGP – en het publiek moeten blijven samenwerken en gastlanden zoals Hongarije, Roemenië en Slowakije blijven steunen om ervoor te zorgen dat vluchtelingen uit Oekraïne worden geïntegreerd in de gemeenschappen die hen zo genereus opvangen. De noodsituatie duurt voort – en uw steun en solidariteit moeten dat ook doen.*

#### **Oekraïne. Eerste kerst in ballingschap voor vluchtelingen uit Oekraïne**

UNHCR en haar partners bieden steun aan mensen in de onlangs door de regering van Oekraïne heroverde gebieden. De plaatselijke bevolking in Chasiv Yar krijgt de hoognodige humanitaire hulp van UNHCR.

16 december, 2022

© Humanitaire missie Proliska/UNHCR/Artur Ulianytskyi



#### **Roemenië. UNHCR bereidt nood hulpgoederen in het magazijn**

UNHCR-collega's controleren artikelen in het magazijn. Duizenden humanitaire artikelen, waaronder keukensets, beddengoed, dekzeil, hygiënekits en winterkleding zijn opgeslagen in het magazijn bij Boekarest, Roemenië. De spullen zullen worden uitgedeeld aan vluchtelingen uit Oekraïne, op verschillende locaties in Roemenië.

02 augustus, 2022

© UNHCR/Showvik Das Tamal

## **Het bureau van United Nations High Commissioner for Refugees (UNHCR)**

werd opgericht in 1950, tijdens de nasleep van de Tweede Wereldoorlog, om miljoenen Europeanen te helpen die hun huis waren ontvlucht of verloren. De UNHCR is een wereldwijde organisatie die zich inzet om levens te redden, rechten te beschermen en een betere toekomst op te bouwen voor mensen die door conflicten en vervolging hun huis hebben moeten ontvluchten. Vandaag, meer dan 70 jaar later, is de organisatie nog steeds hard aan het werk om vluchtelingen over de hele wereld te beschermen en bij te staan. De organisatie heeft meer dan 18.879 personeelsleden die in 137 landen werken. Aan het begin van de 21e eeuw heeft de UNHCR geholpen bij grote vluchtelingencrises en noodsituaties in Afrika, het Midden-Oosten en Azië. Gezien de aanhoudende humanitaire crisis in Oekraïne werkt de UNHCR samen met de autoriteiten, VN-organisaties, ontheemde gemeenschapsgroepen en partners om de broodnodige humanitaire hulp te verlenen. Kijk voor meer informatie op [www.unhcr.org](http://www.unhcr.org)

# Groene financiering





van de  
activiteiten  
van de Groep

# 4.1 EU-taxonomie

## 4.1.1 Context

In 2021 werd de Europese Green Deal tot wet verheven en werden de grootste Europese bedrijven onderworpen aan de EU-taxonomieverordening (EU) 2020/852 (de "Taxonomie"). De verordening, die op 22 juni 2020 werd gepubliceerd in het Publicatieblad van de Europese Unie, werd van kracht op 12 juli 2020 en is van toepassing sinds 1 januari 2021. De Taxonomieverordening introduceert een eengemaakt classificatiesysteem om het duurzaamheidsniveau van investeringen te bepalen, teneinde de kapitaalstromen richting de financiering van de milieutransitie van de EU te sturen: de duurzaamheid van een financieel vehikel wordt bepaald door het aandeel van duurzame economische activiteiten die hij in zijn portefeuille financiert. Als gevolg daarvan moeten alle economische activiteiten die zijn opgesomd in het kader van de Taxonomieverordening (d.w.z. "in aanmerking komende" activiteiten) worden gescreend op hun milieu-impact, op basis van de milieucriteria ("Technische Screeningscriteria") die gedefinieerd zijn in de Gedelegeerde Handelingen van de Taxonomie.

Om als ecologisch duurzaam te worden beschouwd, moet een economische activiteit substantieel bijdragen tot ten minste een van de zes volgende "milieudoelstellingen". Tegelijkertijd mogen ze geen schade toebrengen aan de andere doelstellingen en moeten ze voldoen aan "minimumnormen" inzake mensenrechten en arbeidsrechten:

- Beperking van klimaatverandering;
- Aanpassing aan klimaatverandering;
- Duurzaam gebruik en duurzame bescherming van water en mariene bronnen;
- De transitie naar een circulaire economie;
- Preventie en controle van verontreiniging; en
- De bescherming en het herstel van de biodiversiteit en ecosystemen.

Er werden tot nog toe gedelegeerde handelingen opgesteld voor de milieudoelstellingen van beperking van de klimaatverandering en aanpassing aan klimaatverandering. De Taxonomieverordening betekent een belangrijke stap naar de doelstelling van de EU, namelijk klimaatneutraal worden tegen 2050. De vastgoedsector wordt beschouwd als in aanmerking komend voor de Taxonomie voor allebei deze milieudoelstellingen, met name de volgende activiteiten die door VGP worden uitgevoerd: Bouwen van nieuwe gebouwen (7.1), Renovatie van bestaande gebouwen (7.2) en Verwerving & eigendom van gebouwen (7.7).

De vastgoedsector is niet alleen nauw verbonden met de financiële sector en zijn investeerders, maar vormt ook een cruciaal onderdeel van de economie. Hij speelt dan ook een centrale rol in de transitie naar meer duurzaamheid. VGP zet zich in om te voldoen aan de vereisten die door deze nieuwe regelgeving worden gesteld en om zijn prestaties in de komende jaren nog te verbeteren om bij te dragen tot de ruimere milieutransitie van de EU.

## 4.1.2 Aandeel van VGP van in aanmerking komende activiteiten

Om met de toepassing van de Taxonomie te starten, heeft VGP bepaald welke van de uitgevoerde activiteiten "in aanmerking komen", m.a.w. onder de Gedelegeerde Handelingen van de Taxonomie vallen. Hiervoor worden drie KPI's verwacht: de aandelen van in aanmerking komende activiteiten in de inkomsten en kapitaaluitgaven ("CAPEX") en operationele uitgaven ("OPEX") van het bedrijf.



## EU Taxonomie: Aandeel van in aanmerking komende activiteiten

Inkomsten (€'000)	In aanmerking komende activiteiten	Niet in aanmerking komende activiteiten	Totaal
Bruto huurinkomsten	45.329	—	45.329
Inkomsten uit servicekosten	12.017	—	12.017
Inkomsten uit onroerend goed en facility management	18.016	—	18.016
Inkomsten uit vastgoedontwikkeling	3.521	—	3.521
Inkomsten uit duurzame energie	5.901	—	5.901
Totaal inkomsten	84.784	—	84.784

CAPEX (€'000)	In aanmerking komende activiteiten	Niet in aanmerking komende activiteiten	Totaal
CAPEX op vastgoedbeleggingen	857.945	—	857.945
Investerings in materiële vaste activa	37.715	580	38.295
CAPEX op immateriële activa	—	—	—
Totaal investeringsuitgaven	895.660	—	895.660

OPEX (€'000)	In aanmerking komende activiteiten	Niet in aanmerking komende activiteiten	Totaal
% OPEX	100%	0%	100%

### 4.1.3 Methodologie van berekening van de KPI

Gedelegeerde Verordening (EU) 2021/2178 van de Commissie van 6 juli 2021 tot aanvulling van de Taxonomieverordening specificiert de inhoud, methode en presentatie van informatie die openbaar moet worden gemaakt door financiële en niet-financiële ondernemingen betreffende het aandeel van ecologisch duurzame activiteiten in hun bedrijf, investeringen of leenactiviteiten. Het voorbereidend werk dat door VGP werd gedaan om zijn geschiktheids-KPI's vast te stellen, was gebaseerd op deze verordening, de methode wordt voorgesteld in dit hoofdstuk.

Regels voor toewijzing aan de noemers

- Zoals gedefinieerd in bovengenoemde gedelegeerde verordening werden de totale inkomsten en totale CAPEX bepaald overeenkomstig de IFRS-boekhoudnormen die worden toegepast op de VGP-activiteiten en in overeenstemming met de jaarrekening:
  - Totale inkomsten = bruto huuropbrengsten + opbrengsten van servicekosten + eigendoms- en gebouwenbeheer + opbrengsten van eigendomsontwikkeling + opbrengsten van hernieuwbare energie;
  - Totale CAPEX = CAPEX op vastgoedbeleggingen + CAPEX op materiële vaste activa + CAPEX op immateriële vaste activa; alsmede
  - Alleen volledig geconsolideerde bedrijven zijn in het toepassingsgebied opgenomen, en de KPI's zijn gemeld op IFRS-basis (niet onder evenredige consolidatie)
- De Gedelegeerde Verordening vereist dat de gerapporteerde OPEX in de noemer wordt beperkt tot kosten in verband met de renovatie, het onderhoud en de herstelling van gebouwen, kortetermijnhuur en onderzoek en ontwikkeling. De OPEX van VGP zijn geconsolideerd in andere categorieën dan degene die gedefinieerd zijn in het toepassingsgebied van deze Verordening. Om die reden was de berekening van de totale OPEX niet gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening

Regels voor toewijzing aan noemers: bepalen van in aanmerking komende activiteiten

- Om het in aanmerking komende deel van de inkomsten (noemer) te bepalen, werd een screening van opbrengstcategorieën van VGP uitgevoerd volgens de kwalitatieve definities van bestreken activiteiten van de gedelegeerde handelingen: van de hiervoor opgesomde opbrengstcategorieën worden alleen GRI (opbrengsten uit Verwerving & eigendom van gebouwen) en Opbrengsten uit eigendomsontwikkeling en projectbeheer (opbrengsten uit de bouw van nieuwe gebouwen) beschouwd als in aanmerking komend voor de Taxonomie.
- Om het in aanmerking komende aandeel van CAPEX (noemer) te bepalen, werd een screening van de investeringscategorieën van VGP uitgevoerd volgens de kwalitatieve definities van bestreken activiteiten van de gedelegeerde handelingen: van de hiervoor opgesomde investeringscategorieën worden alleen CAPEX op vastgoedbeleggingen beschouwd als in aanmerking komend voor de Taxonomie. CAPEX op technische installaties van hernieuwbare energie worden als in aanmerking komend beschouwd. Andere uitrusting, meubels en immateriële vaste activa komen niet in aanmerking.
- Het in aanmerking komende aandeel van OPEX (noemer) wordt geacht hetzelfde toepassingsgebied van OPEX-categorieën te bestrijken als voor de OPEX-teller, aangezien deze specifiek opgesomd zijn in de gedelegeerde verordening waarin het toepassingsgebied van de in aanmerking te nemen uitgaven wordt bepaald.
- De laatste stap voor de berekening van de opbrengsten, CAPEX en OPEX-noemers was het identificeren, van alle VGP-activiteiten, van de soorten activa of de rechtspersonen die niet in aanmerking zouden worden genomen in de toepassingsgebieden van de gedelegeerde handelingen. Een voorafgaande screening van alle VGP-entiteiten op basis van NACE-codes, een analyse van specifieke bedrijfsonderdelen werd uitgevoerd. Als afsluiting van deze analyse werd een conservatieve benadering toegepast, waarin werd beslist om alle activiteiten van VGP op te nemen in de geschiktheidsnoemers.

## 4.1.4 EU-taxonomie-strategie

VGP streeft ernaar de EU-taxonomie na te leven op portefeuillebasis zodra de regels zijn geïmplementeerd op nationaal niveau, op de volgende basis:

1. VGP zal het Kader voor Groene Financiering bijwerken om overeen te stemmen met de EU-taxonomie zodra deze definitief is ingevoerd (er is momenteel nog onzekerheid omtrent bijvoorbeeld het vereiste niveau van energieprestatiecertificaten in verscheidene landen om in de categorie “10% beter dan een bijna-nulenergiegebouw in de buurt”) te vallen.
2. Toezicht houden op het feit dat de activa in overeenstemming is met de tabel “Bestemming van Opbrengsten” die beschikbaar zal worden gemaakt als onderdeel van de jaarlijkse rapportage Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen
3. Streven naar overeenstemming met EU-taxonomie voor nieuwe en bestaande gebouwen op een “beste inspanningen”-basis

Bestaande portefeuille: tot nog toe werd een eerste actief (VGP Park Frankenthal, gebouw A) in detail geanalyseerd op naleving van de EU-taxonomie en heeft het een bevestiging van naleving van de EU-taxonomie ontvangen van de DGNB volgens de ESG-verificatiediensten die werden uitgevoerd in samenwerking met de CPEA, de Climate Positive Europe Alliance.



Nog eens twee bestaande gebouwen worden momenteel geanalyseerd op naleving van de EU-taxonomie in Duitsland en er worden momenteel nieuwe ontwikkelingsprojecten in Duitsland en in verscheidene andere landen doorgelicht op naleving van de EU-taxonomie. De Groep voert ook een portefeuillebrede analyse uit van de fysieke klimaatrisico's, waaronder voor grondverwerving als onderdeel van de analyse van het klimaatrisico.

Belangrijke disclaimer: activiteiten die in aanmerking komen voor de Taxonomie bestrijken aldus een zeer breed gamma aan VGP-activiteiten, maar hierbij wordt niet verondersteld dat het relevant is dat de technische screeningscriteria (“TSC”) worden toegepast op al deze in aanmerking komende VGP-activa in de volgende jaren om het aandeel duurzame of “afgestemde” activiteiten in de portefeuille van VGP te definiëren. Hoewel activa vandaag worden beschouwd als in aanmerking komende activiteiten door de Taxonomie, kunnen ze immers mogelijk niet worden gescreend op basis van de huidige gepubliceerde TSC. Een voorbeeld van deze situatie kan worden gegeven, zoals voor de activa die VGP beheert, maar niet volledig bezit (bijv. in een van de joint ventures) en de investeringshefbomen om de duurzaamheid van de activa te verbeteren, kunnen beperkt zijn.

## 4.2 Green bonds

### 4.2.1 Uitgiften van groene obligaties

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

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

### 4.2.2 Criteria voor Groene obligaties

De ESG-criteria verbonden aan de Groene Obligaties werden goedgekeurd door S&P Global/CICERO. Ze zijn (i) afgestemd op de “Principes voor Groene Obligaties” (PGO) bijgewerkt in maart 2015 en (ii) passen binnen de ESG-strategie van de Groep. De opbrengsten van onder dit kader uitgegeven Groene Obligaties zullen uitsluitend worden aangewend voor de gehele of gedeeltelijke financiering en/of herfinanciering van “In Aanmerking Komende Activa”, omschreven in het Kader voor Groene Financiering.

De opbrengsten kunnen worden aangewend voor de herfinanciering van bestaande projecten, maar ook voor de financiering van nieuwe ontwikkelingen.

In aanmerking komende projecten zijn onder meer:

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

Bijkomende criteria en indicatoren die moeten worden gecontroleerd voor in aanmerking komende activa – met inbegrip van EU-taxonomie en CRREM, waarbij ook wordt verwezen naar respectievelijk hoofdstuk 4.1 over

EU-taxonomie en hoofdstuk 3.4.4 over CRREM – worden gepubliceerd op de website van de Investor Relations onder de volgende link: <https://www.vgpparks.eu/en/investors/financial-debt/>

## 4.2.3 Huidige toewijzing van de opbrengsten van groene obligaties

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

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

De toewijzing van de opbrengst uit de uitstaande groene obligaties per 31 december 2022 wordt hieronder geïllustreerd:

Gebruik van categorieën	Groene Obligatie – April 2029		Groene Obligatie – Jan 2027		Groene Obligatie – Jan 2030	
	Netto obligatie opbrengst allocatie (€)	% van totaal netto obligatie opbrengsten	Netto obligatie opbrengst allocatie (€)	% van totaal netto obligatie opbrengsten	Netto obligatie opbrengst allocatie (€)	% van totaal netto obligatie opbrengsten
Hernieuwbare energie	62.689.369	10,4%	—	0,0%	—	0,0%
Groene gebouwen	593.582.864	98,9%	694.954.891	139,0%	682.307.252	136,5%
waarvan “excellent” of “gold” gecertificeerd	327.219.265	54,5%	452.353.861	90,5%	390.282.435	78,1%
Energie Efficiëntie	18.241.613	3,0%	—	0,0%	—	0,0%
Afval Management	—	0,0%	—	0,0%	—	0,0%
Schoon Transport	112.500	0,0%	—	0,0%	—	0,0%
Duurzaam Water Management	3.932.054	0,7%	—	0,0%	—	0,0%
(over)/ niet gealloceerd	(78.558.400)	-13,1%	(194.954.891)	-39,0%	(182.307.252)	-36,5%
<b>Totale Bruto opbrengsten</b>	<b>600.000.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>500.000.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>500.000.000</b>	<b>100,0%</b>

De toewijzing van de opbrengsten tussen CAPEX en herfinanciering:

Type financiering	Totaal (€)	%
CAPEX financiering 2021	656.853.160	41%
CAPEX financiering 2022	789.015.636	49%
Herfinanciering	609.951.747	38%
<b>Totaal</b>	<b>2.055.820.543</b>	<b>128%</b>
Over/(Onder) allocatie	(455.820.543)	-28%
<b>Totale Bruto opbrengsten</b>	<b>1.600.000.000</b>	<b>100%</b>

Een aanzienlijk deel is toegewezen aan de categorie groene gebouwen die voornamelijk in 2021 en 2022 zijn gebouwd of momenteel in aanbouw zijn. Aangezien dit zo'n nieuwe portefeuille is, profiteert deze van de nieuwste ESG-kenmerken van onze bouwnorm en groene energiebronnen. De toegewezen portefeuille van groene gebouwen is geanalyseerd door CRREM (versie 1.19 van de tool; zoals gepubliceerd in september 2022) en voldoet aan een 1,5°C-pad tot 2050, zowel wat betreft de broeikasgasintensiteit als de energie-intensiteit. Verdere details zijn opgenomen in punt 4.2.5.2 *Groene gebouwen*.

**Gebruik van de opbrengsten – € opbrengst allocatie naar EU Taxonomie**

Type financiering	Totaal	%
Gebruik van opbrengsten gealigneerd met EU Taxonomie	146.188.993,00	9%
Gebruik van opbrengsten waarvan alignering nog te bevestigen is	1.909.631.550,00	119%
Gebruik van opbrengsten niet gealigneerd met EU Taxonomie	—	0%
<b>Totaal</b>	<b>2.055.820.543,00</b>	<b>128%</b>
Over/ (onder) allocatie	(455.820.543,00)	-28%
<b>Totale Bruto opbrengsten</b>	<b>1.600.000.000,00</b>	<b>100%</b>

Wat de naleving van EU Taxonomy betreft, is de eerste volledige beoordeling van afzonderlijke activa afgerond en onderzoekt de Groep nog verschillende andere activa in zijn portefeuille om deze in overeenstemming te brengen met EU Taxonomy.

### 4.2.3.1 Groene obligatie – april 2029

Toewijzing van groene gebouwen per type certificering (€ -toewijzing van opbrengsten)

Land	BREEAM Excellent	BREEAM Very Good	DGNB Gold	DGNB Silver	LEED Silver	Totaal	%
Oostenrijk	—	—	36.339.143	—	—	<b>36.339.143</b>	2
Kroatië	—	—	—	—	—	—	0
Tsjechië	—	8.578.046	—	—	—	<b>8.578.046</b>	0
Frankrijk	—	—	—	—	—	—	0
Duitsland	—	—	285.977.759	25.591.206	—	<b>311.568.965</b>	16
Hongarije	—	30.618.669	—	—	—	<b>30.618.669</b>	2
Italië	3.008.033	24.855.586	—	—	—	<b>27.863.619</b>	1
Letland	—	18.724.584	—	—	—	<b>18.724.584</b>	1
Nederland	—	—	—	—	—	—	0
Portugal	—	—	—	—	—	—	0
Roemenië	1.894.329	58.486.324	—	—	—	<b>60.380.564</b>	3
Servië	—	—	—	—	—	—	0
Slowakije	—	87.991.063	—	—	—	<b>87.991.063</b>	4
Spanje	—	11.518.122	—	—	—	<b>11.518.122</b>	1
<b>Totale som</b>	<b>4.902.362</b>	<b>240.772.393</b>	<b>322.316.903</b>	<b>25.591.206</b>	—	<b>593.582.864</b>	
<b>% van totaal</b>	<b>0%</b>	<b>12%</b>	<b>16%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>		

Hernieuwbare energie specificatie (€ opbrengst allocatie)	2021	2022	Totaal
Nederland	5.309.425	6.644.132	11.953.557
Italië	1.744	702.604	704.348
Hongarije	84.909	—	84.909
Duitsland	19.072.084	30.270.609	49.342.693
Roemenië	—	530.824	530.824
Tsjechië	—	73.038	73.038
<b>Totaal</b>	<b>24.468.162</b>	<b>38.221.207</b>	<b>62.689.369</b>

Duurzaam water management (€ opbrengst allocatie)	
Tsjechië	185.354
Nederland	175.000
Duitsland	3.571.700
<b>Total</b>	<b>3.932.054</b>

## 4.2.3.2 Groene obligatie – januari 2027

Toewijzing van groene gebouwen per type certificering in geïnvesteerde euro's

Land	BREEAM Excellent	BREEAM Very Good	DGNB Gold	DGNB Silver	LEED Silver	Totaal	%
Oostenrijk	—	—	—	—	—	—	0
Kroatië	—	5.574.442	—	—	—	5.574.442	0
Tsjechië	—	102.245.916	—	—	—	102.245.916	5
Frankrijk	—	—	—	—	—	—	0
Duitsland	—	—	424.862.674	93.507.693	—	518.370.368	26
Hongarije	6.490.662	—	—	—	—	6.490.662	0
Italië	—	7.089.849	—	—	—	7.089.849	0
Letland	—	—	—	—	—	—	0
Nederland	—	—	—	—	—	—	0
Portugal	12.596.041	7.721.070	—	—	—	20.290.111	1
Roemenië	8.431.483	5.249.673	—	—	—	13.681.157	1
Servië	—	—	—	—	—	—	0
Slowakije	—	2.041.985	—	—	—	2.041.985	0
Spanje	—	19.170.402	—	—	—	19.170.402	1
<b>Totale som</b>	<b>27.491.187</b>	<b>149.093.336</b>	<b>424.862.674</b>	<b>93.507.693</b>	—	<b>694.954.891</b>	
<b>% van totaal</b>	<b>1%</b>	<b>8%</b>	<b>21%</b>	<b>5%</b>	<b>0%</b>		

## 4.2.3.3 Groene obligatie – januari 2030

Toewijzing van groene gebouwen per type certificering in geïnvesteerde euro's

Land	BREEAM Excellent	BREEAM Very Good	DGNB Gold	DGNB Silver	LEED Silver	Totaal	%
Oostenrijk	—	—	74.720.992	—	—	74.720.992	4
Kroatië	—	—	—	—	—	—	0
Tsjechië	17.646.975	24.964.164	—	—	7.048.214	49.659.353	3
Frankrijk	—	—	—	—	—	—	0
Duitsland	—	60.416.966	217.756.753	17.719.311	—	295.893.029	15
Hongarije	11.892.878	6.830.411	—	—	—	18.723.289	1
Italië	—	5.303.496	—	—	—	5.303.496	0
Letland	—	1.365.716	—	—	—	1.365.716	0
Nederland	—	83.452.883	—	—	—	83.452.883	4
Portugal	10.360.735	—	—	—	—	10.360.735	1
Roemenië	25.309.777	—	—	—	—	25.309.777	1
Servië	—	—	—	—	—	—	0
Slowakije	—	—	—	—	—	—	0
Spanje	32.594.326	84.923.656	—	—	—	117.517.982	6
<b>Totale som</b>	<b>97.804.690</b>	<b>267.257.292</b>	<b>292.477.745</b>	<b>17.719.311</b>	<b>7.048.214</b>	<b>682.307.252</b>	
<b>% van totaal</b>	<b>5%</b>	<b>13%</b>	<b>15%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>		

## 4.2.4 Geauditeerde criteria

VGP heeft een onafhankelijke bedrijfsrevisor onder de arm genomen om na te gaan of de gefinancierde activa voldoen aan de geschiktheidscriteria. De rapportage over deze criteria en de bevestiging van de onafhankelijke bedrijfsrevisor van de informatie in verband met de toewijzing van fondsen wordt voorgesteld in het volgende hoofdstuk.

## 4.2.5 Jaarlijkse rapportage over groene obligaties in overeenstemming met kader

### 4.2.5.1 Hernieuwbare energie



Deze categorie omvat de financiering en/of herfinanciering van projecten, investeringen en uitgaven in projecten, technologieën en diensten gaande van de opwekking en transmissie van energie tot de vervaardiging van aanverwante uitgaven, met inbegrip van onder andere onshore- en offshore-installaties voor hernieuwbare energie. Dit omvat onder andere projecten voor zonne-, wind-, hydro- en geothermale energie.

Van de 90 fotonvoltaïsche projecten op de daken van VGP-parken zijn er 78 eigendom van en geëxploiteerd door VGP en opgenomen in de toewijzing van het Kader voor Groene Financiering. Van deze 78 systemen waren er 50 operationeel tegen december 2022, goed voor 42,4 MWp, en waren er nog eens 28 in aanbouw, goed voor 75,0 MWp

Park	Gebouw	PV productie (KWp)			Obligatie allocatie		
		Bestaand	Toegekend	KWH p.j.	april 2029	january 2027	january 2030
<b>Duitsland</b>							
VGP Park München	GERMUE – A1	748		739.000	x		
	GERMUE – A2/A3	1.696		1.677.000	x		
	GERMUE – B		3.791	3.749.000	x		
	GERMUE – C		3.003	2.970.000	x		
	GERMUE – E		1.895	1.874.000	x		
	GERMUE – F		97	96.000	x		
	GERMUE – PHS		316	312.000	x		
VGP Park Göttingen	GERGOE – A	750		625.000	x		
	GERGOE – A	747		623.000	x		
VGP Park Göttingen 2	GERGOE2 – C	3.870		3.227.000	x		
	GERGOE2 – C	497		409.000	x		
	GERGOE2 – C	2.244		1.871.000	x		
VGP Park Halle	GERHAL – A		1.900	1.725.000	x		
	GERHAL – B		2.300	2.088.000	x		
	GERHAL – C		3.300	2.996.000	x		
VGP Park Wustermark	GERWUS – A1		745	683.000	x		
VGP Park Berlin	GERBER – A	745		627.000	x		
VGP Park Berlin 2	GERBER2 – B	746		628.000	x		
	GERBER2 – C	750		631.000	x		
	GERBER4 – M		1.591	1.341.000	x		
VGP Park Giessen-Buseck	GERBUS – A	749		643.000	x		
VGP Park Lutzellinden	GERLUE – A	748		654.000	x		
VGP Park Laatzen	GERLAA – A /B		3.624	2.917.000	x		
	GERLAA – C		3.570	2.873.000	x		
VGP Park Chemnitz	GERCHE – A	746		693.000	x		



Park	Gebouw	PV productie (KWp)			Obligatie allocatie		
		Bestaand	Toegekend	KWH p.j.	april 2029	january 2027	january 2030
VGP Park Magdeburg	GERMAG – A (ph I)	750		643.000	x		
	GERMAG – A (ausschreibung)	1.798		1.542.000	x		
	GERMAG – B	2.244		1.925.000	x		
	GERMAG – C		10.260	8.803.000	x		
	GERMAG – F		4.095	3.513.000	x		
VGP Park Erfurt	GERERF – A	750		622.000	x		
	GERERF – A		1.537	1.275.000	x		
VGP Park Hamburg	GERHAM – A1	748		586.000	x		
	GERHAM – A2	750		586.000	x		
VGP Park Hamburg 2	GERHAM2 – B1		2.544	1.991.000	x		
	GERHAM2 – B2	750		586.000	x		
VGP Park Hamburg 3	GERHAM3 – C	750		586.000	x		
VGP Park Rodgau	GERROD – C	746		707.000	x		
VGP Park Borna	GERBOR – A	748		642.000	x		
VGP Park Wetzlar	GERWET – B	747		644.000	x		
VGP Park Ginsheim	GERGIN – A	748		672.000	x		
VGP Park Schwalbach	GERSCH – A	645		568.000	x		
VGP Park Soltau	TERSOL – A	749		593.000	x		
	TERSOL – A		2.399	1.902.000	x		
VGP Park Berlin Oberkraemer	GEROBK – A		299	243.000	x		
	GEROBK – A		849	691.000	x		
	GEROBK – D		639	520.000	x		
VGP Park Höchststadt	GERHOE – A	748		662.000	x		
VGP Park Leipzig Flughafen	GERLFH – A	299		271.000	x		
VGP Park Leipzig Flughafen	GERLFH – A	899		817.000	x		
VGP Park Leipzig Flughafen	GERLFH – B						
VGP Park Giessen am alten Flughafen	GERGAF – A		7.999	7.279.000	x		
	GERGAF – B		1.000	910.000	x		
	GERGAF – B		2.400	2.184.000	x		
<b>Italië</b>							
VGP Park Valsamoggia	ITAVAL – B		992	1.278.000	x		
VGP Park Calcio	ITACAL – A	16		18.000	x		
	ITACAL – A		3.176	3.636.000	x		
VGP Park Sordio	ITASOR – A	25		28.000	x		
	ITASOR – A		940	1.068.000	x		
<b>Nederland</b>							
VGP Park Nijmegen	NLDNIJ – A	2.279.		2.096.000	x		
	NLDNIJ – A	1.518.		1.396.000	x		
	NLDNIJ – A	1.012.		930.000	x		
	NLDNIJ – B1	869.		799.000	x		
	NLDNIJ – B2	2.213.		2.036.000	x		
	NLDNIJ – B3/B4		5.940	5.464.000	x		
	NLDNIJ – C1/2		3.779	3.476.000	x		

Park	Gebouw	PV productie (KWp)			Obligatie allocatie		
		Bestaand	Toege- kend	KWH p.j.	april 2029	january 2027	january 2030
<b>Nederland</b>							
VGP Park Roosendaal	NLDROO1 – A	3.899		3.579.000	x		
<b>Spanje</b>							
VGP Park Lliçà d'Amunt	ESPLLI – A	46		63.000	x		
	ESPLLI – D	83		116.000	x		
	ESPLLI – C	78		108.000	x		
VGP Park San Fernando de Henares	ESPSFH – A	53		73.000	x		
	ESPSFH – B1	63		87.000	x		
	ESPSFH – C1	36		49.000	x		
	ESPSFH – D1	20		28.000	x		
	ESPSFH – E	18		25.000	x		
VGP Park Valencia	ESPVAL – A	33		46.000	x		
	ESPVAL – B	66		92.000	x		
VGP Park Fuenlabrada	ESPFUE – A	100		140.000	x		
<b>Hongarije</b>							
VGP Park Kecskemét	HUNKEC – B	28		38.000			
<b>Totaal</b>		<b>42.356</b>	<b>74.981</b>	<b>105.303.000</b>			

#### HVAC (Warmtepomp) CAPEX

	Warmtepompen (gas vervanging)	Groene obligatie		
		april 2029	jan 2027	jan 2030
GERMUE-C	x	x		

De in aanmerking komende fotovoltaïsche investeringen hebben in 2022 groene energie opgewekt voor in totaal 27.446 MWh, equivalent aan 8.449 tCO<sub>2</sub>e. Voor het berekenen van de equivalente CO<sub>2</sub>-emissies werd de gemiddelde netfactor van de portefeuille van de VGP-parken van 0,308 tCO<sub>2</sub>/MWh gebruikt:

Hernieuwbare energie productie (KWh)	Zelf-consumptie	Net levering	Totaal
2022F hernieuwbare energie productie	3.695.740	23.750.012	27.445.752
<i>emissie factor (tCO<sub>2</sub>/kWh)</i>	<i>0,000,308</i>	<i>0,000,308</i>	<i>0,000,308</i>
<i>vermeden emissies (tCO<sub>2</sub>)</i>	<i>1.138</i>	<i>7.311</i>	<i>8.449</i>
Productie van Green Finance activa op jaarbasis operationeel en onder constructie	28.272.026	77.030.974	105.303.000
<i>emissie factor (tCO<sub>2</sub>/kWh)</i>	<i>0,000308</i>	<i>0,000308</i>	<i>0,000308</i>
<i>vermeden emissies (tCO<sub>2</sub>)</i>	<i>8.703</i>	<i>23.714</i>	<i>32.417</i>

Zie hoofdstuk 3.4.3 *Energiebeheer* en met name 3.4.3.2.2 *Productie van Hernieuwbare Energie* voor meer informatie over de initiatieven van de Groep en KPI's met betrekking tot de productie van hernieuwbare energie.

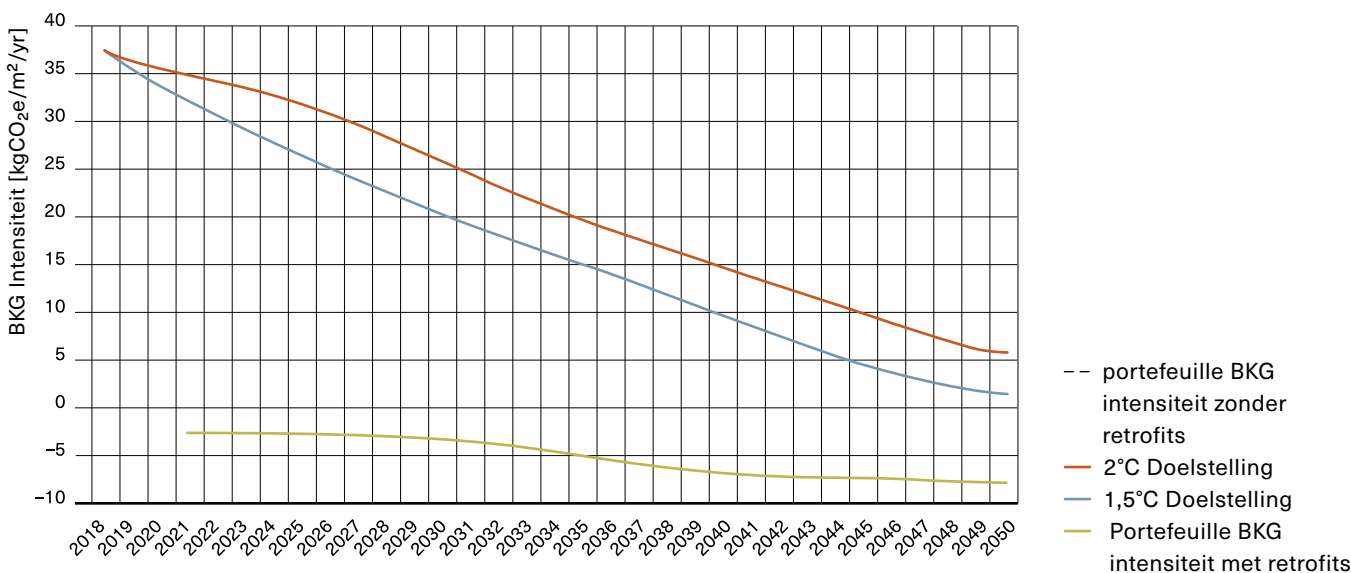
## 4.2.5.2 Groene gebouwen



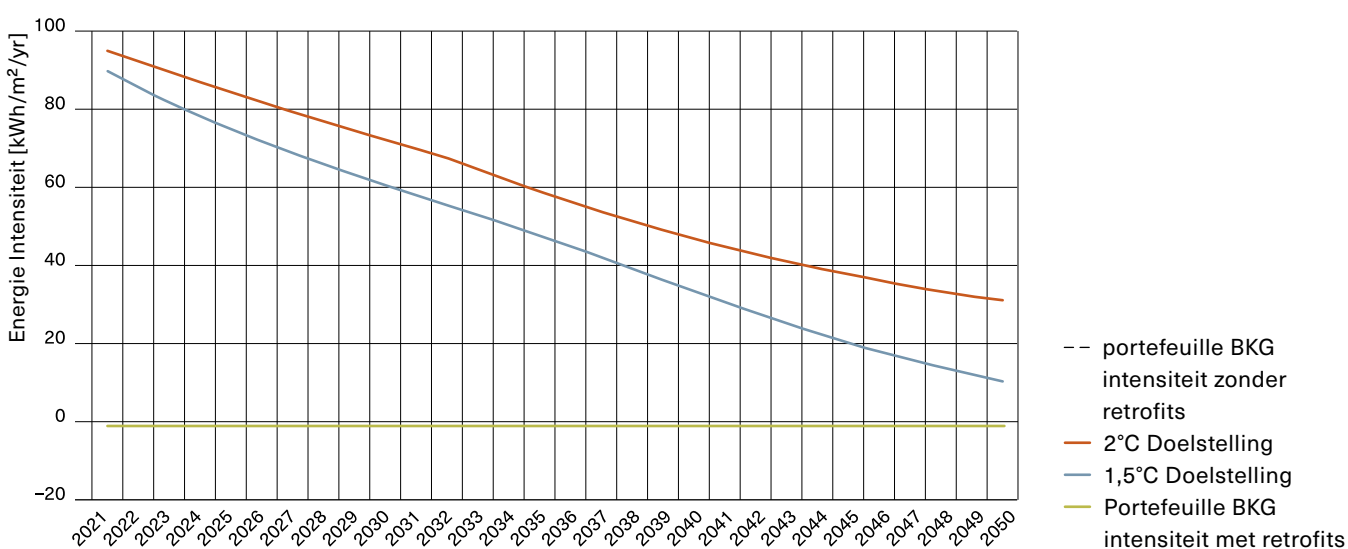
De financiering en/of herfinanciering van projecten, investeringen en uitgaven in verband met vastgoedactiva die de BREAAAM "Very Good"-certificering (of equivalente DGNB Silver/LEED Silver-rating) hebben gekregen of ontworpen en bedoeld zijn om die te ontvangen

In totaal zijn 131 in aanmerking komende bouwprojecten geïdentificeerd en toegewezen in het kader van het groene financieringskader. Deze portefeuille van groene gebouwen is hoofdzakelijk gebouwd in 2021 en 2022 of is momenteel in aanbouw. Aangezien dit zo'n nieuwe portefeuille is, profiteert deze van de nieuwste ESG-kenmerken van onze bouwnorm en groene energiebronnen. De toegewezen portefeuille van groene gebouwen is geanalyseerd door CRREM (versie 1.19 van de tool; zoals gepubliceerd in september 2022) en voldoet tot 2050 aan een 1,5°C-pad, zowel wat betreft de broeikasgasintensiteit als de energie-intensiteit.

### GROENE OBLIGATIES: GEMIDDELDE PORTEFEUILLE BKG INTENSITEIT VS. PARIJS DOELSTELLING



### GROENE OBLIGATIES: GEMIDDELDE PORTEFEUILLE BKG INTENSITEIT VS. PARIJS DOELSTELLING



De 131 in aanmerking komende bouwprojecten zijn geïdentificeerd en toegewezen aan de drie uitstaande groene obligaties (zie tabel op volgende pagina). De tabel toont ook het certificeringsniveau en de status van het certificeringsproces. De gebouwen met een 'Excellent' of 'Gold' beoordeling zijn uitgelicht; van de 131 gecertificeerde gebouwen hebben er 63 een 'Excellent' of 'Gold' rating.

Doordat voor alle bouwprojecten in heel Europa voorafgaande certificeringscontroles en een uniforme VGP-bouwnorm worden toegepast, kan een zeer hoge mate van vertrouwen worden uitgesproken voor de verwachte verwezenlijking van het beoogde certificeringsniveau indien dit nog niet is bereikt. Als een project het vereiste certificeringsniveau niet haalt, wordt het verwijderd uit de portefeuille van in aanmerking komende groene gebouwen.

Terwijl de EPC-ratings moeten worden bijgewerkt om de investering in fotovoltaïsche energie weer te geven (die niet altijd tot uiting komt in de EPC-berekening op het ogenblik van de bouwvergunning) van de voltooide gebouwenportefeuille die op 31 december 2022 een EPC-rating heeft gekregen en die deel uitmaakt van de toewijzing van de netto-opbrengsten van de groene obligaties, heeft 48% een energie-EPC B-score of beter gekregen. Afgezien van één certificaat uit 2014, één uit 2017, één uit 2018 en drie uit 2019, zijn alle andere certificeringen afgegeven in 2020 of later. Een herziening van bestaande gebouwen, rekening houdend met fotovoltaïsche investeringen sinds de toekenning van de EPC-certificering, zal naar verwachting de algemene EPC-score verbeteren.

Wat de naleving van de EU Taxonomy betreft, is de eerste volledige permanente beoordeling van afzonderlijke activa afgerond en onderzoekt de Groep nog een aantal activa in zijn portefeuille om deze in overeenstemming te brengen met de EU Taxonomy.

Park	Naam	Verhuurbare ruimte	Certificatie niveau	Certificatie status	Groene Obligatie		
					april 2029	jan 2027	jan 2030
VGP Park Ehrenfeld	AUTEHR – A	44.291	DGNB – Gold	lopende			x
VGP Park Graz	AUTGRA – A	16.537	DGNB – Gold	gerealiseerd			x
	AUTGRA2 – B	8.212	DGNB – Gold	gerealiseerd	x		
	AUTGRA2 – C	14.330	DGNB – Gold	lopende	x		
VGP Park Laxenburg	AUTLAX – A	26.076	DGNB – Gold	lopende			x
	AUTLAX – B	24.036	DGNB – Gold	lopende			x
VGP Park České Budějovice	CZECEB – A	5.917	BREEAM – Excellent	lopende			x
	CZECEB – B	8.749	BREEAM – Excellent	lopende			x
	CZECEB – C	9.424	BREEAM – Very Good	lopende		x	
	CZECEB – D	14.065	BREEAM – Excellent	lopende			x
	CZECEB – E	48.313	BREEAM – Excellent	lopende			x
VGP Park Hrádek nad Nisou	CZEHNN – H1	40.361	Leed Silver	gerealiseerd			x
	CZEHNN2 – H6.1	30.215	BREEAM – Very Good	lopende		x	
VGP Park Kladno	CZEKLA – A	15.814	BREEAM – Very Good	lopende			x
	CZEKLA – B	11.193	BREEAM – Very Good	lopende	x		
VGP Park Olomouc	CZEOL03 – M	8.545	BREEAM – Excellent	lopende			x
	CZEOL04 – E	3.814	BREEAM – Excellent	lopende			x
	CZEOL05 – F	65.864	BREEAM – Very Good	lopende		x	
VGP Park Plzeň	CZEPIL – E	5.790	BREEAM – Very Good	gerealiseerd		x	
VGP Park Prostějov	CZEPRO – A	15.330	BREEAM – Very Good	gerealiseerd		x	
	CZEPRO – B	25.055	BREEAM – Very Good	lopende		x	
	CZEPRO – C	10.351	BREEAM – Very Good	lopende			x
VGP Park Ústí nad Labem City	CZEUST2 – A	23.445	BREEAM – Very Good	lopende			x
	CZEUST2 – B	17.569	BREEAM – Very Good	lopende			x
	CZEUST2 – C	11.740	BREEAM – Very Good	lopende			x
VGP Park Vyškov	CZEVYS – A	28.868	BREEAM – Very Good	lopende		x	
VGP Park Cordoba	ESPCOR – A	15.419	BREEAM – Excellent	lopende			x
	ESPCOR – B	6.905	BREEAM – Excellent	lopende			x
VGP Park Dos Hermanas	ESPDOH – B	28.933	BREEAM – Very Good	gerealiseerd			x
VGP Park Fuenlabrada	ESPFUE – A	41.752	BREEAM – Very Good	gerealiseerd			x
VGP Park Granollers	ESPGRA – A	8.920	BREEAM – Very Good	gerealiseerd		x	

Park	Naam	Verhuurbare ruimte	Certificatie niveau	Certificatie status	Groene Obligatie		
					april 2029	jan 2027	jan 2030
VGP Park Lliçà d'Amunt	ESPLLI – A	13.639	BREEAM – Very Good	gerealiseerd		x	
	ESPLLI – D	7.205	BREEAM – Very Good	realized			x
	ESPLLI – E	22.194	BREEAM – Very Good	realized	x		
<b>VGP Park Martorell</b>	<b>ESPMAR – A</b>	<b>10.272</b>	<b>BREEAM – Excellent</b>	<b>lopende</b>			<b>x</b>
<b>VGP Park Sevilla Ciudad de la Imagen</b>	<b>ESPSEV – A</b>	<b>15.057</b>	<b>BREEAM – Excellent</b>	<b>lopende</b>			<b>x</b>
VGP Park San Fernando de Henares	ESPSFH – C1	7.947	BREEAM – Very Good	gerealiseerd			x
	ESPSFH – C2	5.165	BREEAM – Very Good	gerealiseerd	x		
	ESPSFH – D1	11.453	BREEAM – Very Good	gerealiseerd			x
	<b>ESPSFH – D2</b>	<b>27.579</b>	<b>BREEAM – Excellent</b>	<b>lopende</b>			<b>x</b>
VGP Park Valencia Cheste	ESPVAL – A	14.177	BREEAM – Very Good	lopende			x
	ESPVAL – B	25.409	BREEAM – Very Good	lopende			x
	<b>ESPVAL – C</b>	<b>26.696</b>	<b>BREEAM – Excellent</b>	<b>lopende</b>			<b>x</b>
VGP Park Zaragoza	ESPZAR – A	18.074	BREEAM – Very Good	gerealiseerd			x
	ESPZAR – B	21.373	BREEAM – Very Good	lopende		x	
	ESPZAR – C1	22.556	BREEAM – Very Good	gerealiseerd			x
	ESPZAR – C2	13.616	BREEAM – Very Good	lopende			x
	<b>ESPZAR – D</b>	<b>19.146</b>	<b>BREEAM – Excellent</b>	<b>lopende</b>			<b>x</b>
VGP Park Berlin	GERBER4 – M	17.328	DGNB – Silver	lopende		x	
<b>VGP Park Erfurt</b>	<b>GERERF – A</b>	<b>26.214</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>gedeeltelijk gerealiseerd</b>			<b>x</b>
	<b>GERERF2 – B</b>	<b>41.815</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>lopende</b>			<b>x</b>
	<b>GERERF3 – A</b>	<b>29.182</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>lopende</b>			<b>x</b>
VGP Park Frankenthal	GERFRA – A	146.898	BREEAM – Very Good	lopende			x
<b>VGP Park Gießen Am alten Flughafen</b>	<b>GERGAF – A</b>	<b>153.274</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>lopende</b>		x	
	<b>GERGAF – B</b>	<b>59.150</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>lopende</b>			<b>x</b>
VGP Park Göttingen	GERGOE2 – C	80.157	DGNB – Silver	gerealiseerd		x	
<b>VGP Park Halle</b>	<b>GERHAL – B</b>	<b>26.847</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>gerealiseerd</b>		x	
	<b>GERHAL – C</b>	<b>37.932</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>gerealiseerd</b>		x	
	<b>GERHAL2 – A</b>	<b>15.245</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>lopende</b>		x	
<b>VGP Park Wiesloch-Walldorf</b>	<b>GERHDW – A</b>	<b>20.465</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>lopende</b>		x	
	<b>GERHDW – C</b>	<b>25.850</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>lopende</b>			<b>x</b>
<b>VGP Park Hochheim</b>	<b>GERHOH – A</b>	<b>12.024</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>lopende</b>		x	
<b>VGP Park Laatzen</b>	<b>GERLAA – A</b>	<b>55.401</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>lopende</b>		x	
	<b>GERLAA – C</b>	<b>51.261</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>gerealiseerd</b>			<b>x</b>
	<b>GERLAA – D</b>	<b>8.519</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>gerealiseerd</b>			<b>x</b>
<b>VGP Park Leipzig</b>	<b>GERLEI – C1</b>	<b>2.519</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>gerealiseerd</b>		x	
	<b>GERLEI – C2</b>	<b>2.379</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>gerealiseerd</b>			<b>x</b>
VGP Park Leipzig Flughafen	GERLFH – A	16.298	DGNB – Silver	lopende		x	
<b>VGP Park Lützellinden</b>	<b>GERLUE – A</b>	<b>14.156</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>gerealiseerd</b>	x		

Park	Naam	Verhuurbare ruimte	Certificatie niveau	Certificatie status	Groene Obligatie		
					april 2029	jan 2027	jan 2030
VGP Park Magdeburg	GERMAG – A	31.869	DGNB – Silver	gerealiseerd	x		
	<b>GERMAG – B</b>	<b>42.368</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>lopende</b>	x		
	<b>GERMAG – C1</b>	<b>67.277</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>lopende</b>	x		
	<b>GERMAG – F</b>	<b>51.994</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>lopende</b>	x		
VGP Park München	<b>GERMUE – A</b>	<b>56.874</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>gerealiseerd</b>	x		
	<b>GERMUE – B</b>	<b>81.549</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>lopende</b>	x		
	<b>GERMUE – C</b>	<b>48.471</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>lopende</b>		x	
	<b>GERMUE – E</b>	<b>39.352</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>lopende</b>			x
	<b>GERMUE – F</b>	<b>7.487</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>lopende</b>	x		
VGP Park Berlin Oberkrämer	<b>GEROBK – A</b>	<b>13.717</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>gerealiseerd</b>	x		
	<b>GEROBK – B</b>	<b>11.380</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>lopende</b>	x		
	<b>GEROBK – C</b>	<b>9.152</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>lopende</b>	x		
	<b>GEROBK – D</b>	<b>24.099</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>lopende</b>		x	
	<b>GEROBK – E1</b>	<b>6.554</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>lopende</b>			
VGP Park Rostock	GERROS – A	20.447	DGNB – Silver	lopende			x
VGP Park Soltau	GERSOL – A	55.812	DGNB – Silver	gerealiseerd	x		
<b>VGP Park Berlin Wustermark</b>	<b>GERWUS – A1</b>	<b>10.997</b>	<b>DGNB – Gold</b>	<b>gerealiseerd</b>	x		
VGP Park Zagreb Lucko	HRVLUC – A	36.867	BREEAM – Very Good	lopende		x	
VGP Park Budapest Aerozone	<b>HUNBUD – A</b>	<b>29.853</b>	<b>BREEAM – Excellent</b>	<b>lopende</b>			x
	HUNBUD – B.1	10.787	BREEAM – Very Good	lopende	x		
	<b>HUNBUD – C1.1</b>	<b>13.421</b>	<b>BREEAM – Excellent</b>	<b>lopende</b>		x	
VGP Park Győr	HUNGYO2 – A	37.744	BREEAM – Very Good	lopende			x
	HUNGYO2 – B	13.915	BREEAM – Very Good	lopende	x		
VGP Park Kecskemét	HUNKEC – A	21.937	BREEAM – Very Good	lopende	x		
	<b>HUNKEC – C</b>	<b>20.132</b>	<b>BREEAM – Excellent</b>	<b>lopende</b>			x
VGP Park Calcio	ITACAL – A	23.303	BREEAM – Very Good	gerealiseerd	x		
VGP Park Padova	ITAPAD – A	15.301	BREEAM – Very Good	gerealiseerd	x		
	ITAPAD – B	7.246	BREEAM – Very Good	gerealiseerd	x		
VGP Park Parma Lumiere	ITAPAR2 – A	5.710	BREEAM – Very Good	lopende		x	
VGP Park Sordio	ITASOR – A	12.034	BREEAM – Very Good	lopende			x
VGP Park Valsamoggia	<b>ITAVAL – A</b>	<b>6.679</b>	<b>BREEAM – Excellent</b>	<b>gerealiseerd</b>	x		
	ITAVAL – B	16.106	BREEAM – Very Good	gerealiseerd	x		
VGP Park Riga	LVARIG – A1	7.030	BREEAM – Very Good	lopende			x
VGP Park Tiraines	LVATIR – A	28.816	BREEAM – Very Good	lopende	x		
VGP Park Nijmegen	NLDNIJ – A	67.352	BREEAM – Very Good	gerealiseerd			x
	NLDNIJ2 – B1B2	42.505	BREEAM – Very Good	lopende			x
	NLDNIJ2 – B3B4	62.359	BREEAM – Very Good	lopende			x
	NLDNIJ2 – C	35.052	BREEAM – Very Good	lopende			x
VGP Park Roosendaal	NLDROO – A	41.960	BREEAM – Very Good	lopende			x
	NLDROO – B	9.247	BREEAM – Very Good	lopende			x

Park	Naam	Verhuurbare ruimte	Certificatie niveau	Certificatie status	Groene Obligatie		
					april 2029	jan 2027	jan 2030
VGP Park Loures	PRTL0U – A	12.785	BREEAM – Excellent	lopende			x
	PRTL0U – B	7.096	BREEAM – Excellent	lopende		x	
VGP Park Montijo	PRTMON – A	31.406	BREEAM – Excellent	lopende		x	
VGP Park Sintra	PRTSIN – A	15.989	BREEAM – Excellent	lopende		x	
VGP Park Santa Maria da Feira	PRTSMF – A	29.813	BREEAM – Very Good	lopende		x	
VGP Park Arad	ROMARA – A	29.190	BREEAM – Very Good	gerealiseerd	x		
	ROMARA – B	40.081	BREEAM – Excellent	lopende			x
VGP Park Braşov	ROMBRA – A	29.496	BREEAM – Very Good	lopende	x		
	ROMBRA – B	33.886	BREEAM – Excellent	lopende			x
	ROMBRA – E	9.556	BREEAM – Very Good	lopende	x		
	ROMBRA – I	17.477	BREEAM – Excellent	lopende			x
VGP Park Bucharest	ROMBUC – C	30.072	BREEAM – Very Good	lopende	x		
	ROMBUC – D	15.699	BREEAM – Excellent	lopende		x	
VGP Park Timisoara	ROMTIM2 – D	30.775	BREEAM – Very Good	lopende		x	
	ROMTIM3 – E	32.768	BREEAM – Excellent	lopende	x		
VGP Park Bratislava	SVKBRA – A	43.361	BREEAM – Very Good	lopende	x		
	SVKBRA – F	57.328	BREEAM – Very Good	gerealiseerd	x		
	SVKBRA – G	19.223	BREEAM – Very Good	lopende	x		
	SVKBRA – H	18.365	BREEAM – Very Good	lopende	x		
	SVKBRA2 – B	25.220	BREEAM – Very Good	lopende		x	

Zie hoofdstuk 3.3 *Duurzaam Vastgoed* en meer bepaald 3.3.2 *Milieucertificeringen* voor bijkomende informatie over de certificeringsinitiatieven van de Groep. De Groep heeft ook aangegeven belangstelling te hebben in zijn Kader voor Groene Financiering zodra de gebouwclassificatie van de EU-taxonomie is gekristalliseerd. Een update over de vooruitgang van de EU-taxonomie, specifiek ook met betrekking tot de certificering van gebouwen, vindt u in hoofdstuk 4.1 *EU-taxonomie*.



VGP Park Arad

### 4.2.5.3 Energie-efficiëntie



De financiering en/of herfinanciering van projecten, investeringen en uitgaven waarbij de nadruk ligt op energie-efficiëntie maatregelen in bestaande of nieuwe (logistieke) gebouwen, opslagplaatsen en technologieën (isolatie, ledverlichting, bewegingsdetectoren, energiemonitoring-hulpmiddelen enz.) aanverwante diensten en producten.

Goed gedimensioneerde warmtepompinstallaties in plaats van gasverwarming helpen het gasverbruik van onze gebouwen te verminderen. Bovendien maken dergelijke HVAC-installaties het gemakkelijker om verschillende delen van het magazijn afzonderlijk te verwarmen of te koelen, afhankelijk van de bezetting en het gebruik. Geautomatiseerde controles helpen verder de werking van HVAC-systemen te optimaliseren op basis van bezettingsschema's en temperatuurinstellingen in kantoren.

#### HVAC (Warmtepomp) CAPEX

	Warmtepompen (gas vervanging)	Groene obligatie		
		april 2029	jan 2027	jan 2030
GERBER3 – EF	x	x		
GERBER3 – H	x	x		
GERBIN	x	x		
GERBIS	x	x		
GERBOB	x	x		
GERGIN	x	x		
GERHOE	x	x		
GERLAA – A	x	x		
GERLAA – C	x	x		
GEROBK – C	x	x		
GEROBK – D	x	x		
GERROD – B	x	x		
GERSCH	x	x		
LVAKEK – A	x	x		
LVAKEK – B	x	x		
LVATIR – A	x	x		

Voor 2023 bereidt de Groep verdere verbeteringen van de eco-efficiëntie van de bestaande gebouwenportefeuille voor, onder andere via een renovatieprogramma van € 2 miljoen, dat in de komende verslagperiodes zal worden weerspiegeld in de toewijzing van groene obligaties. Details over de energie-efficiëntie maatregelen en aanverwante KPI's worden nader besproken in hoofdstuk 3.4 *Verbetering van de eco-efficiëntie*.

### 4.2.5.4 Afvalbeheer



De financiering en/of herfinanciering van projecten, investeringen en uitgaven die betere recyclingpercentages bevorderen. De Groep heeft geen investeringen geïsoleerd die specifiek betrekking hebben op afvalbeheer. Zie hoofdstuk 3.4.6 *Afvalbeheer* voor meer informatie over de gebruikersgegevens en KPI's van het waterbeheer van de Groep en de initiatieven ter verbetering van het waterbeheer.



## 4.2.5.5 Schoon vervoer



De financiering en/of herfinanciering van projecten, investeringen en uitgaven ter bevordering van schoon vervoer (oplaadstations voor elektrische voertuigen, fietsvoorzieningen enz.). De Groep heeft zich tot doel gesteld connectiviteit en duurzame mobiliteit te ontwikkelen voor elk VGP-park en ze allemaal uit te rusten met oplaadinfrastructuur voor elektrische voertuigen en toegang tot het openbaar vervoer.

De gerapporteerde investeringen in oplaadinfrastructuur in de VGP-parken in 2022 bedraagt € 0,175 miljoen. De Groep bereidt momenteel rapportage over de gebruikers-/oplaadgegevens voor.

Het ontwikkelen van connectiviteit en duurzame mobiliteit binnen de VGP-parken is een van de belangrijkste ESG-doelstellingen van de Groep. Meer informatie vindt u in hoofdstuk 3.4.7 *Ontwikkeling van connectiviteit en duurzame mobiliteit*.

## 4.2.5.6 Duurzaam Waterbeheer



De financiering en/of herfinanciering van projecten, investeringen en uitgaven ter bevordering van een duurzaam waterbeheer (vermindering van drinkwaterverbruik, opvangen en recyclen van regenwater, groendaken enz.). Geselecteerde in aanmerking komende projecten:

VGP Park	Project	Groene obligatie		
		apr. 2029	jan. 2027	jan. 2030
VGP Park München	Infiltratiebekken zuid incl. planten/vegetatie	x		
VGP Park Göttingen	Regenwaterkanalen met regenwateropvangbekken	x		
VGP Park Giessen-Buseck	Gebruik van regenwater voor toiletvoorzieningen (stortbak, leidingen, scheidingssystemen, technologie) en infiltratie van regenwater in het regenwateropvangbekken	x		
VGP Park Magdeburg	Regenwaterkanalen met groot regenwaterbassin gecombineerd en verbonden (via transportgeulen) met meerdere kleinere bassins met overloop en smooorklep systeem	x		
VGP Park Roosendaal	Infiltratiekratten, installatie gebouwd onder gebouw voor water overloop en retentie (onafhankelijk van de openbare riolering)	x		
VGP Park Berlijn	Volledig groen dak voor waterretentie en biodiversiteit stimulering	x		
VGP Park Kladno	Regenwaterkanalen met regenwateropvangbekken	x		
VGP Park České Budějovice	Regenwaterkanalen met regenwateropvangbekken			

In 2022 hebben de waterbeheerprojecten in Buseck, Maagdenburg, Roosendaal en Berlijn samen 105.000 m<sup>3</sup> regenwater of grijs water ter plaatse opgevangen, dat gedeeltelijk werd gebruikt voor reiniging en voor het besproeien van groenvoorzieningen. De andere projecten zijn in 2022 voltooid en de gegevens over het waterbeheer zullen in 2023 worden gerapporteerd.

Zie hoofdstuk 3.4.5 *Waterbeheer* voor meer informatie over de gebruikersgegevens en KPI's van het waterbeheer van de Groep en de initiatieven ter verbetering van het waterbeheer.

## 4.2.6 Verslag van de onafhankelijke derde over de groene obligatie criteria en indicatoren

VGP heeft Cicero Shades of Green, onderdeel van S&P Global, opgedragen om als derde partij de toewijzing te toetsen aan de criteria van het Green Finance Framework en de impactmeters voor relevantie en transparantie. Het attest over de informatie met betrekking tot de toewijzing van middelen van Cicero Shades of Green is hieronder beschikbaar. Het originele document is ook beschikbaar op de website van VGP.



VGP Park Laatzén

# VGP

## Externe evaluatie van de rapportage over groene financiering 2022

15 maart 2023

CICERO Shades of Green heeft de elementen van VGP's Corporate Responsibility Report 2022 ("Report") met betrekking tot haar groene financieringsactiviteiten beoordeeld. Wij hebben de toewijzing getoetst aan VGP's Green Finance Framework (gedateerd maart 2021, het "Framework") criteria, en impact metrics voor relevantie en transparantie.

**CICERO Shades of Green is van mening dat de toewijzingen in overeenstemming zijn met de Kadercriteria.** Volgens het rapport bestaat ongeveer 95% van de activa in de groene portefeuille van VGP uit groene gebouwen. De projectcategorie groene gebouwen kreeg in onze Second Party Opinion een Light Green. Op basis van de tinten groen die aan de projectcategorieën zijn toegekend, zijn de investeringen in de groenportefeuille van VGP over het geheel genomen niet representatief voor de Medium Green tinten die in onze Second Party Opinion aan het Framework zijn toegekend. Niettemin merken wij op dat

VGP over het algemeen een meer holistische benadering laat zien van de klimaat- en milieuprestaties van de groene gebouwenportefeuille; zo produceren de groene gebouwen volgens VGP meer hernieuwbare energie dan er aan energie wordt verbruikt en toont haar analyse met behulp van de CRREM-tool aan dat de groene gebouwenportefeuille op één lijn ligt met het 1,5 graden decarbonisatiepad van CREMM tot 2050.

**VGP biedt transparante en relevante effecten voor groene gebouwen en investeringen in hernieuwbare energie.** Het rapporteert echter niet over effecten voor toewijzingen in de projectcategorieën energie-efficiëntie en schoon vervoer, hoewel het beschrijvingen geeft van dergelijke investeringen. Hoewel dit een zeer klein deel is van de totale toewijzingen, wordt dit beschouwd als een zwak punt van het verslag.

**Behalve dat VGP niet voor alle projectcategorieën over de effecten rapporteert, zijn wij van mening dat het verslag in overeenstemming is met de kernbeginselen en aanbevelingen in het ICMA's Handbook – Harmonized Framework for Impact Reporting (juni 2022).**

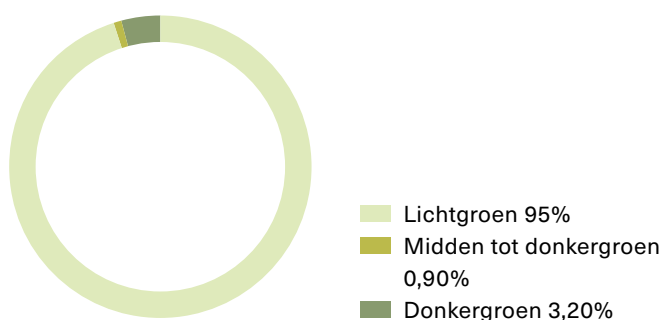
## Allocatie

VGP heeft onder het Framework twee groene obligaties uitgegeven voor een totaalbedrag van 1,6 miljard euro. De eerste, uitgegeven in maart 2021, bracht 600 miljoen euro op en de tweede, uitgegeven in januari 2022, bracht 1 miljard euro op in twee tranches van 500 miljoen euro. De toewijzing wordt gerapporteerd op 31 december 2022 met in aanmerking komende activa in de groene portefeuille van VGP voor in totaal ongeveer 2,05 miljard euro.

Volgens CICERO Shades of Green zijn de toewijzingen in overeenstemming met de kadercriteria; zie bijlage 1 voor een gedetailleerder overzicht.

Het kader kreeg in onze Second Party Opinion een algemeen Medium Green, omdat VGP tijdens het Second Party Opinion-proces opmerkte dat het grootste deel van de opbrengsten zou worden gebruikt voor hernieuwbare energieprojecten en dat de opbrengsten op een "evenwichtige" manier zouden worden gebruikt. De projectcategorieën zijn donkergroen gearceerd (hernieuwbare energie, afvalbeheer, schoon vervoer en duurzame water- en afvalwaterbeheerprojecten), licht- tot middengroen (energie-efficiëntie) en lichtgroen (groene gebouwen). Figuur 1 toont de toewijzingen per tint groen, waaruit blijkt dat ongeveer 95% van de activa in de groene portefeuille van VGP groene gebouwen zijn. Op basis van de tinten groen die aan de projectcategorieën zijn toegekend, zijn de investeringen in de groenportefeuille van VGP over het geheel genomen niet representatief voor de tint Medium Green die aan het kader is toegekend. Niettemin merken wij op dat VGP over het algemeen blij geeft van een meer holistische benadering van de klimaat- en milieuprestaties van haar groene gebouwenportefeuille. Bijvoorbeeld: i) de meerderheid van de investeringen van VGP in groene gebouwen overschrijden de minimumcriteria van het Kader, ii) volgens VGP produceert de portefeuille van groene gebouwen meer hernieuwbare energie dan er aan energie wordt verbruikt, iii) VGP verwacht een aanzienlijke groei van deze activa die aansluiten bij de EU Taxonomie als gevolg van lopende afstemmingsbeoordelingen, en iv) volgens de analyse van VGP met behulp van de CREM-tool sluit de portefeuille van groene gebouwen aan bij het 1,5 graden decarbonisatiepad van CREM tot 2050.

### ALLOCATIE NAAR GROENTINT



Figuur 1: Toewijzing per SPO Groene schaduw. De arcering is gebaseerd op de evaluatie ten tijde van de uitgifte en weerspiegelt niet de verificatie achteraf van het project.

## Impactcijfers

VGP rapporteert effecten per 31 december 2022.

VGP biedt transparante en relevante impactrapportage voor investeringen in groene gebouwen en hernieuwbare energie. Het rapporteert echter niet over effecten voor toewijzingen in de categorieën energie-efficiëntie en schone vervoersprojecten, hoewel het beschrijvingen geeft van dergelijke investeringen. Hoewel dit een zeer klein deel van de totale toewijzingen is, wordt dit beschouwd als een zwak punt van het verslag. Voor een meer gedetailleerd overzicht, zie bijlage 1.

Voor investeringen in hernieuwbare energie rapporteert VGP effecten van haar 90 zonne-energieprojecten. Meer specifiek rapporteert zij i) geïnstalleerd vermogen, ii) output, en iii) vermeden emissies. Voor vermeden emissies is VGP transparant over de gebruikte netfactor, namelijk de gemiddelde netfactor van de 14 Europese landen waarin zij actief is. Voor haar ene geothermische investering worden geen effecten gerapporteerd.

Voor groene gebouwen vermeldt VGP de milieucertificering voor elk gefinancierd gebouw. Hoewel rapportage over milieucertificaten een eerlijke manier is om de effecten van investeringen in groene gebouwen te rapporteren, worden deze het best gerapporteerd naast andere maatstaven zoals energieprestaties.

## Termen

CICERO Shades of Green biedt een beoordeling van de rapportage van VGP op basis van door VGP verstrekte documentatie en informatie verzameld tijdens teleconferenties en e-mailcorrespondentie met VGP. VGP is als enige verantwoordelijk voor het verstrekken van accurate informatie. Alle financiële aspecten van de duurzame financieringsrapportage – inclusief de financiële prestaties van de obligatie en de waarde van eventuele investeringen in de obligatie – vallen buiten ons bereik, evenals algemene bestuurskwesties zoals corruptie en misbruik van middelen. CICERO Shades of Green valideert noch certificeert het bestaan van de gefinancierde projecten en valideert noch certificeert de klimaateffecten van de projecten. Ons doel was een beoordeling te geven van de mate waarin de obligatie heeft voldaan aan de toewijzings- en rapportagecriteria die in het Kader zijn vastgesteld. De beoordeling is bedoeld om VGP, investeerders en andere geïnteresseerde belanghebbenden te informeren en is gemaakt op basis van de aan ons verstrekte informatie. CICERO Shades of Green kan niet aansprakelijk worden gesteld indien schattingen, bevindingen, meningen of conclusies onjuist zijn. Onze beoordeling volgt geen verificatie- of assurance-normen en wij kunnen daarom geen zekerheid geven dat de gepresenteerde informatie geen materiële afwijkingen bevat.

1 VGP – SPO

2 Ongeveer 54,5% van de groene gebouwen onder de eerste obligatie, 90,5% van de eerste tranche van de tweede obligatie en 78,1% van de tweede tranche van de tweede obligatie hebben (of verwachten) een BREEAM Excellent, DGNB Gold of LEED Gold rating.

## Bijlage 1: Gedetailleerd overzicht

Categorie	Beschrijving	Toetsing aan kadercriteria	
Hernieuwbare Energie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Projecten, investeringen en uitgaven voor producten, technologieën en diensten, gaande van de opwekking en transmissie van energie tot de vervaardiging van aanverwante apparatuur, met inbegrip van onder meer onshore en offshore faciliteiten voor hernieuwbare energie. Dit omvat onder meer projecten voor zonne-, wind-, hydro- en geothermische energie.</li> </ul>	<p><b>Geen afwijkingen vastgesteld</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De projecten die in de categorie hernieuwbare energie worden gefinancierd, zijn zonnepanelen en een geothermisch verwarmingsproject.</li> </ul>	
Groene gebouwen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Projecten, investeringen en uitgaven in verband met onroerend goed die het BREAAAM-certificaat "Very Good" (of een gelijkwaardige DGNB/LEED-beoordeling) hebben gekregen of die ontworpen en bedoeld zijn om dat certificaat te krijgen.</li> </ul>	<p><b>Geen afwijkingen vastgesteld</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>VGP selecteerde DGNB Silver en LEED Silver als gelijkwaardig aan BREEAM Very Good. Beleggers moeten er rekening mee houden dat er geen consensus bestaat over de gelijkwaardigheid van de verschillende certificeringssystemen.</li> <li>In ieder geval vermeldt het verslag dat 54,5% van de groene gebouwen onder de eerste obligatie, 90,5% van de eerste tranche van de tweede obligatie, en 78,1% van de tweede tranche van de tweede obligatie een BREEAM Excellent, DGNB Gold of LEED Gold rating hebben (of verwachten te krijgen). Wij zijn verheugd dat de meerderheid van de groene bouwinvesteringen van VGP de Kadercriteria overtreffen.</li> </ul>	
Energie Efficiëntie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Projecten, investeringen en uitgaven gericht op energie-efficiëntiemaatregelen in bestaande of nieuwe (logistieke) gebouwen, magazijnen.</li> <li>Technologieën (isolatie, led-verlichting, bewegingsdetectoren, instrumenten voor energiebewaking, enz.) en daarmee verband houdende diensten en producten, inclusief installatie</li> </ul>	<p><b>Geen afwijkingen vastgesteld</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Volgens het verslag zijn de investeringen in de categorie energie-efficiëntie investeringen in LED's, zonwering en bewegende sensoren om het energieverbruik te verminderen. VGP heeft ook geïnvesteerd in 16 warmtepompen die gasverwarming vervangen.</li> </ul>	
Schoon Transport	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oplaadpunten voor elektrische voertuigen.</li> <li>Fietsvoorzieningen.</li> </ul>	<p><b>Geen afwijkingen vastgesteld</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Volgens het rapport wordt in de categorie schoon vervoer geïnvesteerd in oplaadfaciliteiten voor elektrische voertuigen op vier locaties.</li> </ul>	
Duurzaam water en afvalwater management	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermindering van het zoetwaterverbruik.</li> <li>Opvang en hergebruik van regenwater.</li> <li>Groene daken.</li> </ul>	<p><b>Geen afwijkingen vastgesteld</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Het verslag vermeldt verschillende projecten die in deze projectcategorie worden gefinancierd, zoals de aanleg van regenwaterkanalen met een opvangbekken voor regenwater, het gebruik van regenwater voor toiletvoorzieningen en de ontwikkeling van groene daken voor waterretentie.</li> </ul>	

	Impactgegevens	Relevantie	Transparantieoverwegingen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarlijkse productie capaciteit (KWp).</li> <li>• Totale energie gegenereerd (MWh).</li> <li>• Vermeden CO<sub>2</sub> emissies (tCO<sub>2</sub>e).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Metrics zijn relevant en productie, capaciteit en vermeden emissies worden als kernindicatoren genoemd in het ICMA Handbook – Harmonized Framework for Impact Reporting.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Productie en vermeden emissies worden gerapporteerd op portefeuillebasis, terwijl de capaciteit op projectbasis wordt gerapporteerd.</li> <li>✓ Voor vermeden emissies gebruikt VGP de gemiddelde netfactor van de 14 Europese landen waarin zij actief is. Transparantie hierover is welkom.</li> <li>✓ Voor het aardwarmteproject worden geen kwantitatieve effecten verstrekt.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereikte of verwachte milieucertificering.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Certificeringsnorm is opgenomen als kernindicator in het ICMA Handbook – Harmonized Framework for Impact Reporting.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ VGP rapporteert milieucertificering op projectbasis.</li> <li>✓ Aangezien milieucertificaten geen garantie bieden voor bijvoorbeeld een bepaald energiegebruik, zou VGP kunnen overwegen te rapporteren over aanvullende meeteenheden zoals energiegebruik op absolute en intensiteitsbasis.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• N/A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ N/A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ VGP vermeldt geen kwalitatieve effecten van haar investeringen in energie-efficiëntie. Wij moedigen VGP aan om voor deze projectcategorie effecten te rapporteren, die idealiter zouden moeten aansluiten bij het ICMA Handbook – Harmonized Framework for Impact Reporting (bijv. jaarlijkse energiebesparingen).</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• N/A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ N/A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ VGP omvat geen effecten van zijn schoon vervoer. Hoewel het verslag algemene informatie bevat over het aantal VGP-locaties met oplaadpunten voor elektrische voertuigen, zou wat meer informatie over de precieze investeringen uit hoofde van het kader nuttig kunnen zijn.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opgevangen en hergebruikt regenwater/afvalwater (m<sup>3</sup>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hergebruik van water is opgenomen als kernindicator in het ICMA Handbook – Harmonized Framework for Impact Reporting.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ VGP rapporteert over voltooide projecten voor deze projectcategorie. Effecten voor projecten die momenteel in aanbouw zijn, zullen na voltooiing worden gerapporteerd.</li> </ul>



Bijkomende  
informatie



## 5.1 Rapportagemethode van VGP

VGP maakt gebruik van een hele reeks hulpmiddelen, processen en indicatoren om de prestaties van de activa die eigendom zijn van en worden beheerd door de Groep. Deze methoden worden gebruikt om een ecologische, sociale en maatschappelijke managementbenadering te structureren, resultaten te traceren en zijn belanghebbenden te informeren over prestaties. De Groep verbetert zijn rapportagehulpmiddelen en -processen voortdurend om de kwaliteit en juistheid van zijn geconsolideerde gegevens te verbeteren. Dit stelt de Groep in staat zijn gegevensverzamelingsprocessen efficiënter te beheeren, de prestaties regelmatig te traceren en te analyseren op alle niveaus (park, land, groep), de resultaten te beoordelen ten opzichte van de doelstellingen en passende corrigerende maatregelen te implementeren. Het ESG-rapportagekader van de Groep werd in 2021 volledig geactualiseerd om het nieuwe toepassingsgebied van de activiteiten van de Groep ten opzichte van zijn engagementen van de ESG-strategie te bestrijken.

## 5.1.1 Definities, rapportagewaarden en toepassingsgebied

Indicatoren worden uitgedrukt in absolute waarde of in de vorm van verhoudingen om de efficiëntie en vergelijkbare trends uit te drukken. Intensiteitsratio's worden berekend aan de hand van verschillende soorten noemers, afhankelijk van het type informatie:

- Noemers die verband houden met vloeroppervlakte (m<sup>2</sup>):
  - Geëxploiteerde vierkante meters die worden bediend met energie: de oppervlakte die wordt bevoorrad met op activaniveau beheerde energie (alle huurdersruimten). Deze noemer wordt gebruikt om de energie-efficiëntie van activa in exploitatie te berekenen (zie Hoofdstuk 3.4.3 *Energiebeheer*) en de energiegerelateerde CO<sub>2</sub>-intensiteit van exploitaties in Scope 3- downstream gehuurde activa (categorie 13) (zie Hoofdstuk 3.2.2 *Beoordeling van de CO<sub>2</sub>-uitstoot*);
  - Totale opgeleverde oppervlakte: totale vloeroppervlakte van bestaande activa opgeleverd in een gegeven jaar, met inbegrip van oppervlakten van zowel opslagplaatsen, kantoren als parkeergebouwen. Deze noemer wordt gebruikt om energiegerelateerde Scope 3-CO<sub>2</sub>-intensiteit van ontwikkelingsoperaties – Categorie 1, Aangekochte Goederen en Diensten te berekenen

De informatie die wordt voorgesteld in Hoofdstuk 1.2.2 *Samenvatting van de ESG-verwezenlijkingen van de Groep* bestrijkt het geconsolideerde toepassingsgebied van VGP, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. 2022 is het tweede jaar dat een volledig verslag over ESG-prestaties wordt vrijgegeven. Uitsluitingen van het toepassingsgebied van de rapportage zijn gespecificeerd in de beschrijving van elke indicator of in voetnoten waar van toepassing.

Alle gegevens zijn gebaseerd op de prestaties van het volledige jaar 2022, met uitzondering van de CO<sub>2</sub>-berekeningen, die gebaseerd zijn op de laatst gerapporteerde CO<sub>2</sub>-openbaarmaking, die het volledige jaar 2021 bestrijkt. De CO<sub>2</sub>-berekeningen van 2022 worden momenteel verwerkt en verwacht wordt dat ze in de zomer van 2023 zullen worden vrijgegeven.

## 5.1.2 Identificeren van onzekerheid wat betreft de CO<sub>2</sub>-voetafdruk van de Groep

### 5.1.2.1 Scope 1- en 2-emissies

Wat betreft de Scope 1- en 2-emissies verzekeren de door de Groep ontwikkelde rapportagemethode, de bronnen van de gegevens die voor de berekening worden gebruikt (facturen voor energieverbruik en gepubliceerde leveranciersgegevens en nationale gegevens voor emissiefactoren), evenals het historisch spoor van de gepubliceerde Groepsgegevens (sinds 2019) een bepaald niveau van betrouwbaarheid van de voorgestelde resultaten. Er kunnen foutenmarges overblijven, die te maken hebben met:

- De schatting van het energieverbruik in sommige facturen van energieleveranciers, die kunnen leiden tot onder- of overschattingen. Die worden gewoonlijk opgelost tijdens het volgende jaar; alsmede
- De CO<sub>2</sub>-emissiefactoren die door energieleveranciers worden verstrekt op basis van hun energiemix: deze factoren worden gewoonlijk geverifieerd en openbaar gemaakt, maar worden mogelijk vrijgegeven na de afsluitdatum van de VGP-rapportage. In dat geval wordt de emissiefactor van het vorige jaar gebruikt, wat gegevensconsistentie op lange termijn garandeert.

### Scope 3-emissies

Wat Scope 3-emissies betreft, kan verwerkte informatie slechts gedeeltelijk worden beheerd. Daarom wordt hieronder een kwalitatieve analyse van de foutenmarges voorgesteld voor de twee belangrijkste gebieden van de activa in exploitatie en activa in aanbouw.

#### Exploitatie

Foutenmarges voor niet door de Groep beheerde energiebronnen (energie die rechtstreeks wordt aangekocht en beheerd door de huurders) kunnen worden gekoppeld aan energieverbruik of aan de CO<sub>2</sub>-emissiefactoren:

- Het energieverbruik van de huurders voor de activa waarvoor geen rechtstreekse informatie beschikbaar is, wordt berekend door ratio's uit de portefeuille van de Groep met behulp van segmentbenchmarking; en
- De exacte energiemix die elke huurder gebruikt, is niet bekend door de Groep. Om dat probleem aan te pakken, worden de CO<sub>2</sub>-emissiefactoren berekend op basis van conservatieve aannamen (restemissiefactoren)

#### Bouw

Foutenmarges kunnen te maken hebben met:

- De aanname dat een extrapolatie op basis van een beperkt aantal projecten kan worden toegepast doorheen de hele ontwikkelingsportefeuille. Hoewel de bouwstandaard van VGP relatief uniform is in alle landen met een duurzaamheidsnota als onderdeel van het VGP Building White Book en geldt voor alle ontwikkelingsprojecten, blijven er verschillen per project die een invloed kunnen hebben op de berekeningen van de totale opgenomen CO<sub>2</sub> (embodied carbon).
- De kwaliteit van de gebruikte milieugegevens (Milieu-productverklaring);
- De hoeveelheden materialen die worden gebruikt voor elk nieuw ontwikkelingsproject; en
- De tracerings van bouwkosttrends in de tijd (economische ratio's) op basis van een like-for-like benadering.



## 5.2 Verzekeringsverslag van onafhankelijke derde

Onafhankelijk Assurance-rapport over geselecteerde milieu-, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren gepubliceerd in het Jaarverslag van VGP NV voor het jaar eindigend op 31 december 2021

### Aan de raad van bestuur

We hebben de opdracht gekregen om een nazicht met een beperkte mate van zekerheid uit te voeren over geselecteerde prestatie-indicatoren op milieu-, sociaal en bestuurlijk gebied ("Geselecteerde Informatie") gepubliceerd in het Jaarverslag van VGP NV (de "Vennootschap") voor het jaar eindigend op 31 december 2021. Bij het opstellen van de Geselecteerde Informatie, heeft VGP NV gebruik gemaakt van de richtlijnen van het GHG Protocol ("Toegepaste Criteria"). De Geselecteerde Informatie dient gelezen en verstaan te worden samen met de Toegepaste Criteria.

De Geselecteerde Informatie in scope van onze opdracht wordt geïdentificeerd door het onderlijnen van de waarden in hoofdstuk 3.2.2.2 *Resultaten: CO<sub>2</sub>-voetafdruk van de Groep* van het Jaarverslag 2022 en is opgenomen in onderstaande tabel:

Geselecteerde Informatie	Toegepaste Criteria
Scope 1 – in tnCO <sub>2</sub> e	GHG Protocol
Scope 2 – in tnCO <sub>2</sub> e (markt & locatie gebaseerd)	GHG Protocol

Op basis van ons werk zoals beschreven in dit verslag, is niets onder onze aandacht gekomen dat ons doet geloven dat de bovenvermelde Geselecteerde Informatie geïdentificeerd door het onderlijnen van de waarden in hoofdstuk

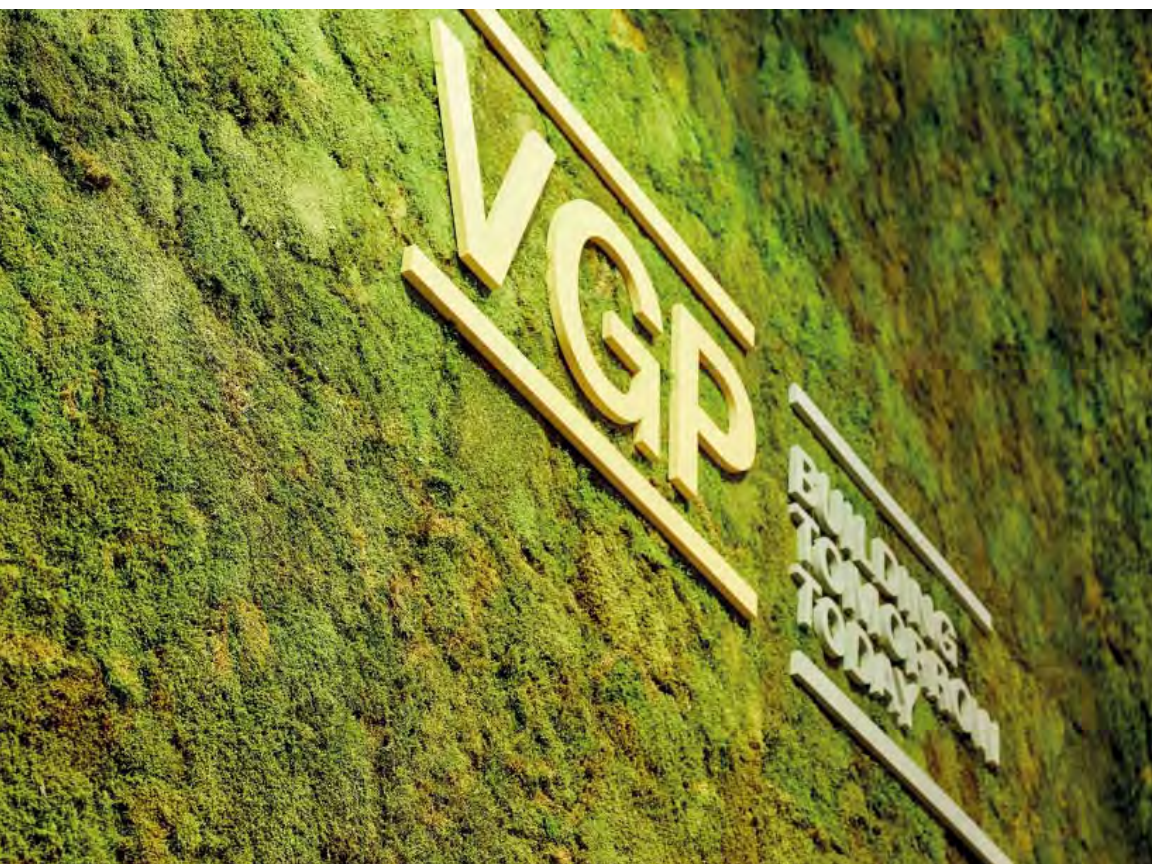
3.2.2.2 *Resultaten: CO<sub>2</sub>-voetafdruk van de Groep* van het jaarverslag van VGP NV, niet is opgesteld, in alle materiële opzichten, in overeenstemming met de Toegepaste Criteria.

### Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De raad van bestuur van VGP NV is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geselecteerde Informatie en de wijzigingen ernaar in het jaarverslag, evenals voor de verklaring dat de rapportering voldoet aan de vereisten van de Toegepaste Criteria.

De raad van bestuur is ook verantwoordelijk voor:

- Selecteren en opzetten van de Toegepaste Criteria;
- Opstellen, berekenen, presenteren en rapporteren van de Geselecteerde Informatie in overeenstemming met de Toegepaste Criteria;
- Ontwerp, implementatie en onderhoud van de interne processen en controles die relevant zijn voor het opstellen van de Geselecteerde Informatie en die vrij is van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten;
- Het verstrekken van voldoende toegang en het beschikbaar stellen van alle benodigde records, correspondentie, informatie en uitleg om de succesvolle voltooiing van de Diensten mogelijk te maken;
- Door middel van schriftelijke verklaringen aan ons te bevestigen dat u ons alle informatie hebt verstrekt die relevant is voor onze Diensten waarvan u op de hoogte bent, en dat de meting of evaluatie van de onderliggende informatie aan de hand van de Toegepaste Criteria, inclusief dat alle relevante zaken, worden weerspiegeld in de Geselecteerde Informatie.



## Onze verantwoordelijkheid

Het is onze verantwoordelijkheid om op basis van onze procedures een conclusie te formuleren over de Geselecteerde Informatie. Wij hebben onze opdracht uitgevoerd in overeenstemming met de International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information, uitgegeven door de International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), om aan te geven of iets onder onze aandacht is gekomen dat ons doet vermoeden dat de Geselecteerde Informatie niet in alle materiële opzichten zijn opgesteld in overeenstemming met de Toegepaste Criteria.

Door deze standaarden toe te passen, zijn onze werkzaamheden gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid dat de Geselecteerde Informatie in het jaarverslag geen afwijkingen van materieel belang bevat. De werkzaamheden die worden uitgevoerd bij een opdracht met een beperkte mate van zekerheid variëren qua aard en timing van, en zijn minder omvangrijk dan bij een opdracht met een redelijke mate van zekerheid, en als gevolg daarvan is het niveau van zekerheid dat wordt verkregen bij een opdracht met een beperkte mate van zekerheid substantieel lager dan de zekerheid die zou zijn verkregen als een opdracht met een redelijke mate van zekerheid was uitgevoerd.

Ons werk werd uitgevoerd op de gegevens die door VGP NV werden verzameld en bewaard in de rapporterings-scope. Onze conclusie heeft daarom alleen betrekking op de bovenvermelde Geselecteerde Informatie geïdentificeerd door het onderlijnen van de waarden in hoofdstuk 3.2.2.2 *Resultaten: CO<sub>2</sub>-voetafdruk van de Groep* van het Jaarverslag 2022 en niet op alle informatie die in het jaarverslag is opgenomen. De beperkte zekerheid op de Geselecteerde Informatie is enkel uitgevoerd op de Geselecteerde Informatie gerelateerd aan het boekjaar eindigend per 31 december 2021.

We zijn verplicht om ons werk te plannen en uit te voeren om de gebieden aan te pakken waar we hebben vastgesteld dat er waarschijnlijk een materiële afwijking van de beschrijving van activiteiten met betrekking tot de Geselecteerde informatie zal ontstaan. De procedures die we uitvoerden waren gebaseerd op ons professionele oordeel. Bij het uitvoeren van onze beperkte assurance-opdracht over de beschrijving van activiteiten die zijn ondernomen met betrekking tot de Geselecteerde Informatie, bestonden onze werkzaamheden voornamelijk uit volgende elementen:

- Inzicht verkrijgen in de activiteiten van het bedrijf, inclusief interne controles die relevant zijn voor het verzamelen van de informatie die wordt gebruikt om de Geselecteerde Informatie op te stellen. Dit omvatte besprekingen met het management dat verantwoordelijk is voor de operationele prestaties op de gebieden die verantwoordelijk zijn voor de gegevens die ten grondslag liggen aan de Geselecteerde Informatie in het jaarverslag;
- Het uitvoeren van analytische procedures;
- In overweging nemen van het risico van materiële afwijkingen van de Geselecteerde Informatie;
- Beoordelen van de door het management gebruikte assumpties en schattingen;
- Herberekening van relevante formules gebruikt in manuele berekeningen en beoordelen of de data naar behoren is geconsolideerd;
- Het steekproefsgewijs onderzoeken van interne en externe ondersteunende bewijzen en het uitvoeren van consistentiecontroles op de consolidatie van de Geselecteerde Informatie.

We passen International Standard on Quality Control 1 toe en onderhouden dienovereenkomstig een uitgebreid systeem van kwaliteitscontrole inclusief gedocumenteerde beleidslijnen en procedures met betrekking tot naleving van ethische vereisten, professionele standaarden en toepasselijke wettelijke en regelgevende vereisten.

Bij het uitvoeren van onze opdracht hebben wij de onafhankelijkheid en andere ethische vereisten nageleefd van de Code of Ethics for Professional Accountants uitgegeven door de International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA), die gebaseerd is op de fundamentele principes van integriteit, objectiviteit, professionele competentie en zorgvuldigheid, vertrouwelijkheid en professioneel gedrag, en met het Belgische wettelijke en reglementaire kader. Dit omvat de verificatie dat er geen belangenverstrengeling is met deze assurance-opdracht.

## Inherente beperkingen van de Geselecteerde Informatie

We hebben een beperkte mate van zekerheid verkregen over het opstellen van de Geselecteerde Informatie in overeenstemming met de Toegepaste Criteria. Inherente beperkingen bestaan in alle assurance opdrachten.

Elke interne controlestructuur, hoe effectief ook, kan de mogelijkheid niet uitsluiten dat fraude, fouten of onregelmatigheden kunnen optreden en onopgemerkt blijven en omdat we selectieve testen gebruiken bij onze opdracht, kunnen we niet garanderen dat fouten of onregelmatigheden, indien aanwezig, zullen worden gedetecteerd.

De zelf gedefinieerde Toegepaste Criteria, de aard van de geselecteerde informatie en het ontbreken van consistente externe normen maken het mogelijk om verschillende, maar aanvaardbare meetmethoden te hanteren die kunnen leiden tot verschillen tussen vennootschappen. De aangenomen meetmethoden kunnen ook van invloed zijn op de vergelijkbaarheid van de Geselecteerde Informatie die door verschillende organisaties en van jaar tot jaar binnen een organisatie wordt gerapporteerd naarmate de methodologieën zich ontwikkelen.

## Gebruik van ons rapport

Ons rapport is uitsluitend gericht aan de raad van bestuur van VGP NV in overeenstemming met ISAE 3000 (Revised) en met onze opdrachtbrief. Ons werk is ondernomen zodat we aan de raad van bestuur de zaken kunnen melden die we in dit rapport aan hen moeten melden en voor geen ander doel.

Zonder enige verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid met betrekking tot dit rapport op zich te nemen of te aanvaarden aan een andere partij dan de Vennootschap en haar raad van bestuur, erkennen wij dat de raad van bestuur ervoor kan kiezen om dit rapport openbaar beschikbaar te maken voor anderen die er toegang toe willen hebben, wat geen invloed heeft en zal hebben op of zal uitbreiden voor welk doel of op welke basis dan ook onze verantwoordelijkheden. Voor zover toegestaan door de wet, accepteren of aanvaarden wij geen verantwoordelijkheid jegens iemand anders dan het bedrijf en de bestuurders van het bedrijf als orgaan voor ons werk, dit rapport of voor de conclusies die we hebben getrokken.

Getekend te Zaventem, 31 maart 2023  
Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Sofian Milad

# Register

## VGP NV

### Maatschappelijke zetel

Generaal Lemanstraat 55 bus 4  
B-2018 ANTWERPEN  
België

tel +32 (0) 3 289 14 30  
www.vgpparks.eu  
BTW: BE0887216042  
Ondernemingsnummer: 0887.216.042

### Andere VGP-kantoren

Wenen, **Oostenrijk**  
Praag, Jenišovice u Jablonce nad Nisou, **Tsjechische Republiek**  
Lyon, Paris, **Frankrijk**  
Düsseldorf, **Duitsland**  
Győr, Boedapest, **Hongarije**  
Segrate (Milaan), **Italië**  
Riga, **Letland**  
Luxemburg, **Luxemburg**  
's-Hertogenbosch, **Nederland**  
Porto, Lissabon, **Portugal**  
Boekarest, **Roemenië**  
Belgrado, **Servië**  
Bratislava, **Slowakije**  
Barcelona, Madrid, Zaragoza, Sevilla, Bilbao, **Spanje**  
Fredericia, **Denemarken**

## Bestuurders

**VM INVEST NV**, vertegenwoordigd door  
**Bart Van Malderen**  
Voorzitter; Niet-uitvoerend en Referentie  
Aandeelhouder

**Jan Van Geet s.r.o.**, vertegenwoordigd door  
**Jan Van Geet**  
CEO, Uitvoerend en Referentie  
Aandeelhouder

**GAEVAN BV**, vertegenwoordigd door  
**Ann Gaeremynck**  
Niet-uitvoerende (Onafhankelijke)  
Bestuurder  
**Katherina Reiche**  
Niet-uitvoerende (Onafhankelijke)  
Bestuurder  
**Vera Gade-Butzlaff**  
Niet-uitvoerende (Onafhankelijke)  
Bestuurder

## Financial Auditor

### Deloitte

**Aandelencode**  
VGP is genoteerd op Euronext Brussel  
ISIN: BE0003878957

VGP NV is lid van  
de FTSE EPRA Nareit Global Developed  
Index en de BEL ESG Euronext-index

Bloomberg: VGP BB  
Refinitiv (ThomsonReuters): VGP:BRU



# Portefeuille



## Duitsland

- 01 VGP Park Hamburg
- 02 VGP Park Soltau
- 03 VGP Park Leipzig
- 04 VGP Park Leipzig Flughafen
- 05 VGP Park Berlin
- 06 VGP Park Berlin Oberkrämer
- 07 VGP Park Ginsheim
- 08 VGP Park Schwalbach
- 09 VGP Park München
- 10 VGP Park Bingen
- 11 VGP Park Rodgau
- 12 VGP Park Höchststadt
- 13 VGP Park Borna
- 14 VGP Park Bobenheim-Roxheim
- 15 VGP Park Frankenthal
- 16 VGP Park Wustermark
- 17 VGP Park Göttingen
- 18 VGP Park Göttingen 2
- 19 VGP Park Wetzlar
- 20 VGP Park Halle
- 21 VGP Park Halle 2
- 22 VGP Park Dresden - Radeburg
- 23 VGP Park Bischofsheim
- 24 VGP Park Giessen-Buseck
- 25 VGP Park Giessen-Lützellinden
- 26 VGP Park Gießen  
Am alten Flughafen
- 27 VGP Park Chemnitz
- 28 VGP Park Magdeburg
- 29 VGP Park Laatzen
- 30 VGP Park Einbeck
- 31 VGP Park Erfurt
- 32 VGP Park Erfurt 2
- 33 VGP Park Erfurt 3
- 34 VGP Park Rostock
- 35 VGP Park Wiesloch-Walldorf
- 36 VGP Park Nürnberg
- 37 VGP Park Hochheim
- 38 VGP Park Siegen

## Tsjechische Republiek

- 39 VGP Park Tuhoměřice
- 40 VGP Park Ústí nad Labem
- 41 VGP Park Český Újezd
- 42 VGP Park Liberec
- 43 VGP Park Olomouc
- 44 VGP Park Jeneč
- 45 VGP Park Chomutov
- 46 VGP Park Brno
- 47 VGP Park Hrádek nad Nisou
- 48 VGP Park Hrádek nad Nisou 2
- 49 VGP Park Plzeň
- 50 VGP Park Prostějov
- 51 VGP Park Vyškov
- 52 VGP Park České Budějovice
- 53 VGP Park Kladno
- 54 VGP Park Ústí nad Labem City

## Spanje

- 55 VGP Park San Fernando  
de Henares
- 56 VGP Park Lliçà d'Amunt
- 57 VGP Park Fuenlabrada
- 58 VGP Park Fuenlabrada 2
- 59 VGP Park Valencia Cheste
- 60 VGP Park Zaragoza
- 61 VGP Park Dos Hermanas
- 62 VGP Park Sevilla Ciudad  
de la Imagen
- 63 VGP Park Granollers
- 64 VGP Park Martorell
- 65 VGP Park La Naval
- 66 VGP Park Burgos
- 67 VGP Park Alicante
- 68 VGP Park Cordoba
- 69 VGP Park Belartza

## Letland

- 70 VGP Park Kekava
- 71 VGP Park Riga
- 72 VGP Park Tiraines

## Roemenië

- 73 VGP Park Timișoara
- 74 VGP Park Sibiu
- 75 VGP Park Brașov
- 76 VGP Park Arad
- 77 VGP Park Bucharest

## Hongarije

- 78 VGP Park Győr
- 79 VGP Park Győr Béta
- 80 VGP Park Alsónémedi
- 81 VGP Park Hatvan
- 82 VGP Park Kecskemét
- 83 VGP Park Budapest Aerozone

## Slowakije

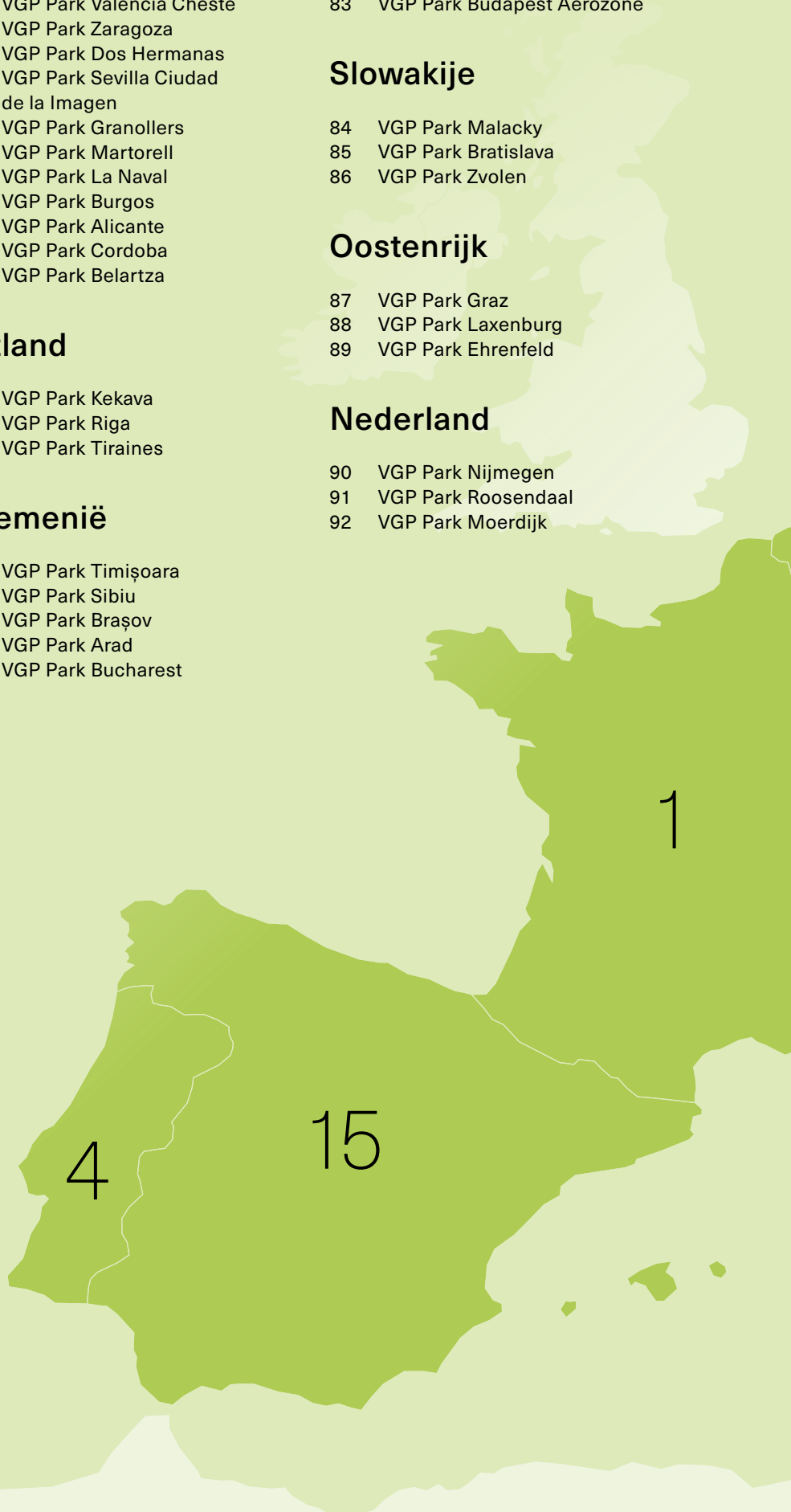
- 84 VGP Park Malacky
- 85 VGP Park Bratislava
- 86 VGP Park Zvolen

## Oostenrijk

- 87 VGP Park Graz
- 88 VGP Park Laxenburg
- 89 VGP Park Ehrenfeld

## Nederland

- 90 VGP Park Nijmegen
- 91 VGP Park Roosendaal
- 92 VGP Park Moerdijk



## Italië

- 93 VGP Park Calcio
- 94 VGP Park Valsamoggia
- 95 VGP Park Valsamoggia 2
- 96 VGP Park Sordio
- 97 VGP Park Padova
- 98 VGP Park Paderno Dugnano
- 99 VGP Park Legnano
- 100 VGP Park Parma Lumiere

## Portugal

- 101 VGP Park Santa Maria da Feira
- 102 VGP Park Sintra
- 103 VGP Park Loures
- 104 VGP Park Montijo

## Servië

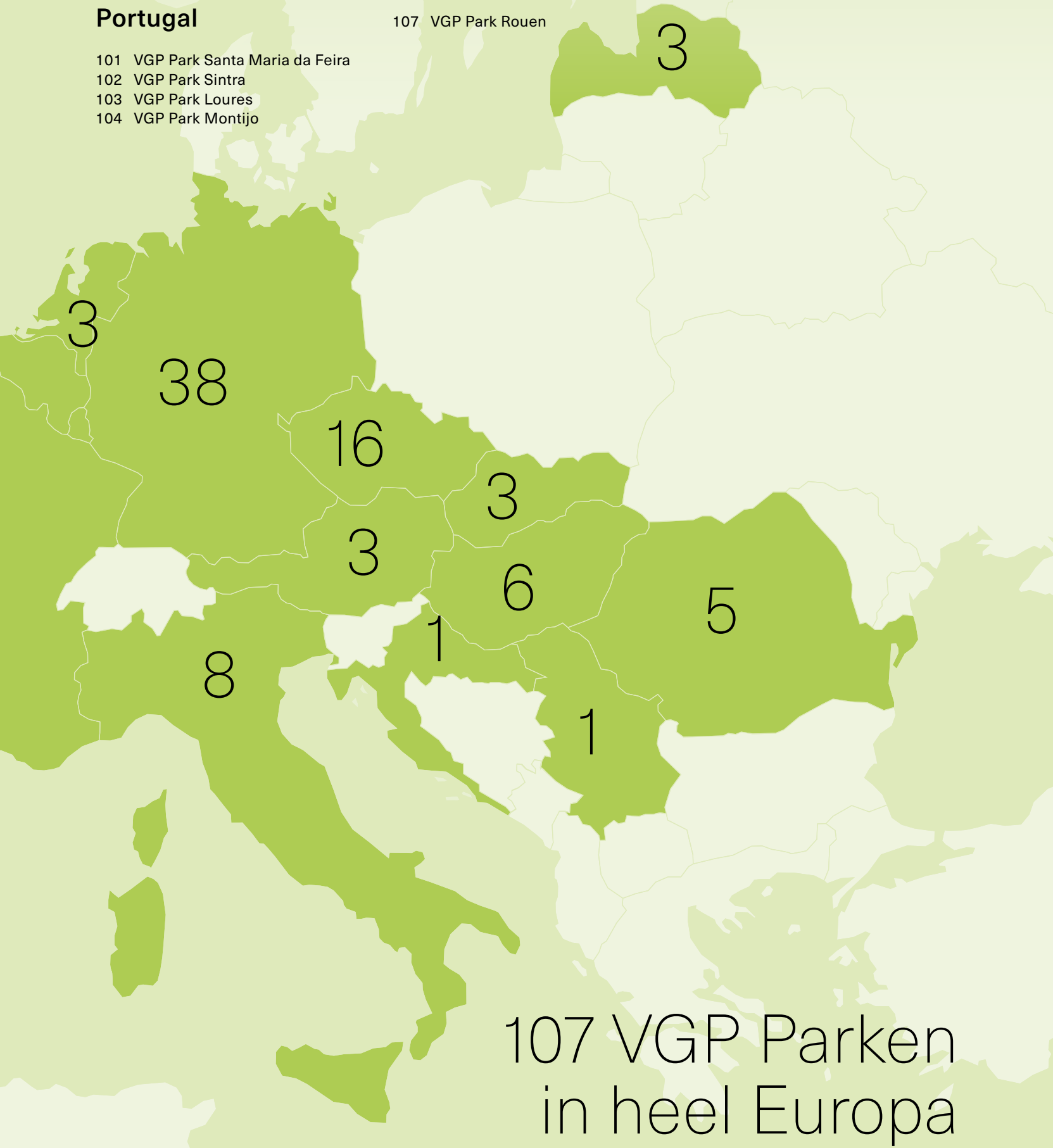
- 105 VGP Park Belgrade Dobanovice

## Kroatië

- 106 VGP Park Lucko Zagreb

## Frankrijk

- 107 VGP Park Rouen



107 VGP Parken  
in heel Europa





# Duitsland

- |    |                            |    |                                       |    |                            |
|----|----------------------------|----|---------------------------------------|----|----------------------------|
| 01 | VGP Park Hamburg           | 16 | VGP Park Wustermark                   | 30 | VGP Park Einbeck           |
| 02 | VGP Park Soltau            | 17 | VGP Park Göttingen                    | 31 | VGP Park Erfurt            |
| 03 | VGP Park Leipzig           | 18 | VGP Park Göttingen 2                  | 32 | VGP Park Erfurt 2          |
| 04 | VGP Park Leipzig Flughafen | 19 | VGP Park Wetzlar                      | 33 | VGP Park Erfurt 3          |
| 05 | VGP Park Berlin            | 20 | VGP Park Halle                        | 34 | VGP Park Rostock           |
| 06 | VGP Park Berlin Oberkrämer | 21 | VGP Park Halle 2                      | 35 | VGP Park Wiesloch-Walldorf |
| 07 | VGP Park Ginsheim          | 22 | VGP Park Dresden - Radeburg           | 36 | VGP Park Nürnberg          |
| 08 | VGP Park Schwalbach        | 23 | VGP Park Bischofsheim                 | 37 | VGP Park Hochheim          |
| 09 | VGP Park München           | 24 | VGP Park Giessen-Buseck               | 38 | VGP Park Siegen            |
| 10 | VGP Park Bingen            | 25 | VGP Park Giessen-Lützellinden         |    |                            |
| 11 | VGP Park Rodgau            | 26 | VGP Park Gießen<br>Am alten Flughafen |    |                            |
| 12 | VGP Park Höchststadt       | 27 | VGP Park Chemnitz                     |    |                            |
| 13 | VGP Park Borna             | 28 | VGP Park Magdeburg                    |    |                            |
| 14 | VGP Park Bobenheim-Roxheim | 29 | VGP Park Laatzen                      |    |                            |
| 15 | VGP Park Frankenthal       |    |                                       |    |                            |





Duitsland

## VGP Park Berlin

GEBOUW A

---

<b>HUURDER</b>	Emons Logistiek GmbH; Barsan Global Logistiek GmbH; Emsland-Stärke GmbH; Isringhausen GmbH & Co. KG, VGP Renewable Energy S.à r.l.
----------------	--

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	23.853 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2015
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

---

Duitsland

## VGP Park Berlin

GEBOUW B

---

<b>HUURDER</b>	Lillydoo Services GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.
----------------	---

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	9.717 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2018
--------------------------------	----------------------	----------------	------

---



Duitsland

## VGP Park Berlin

GEBOUW C

---

<b>HUURDER</b>	SSW Stolze Stahl Waren GmbH; DefShop GmbH; Pets Deli Tonius GmbH, VGP PM Services GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.
----------------	---

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	26.062 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2018
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

---

Duitsland

## VGP Park Berlin

GEBOUW D

---

<b>HUURDER</b>	Lidl Digital FC GmbH & Co. KG; Solardach LLG GmbH
----------------	---

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	53.675 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2017
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

---



Duitsland

## VGP Park Berlin

GEBOUW E

---

<b>HUURDER</b>	DD Logistik Vertriebs GmbH / Picnic GmbH
----------------	--

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	10.585 m <sup>2</sup> + extension 9,950 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2020
--------------------------------	--	----------------	------

---

Duitsland

## VGP Park Berlin

GEBOUW F

---

<b>HUURDER</b>	DD Logistik Vertriebs GmbH / Picnic GmbH
----------------	--

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	24.872 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2020
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

---





Duitsland

## VGP Park Berlin

GEBOUW G

<b>HURDER</b>	Logit Services GmbH; Pietsch GmbH; Alfred Kärcher Vertriebs-GmbH; Messenger Fullfillment GmbH	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	11.725 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2020

Duitsland

## VGP Park Berlin

GEBOUW H

<b>HURDER</b>	Zalando Lounge Logistics SE & Co. KG	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	23.094 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2019



Duitsland

## VGP Park Berlin

GEBOUW M

<b>HURDER</b>	Malindo GmbH	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	17.328 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2022

Duitsland

## VGP Park Bingen

GEBOUW A

<b>HURDER</b>	Custom Chrome Europe GmbH	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	6.400 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2014



Duitsland

## VGP Park Bobenheim-Roxheim

GEBOUW A

<b>HURDER</b>	Lekkerland SE; Energie Südwest – Grüne Energie GmbH	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	23.270 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2016

Duitsland

## VGP Park Borna

GEBOUW A

<b>HURDER</b>	Lekkerland SE; VGP Renewable Energy S.à.r.l.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	13.618 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2016





Duitsland

## VGP Park Frankenthal

GEBOUW A

**HUURDER** Amazon Logistiek Frankenthal GmbH;  
PV Frankenthal GmbH & Co KG

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 146.898 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2018

Duitsland

## VGP Park Ginsheim

GEBOUW A

**HUURDER** INDAT Robotics GmbH; Greenyard Fresh Germany GmbH; 4PX Express GmbH; Vicampo.de GmbH; VGP Renewable Energy S.à.r.l., Crane Worldwide Germany GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 35.696 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2017



Duitsland

## VGP Park Hamburg

GEBOUW A0

**HUURDER** GEODIS CL Germany GmbH; Nippon Express (Deutschland) GmbH; EGC Energie- und Gebäudetechnik Control GmbH & Co. KG; MH Handel GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 30.167 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2013

Duitsland

## VGP Park Hamburg

GEBOUW A1

**HUURDER** Hausmann Logistik GmbH; Drive Medical GmbH & Co. KG; CHEP Deutschland GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 24.750 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2014–2016



Duitsland

## VGP Park Hamburg

GEBOUW A2

**HUURDER** MH Handel GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 20.170 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2015

Duitsland

## VGP Park Hamburg

GEBOUW A3

**HUURDER** Zebco Europe GmbH; Hausmann Logistik GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 9.471 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2015





Duitsland

## VGP Park Hamburg

GEBOUW A4

<b>HUURDER</b>	LZ Logistik GmbH; Energie Südwest-Grüne Energie GmbH	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	14.471 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2016

Duitsland

## VGP Park Hamburg

GEBOUW A5

<b>HUURDER</b>	Landgard eG; Kohivo Green-Investment GmbH & Co. KG	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	13.167 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2018



Duitsland

## VGP Park Hamburg

GEBOUW B1

<b>HUURDER</b>	Rhenus Warehousing Solution SE & Co.KG, VGP Renewable Energy S.à r.l.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	57.472 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2015-2017

Duitsland

## VGP Park Hamburg

GEBOUW B2

<b>HUURDER</b>	Geis Industrie-Service GmbH; Karl Heinz Dietrich GmbH & Co KG; Lagerei und Spedition Dirk Vollmer GmbH; VGP Renewable Energy S.à.r.l.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	40.587 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2017



Duitsland

## VGP Park Hamburg

GEBOUW B3

<b>HUURDER</b>	CARGO-PARTNER GmbH; Lagerei und Spedition Dirk Vollmer GmbH, VGP PM Services GmbH	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	9.456 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2017

Duitsland

## VGP Park Hamburg

GEBOUW C

<b>HUURDER</b>	Rieck Projekt Kontrakt Logistik Hamburg GmbH & Co. KG, VGP Renewable Energy S.à r.l.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	23.680 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2017





Duitsland

## VGP Park Hamburg

GEBOUW D1

<b>HURDER</b>	Lagerei und Spedition Dirk Vollmer GmbH	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	2.567 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUW</b> 2015

Duitsland

## VGP Park Höchststadt

GEBOUW A

<b>HURDER</b>	C&A Mode GmbH & Co. KG; VGP Renewable Energy S.à.r.l.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	15.002 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUW</b> 2015



Duitsland

## VGP Park Leipzig

GEBOUW A1

<b>HURDER</b>	Deine Tür GmbH; Kohivo Green-Investment GmbH & Co. KG	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	7.231 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUW</b> 2019

Duitsland

## VGP Park Leipzig

GEBOUW A2

<b>HURDER</b>	Flaschenpost Leipzig GmbH; Energie Südwest – Grüne Energie GmbH	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	9.630 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUW</b> 2019



Duitsland

## VGP Park Leipzig

GEBOUW B1

<b>HURDER</b>	USM operations GmbH; Solardach LLG GmbH	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	24.630 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUW</b> 2017

Duitsland

## VGP Park Leipzig

GEBOUW C1

<b>HURDER</b>	fms field marketing + sales services GmbH	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	2.519 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUW</b> 2022





Duitsland

## VGP Park Leipzig

GEBOUW C2

**HUURDER** Deine Tür GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 2.379 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2022

Duitsland

## VGP Park Rodgau

GEBOUW A

**HUURDER** A & O GmbH, Rhenus Warehousing Solutions SE & Co. KG PTG Lohnabfüllung GmbH; toom Baumarkt GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 24.890 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2016



Duitsland

## VGP Park Rodgau

GEBOUW B

**HUURDER** Rhenus Warehousing Solution SE & Co.KG

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 43.375 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2016

Duitsland

## VGP Park Rodgau

GEBOUW C

**HUURDER** toom Baumarkt GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 19.783 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2015



Duitsland

## VGP Park Rodgau

GEBOUW D

**HUURDER** EBARA Pumps Europe S.p.A.; Asendia Germany GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 7.062 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2016

Duitsland

## VGP Park Rodgau

GEBOUW E

**HUURDER** PTG Lohnabfüllung GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 8.763 m<sup>2</sup>

**GEBOUWD** 2015





Duitsland

## VGP Park Schwalbach

GEBOUW A

---

<b>HURDER</b>	Stronghold Germany GmbH; VGP Renewable Energy S.à.r.l.
---------------	---

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	8.387 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2017
--------------------------------	----------------------	----------------	------

---

Duitsland

## VGP Park Soltau

GEBOUW A

---

<b>HURDER</b>	AUDI AG; VGP Renewable Energy S.à r.l.
---------------	--

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	55.812 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2016
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

---



Duitsland

## VGP Park Wetzlar

GEBOUW A

---

<b>HURDER</b>	Ancla Logistik GmbH
---------------	---------------------

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	19.016 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2018-2019
--------------------------------	-----------------------	----------------	-----------

---

Duitsland

## VGP Park Wetzlar

GEBOUW B

---

<b>HURDER</b>	POCO Einrichtungsmärkte GmbH; Global Cargo Service GmbH; Strieder Transport Logistik GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l., Ancla Logistik GmbH
---------------	---

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	19.265 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2018
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

---



Duitsland

## VGP Park Göttingen

GEBOUW A

---

<b>HURDER</b>	Friedrich ZUFALL GmbH & Co. KG; Amazon EU S.a.r.l.; Niederlassung Deutschland; VGP Renewable Energy S.à.r.l.
---------------	--

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	43.001 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2018
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

---

Duitsland

## VGP Park Göttingen

GEBOUW B

---

<b>HURDER</b>	Amazon EU S.a.r.l.; Niederlassung Deutschland
---------------	---

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	38.381 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2019
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

---







Duitsland

## VGP Park Göttingen

GEBOUW C

<b>HURDER</b>	MediaMarktSaturn Beschaffung und Logistik GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	80.157 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2021

Duitsland

## VGP Park Göttingen

GEBOUW E

<b>HURDER</b>	Van Waveren Saaten GmbH	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	6.046 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2019



Duitsland

## VGP Park Wustermark

GEBOUW A1

<b>HURDER</b>	Colossus Logistics GmbH & Co. KG, L&B leit- und Sicherungstechnische Dienstleistungs, SEREDA GmbH, VGP PM Services GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	10.997 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2021

Duitsland

## VGP Park Wustermark

GEBOUW A2

<b>HURDER</b>	Wardow GmbH	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	11.916 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2019



Duitsland

## VGP Park Wustermark

GEBOUW B1

<b>HURDER</b>	Schulze Logistik Berlin GmbH; Gläser und Flaschen GmbH; Box at Work GmbH; Teppich Tetik GmbH	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	29.624 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2020

Duitsland

## VGP Park Wustermark

GEBOUW C1

<b>HURDER</b>	Wepoba Wellpappenfabrik GmbH & Co. KG	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	12.800 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2018





Duitsland

## VGP Park Wustermark

GEBOUW C2

**HUURDER** TA Technix GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 6.382 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2018

Duitsland

## VGP Park Dresden

GEBOUW A

**HUURDER** Schenker Deutschland AG;  
Kohivo Green-Investment GmbH & Co. KG

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 20.285 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2018



Duitsland

## VGP Park Bischofsheim

GEBOUW A

**HUURDER** Bettmer GmbH; Wendel Energie UG

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 6.659 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2019

Duitsland

## VGP Park Halle

GEBOUW A

**HUURDER** L'ISOLANTE K-FLEX GmbH; TTM GmbH Internationale  
Spedition, VGP Renewable Energy S.à r.l.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 21.262 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2019, 2020



Duitsland

## VGP Park Halle

GEBOUW B

**HUURDER** Landgard eG; Ceha Deutschland GmbH;  
Schenker Deutschland AG  
VGP Renewable Energy S.à r.l.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 26.847 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2020-2021

Duitsland

## VGP Park Halle

GEBOUW C

**HUURDER** Trek Bicycle GmbH, VGP PM Services GmbH,  
Seifert Logistik Dienstleistung GmbH,  
VGP Renewable Energy S.à r.l.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 37.932 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2022





Duitsland

## VGP Park Einbeck

GEBOUW A

**HUURDER** Burgsmüller GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 8.883 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2020

Duitsland

## VGP Park Chemnitz

GEBOUW A

**HUURDER** ThyssenKrupp Automation Engineering GmbH,  
VGP Renewable Energy S.à r.l.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 12.591 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2019



Duitsland

## VGP Park Giessen-Buseck

GEBOUW A

**HUURDER** PROLIT Verlagsauslieferung GmbH;  
JingDong Development Deutschland GmbH,  
VGP Renewable Energy S.à r.l.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 17.357 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2020

Duitsland

## VGP Park Giessen-Lützellinden

GEBOUW A

**HUURDER** Pharmserv GmbH; VGP Renewable Energy S.a.r.l.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 14.156 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2020



Duitsland

## VGP Park Magdeburg

GEBOUW A

**HUURDER** REWE Markt GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 31.869 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2020

Duitsland

## VGP Park Magdeburg

GEBOUW B

**HUURDER** Imperial Logistics & Services GmbH, Hörmann  
Logistic Solutions GmbH, Wheels Logistics GmbH  
& Co. KG, VGP Renewable Energy S.à r.l.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 42.368 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2021





Duitsland

## VGP Park Magdeburg

GEBOUW C1

<b>HURDER</b>	Contemporary Amperex Technology Thuringia GmbH	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	67.277 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2022

Duitsland

## VGP Park Magdeburg

GEBOUW F

<b>HURDER</b>	APM Autoteile GmbH, Contemporary Amperex Technology Thuringia GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.	
---------------	---	--

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	51.994 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2022
--------------------------------	-----------------------	---------------------



Duitsland

## VGP Park München

GEBOUW A1

<b>HURDER</b>	Bayerische Motoren Werke Aktiengesellschaft, VGP Renewable Energy S.à r.l.	
---------------	--	--

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	37.626 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2020
--------------------------------	-----------------------	---------------------

Duitsland

## VGP Park München

GEBOUW A2

<b>HURDER</b>	Bayerische Motoren Werke Aktiengesellschaft	
---------------	---	--

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	19.248 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2022
--------------------------------	-----------------------	---------------------



Duitsland

## VGP Park München

GEBOUW B

<b>HURDER</b>	KraussMaffei Technologies GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.	
---------------	---	--

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	81.549 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> partly delivered 2022
--------------------------------	-----------------------	--------------------------------------

Duitsland

## VGP Park München

GEBOUW C

<b>HURDER</b>	KraussMaffei Technologies GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.	
---------------	---	--

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	48.471 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2022
--------------------------------	-----------------------	---------------------





Duitsland

## VGP Park München

GEBOUW E

<b>HURDER</b>	KraussMaffei Technologies GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	39.352 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2022

Duitsland

## VGP Park München

GEBOUW F

<b>HURDER</b>	KraussMaffei Technologies GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.	
---------------	--	--

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	7.487 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2022
--------------------------------	----------------------	---------------------



Duitsland

## VGP Park München

GEBOUW PH NORD

<b>HURDER</b>	Bayerische Motoren Werke Aktiengesellschaft; Krauss Maffei Technologies GmbH	
---------------	---	--

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	22.850 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2020
--------------------------------	-----------------------	---------------------

Duitsland

## VGP Park München

GEBOUW PH SUD

<b>HURDER</b>	KraussMaffei Technologies GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.	
---------------	--	--

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	19.419 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2022
--------------------------------	-----------------------	---------------------



Duitsland

## VGP Park Laatzen

GEBOUW A

<b>HURDER</b>	KraussMaffei Extrusion GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.	
---------------	---	--

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	67.211 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2022
--------------------------------	-----------------------	---------------------

Duitsland

## VGP Park Laatzen

GEBOUW C

<b>HURDER</b>	Connox GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.	
---------------	--	--

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	51.261 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2021
--------------------------------	-----------------------	---------------------





Duitsland

## VGP Park Laatzen

GEBOUW D

**HURDER** EDEKA Einkaufskontor GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 8.519 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2021

Duitsland

## VGP Park Laatzen

GEBOUW PH OST

**HURDER** Krauss Maffei Extrusion GmbH, EDEKA Einkaufskontor GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 12.854 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2021



Duitsland

## VGP Park Erfurt

GEBOUW A

**HURDER** Emons Logistik GmbH, JOST-Werke Logistics GmbH, KOMSA AG, VGP Renewable Energy S.à r.l.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 26.214 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2021

Duitsland

## VGP Park Berlin Oberkrämer

GEBOUW A

**HURDER** GLX Global Logistic Services GmbH, Neolymp GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 13.717 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2022



Duitsland

## VGP Park Berlin Oberkrämer

GEBOUW B

**HURDER** BDSK Handels GmbH & Co. KG, VGP PM Services GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 11.380 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2022

Duitsland

## VGP Park Berlin Oberkrämer

GEBOUW C

**HURDER** Amazon Deutschland E14 Transport GmbH

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 9.152 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2022





Duitsland

## VGP Park Berlin Oberkrämer

GEBOUW D

---

<b>HURDER</b>	Rieck Berlin Nord GmbH & Co. KG i.G., Rieck Fulfillment Solution Berlin Nord GmbH & Co. KG, VGP Renewable Energy S.à r.l.
---------------	---

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	24.099 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2022
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

---

Duitsland

## VGP Park Leipzig Flughafen

GEBOUW A

---

<b>HURDER</b>	Meesenburg Großhandel KG, VGP Renewable Energy S.à r.l., BDSK Handels GmbH & Co. KG
---------------	---

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	16.298 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2022
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

---



Duitsland

## VGP Park Rostock

GEBOUW A

---

<b>HURDER</b>	Schenker Deutschland AG
---------------	-------------------------

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	20.447 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2022
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

---



Duitsland

## VGP Park Nürnberg

GEBOUW H1-9

---

<b>HURDER</b>	Siemens Aktiengesellschaft Real Estate GS SRE DE NBY 2
---------------	--

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	66.853 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	acquired 2022
--------------------------------	-----------------------	----------------	---------------

---



VGP Park	Eigenaar	Land opp. (m <sup>2</sup> )	Verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )				Gecontracteerde jaarlijkse huur (in miljoen €)
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
VGP Park Göttingen 2	VGP	173.400	86.200	—	—	86.200	4,9
VGP Park Halle	VGP	165.900	86.000	—	—	86.000	3,8
VGP Park Halle 2	VGP	50.800	—	15.200	11.500	26.700	—
VGP Park Gießen Am alten Flughafen	VGP	316.600	—	251.500	—	251.500	16,3
VGP Park Magdeburg	VGP	604.900	193.500	118.900	—	312.400	15,6
VGP Park Laatzen	VGP	284.800	139.800	—	—	139.800	10,2
VGP Park Erfurt	VGP	50.300	26.200	—	—	26.200	1,3
VGP Park Erfurt 2	VGP	76.400	—	41.800	—	41.800	2,2
VGP Park Erfurt 3	VGP	46.800	—	29.200	—	29.200	1,7
VGP Park Berlin Oberkrämer	VGP	204.400	58.300	10.500	—	68.800	5,1
VGP Park Rostock	VGP	105.200	20.400	—	28.000	48.400	0,9
VGP Park Leipzig Flughafen	VGP	47.400	16.300	—	—	16.300	0,9
VGP Park Wiesloch- Walldorf	VGP	129.900	—	25.800	49.600	75.400	2,1
VGP Park Berlin	VGP	54.800	17.300	—	4.900	22.200	1,1
VGP Park Nürnberg	VGP	383.400	66.900	—	91.700	158.600	5,0
VGP Park Hochheim	VGP	25.300	—	—	12.000	12.000	0,8
<b>Totaal VGP</b>		<b>2.720.300</b>	<b>710.900</b>	<b>492.900</b>	<b>197.700</b>	<b>1.401.500</b>	<b>71,8</b>



VGP Park	Eigenaar	Land opp. (m <sup>2</sup> )	Verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )				Gecontracteerde jaarlijkse huur (in miljoen €)
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
VGP Park Bingen	JV1	15.000	6.400	—	—	6.400	0,4
VGP Park Hamburg	JV1	537.100	246.000	—	—	246.000	14,4
VGP Park Soltau	JV1	119.900	55.800	—	—	55.800	1,9
VGP Park Rodgau	JV1	212.700	103.800	—	—	103.800	6,4
VGP Park Höchststadt	JV1	45.700	15.000	—	—	15.000	0,9
VGP Park Berlin	JV1	460.000	183.500	—	10.000	193.500	9,5
VGP Park Frankenthal	JV1	174.300	146.900	—	—	146.900	9,3
VGP Park Bobenheim- Roxheim	JV1	56.700	23.300	—	—	23.300	1,8
VGP Park Borna	JV1	42.500	13.600	—	—	13.600	0,9
VGP Park Leipzig	JV1	105.900	46.400	—	—	46.400	2,5
VGP Park Schwalbach	JV1	19.600	8.400	—	—	8.400	0,5
VGP Park Wetzlar	JV1	67.300	38.300	—	—	38.300	2,1
VGP Park Ginsheim	JV1	59.800	35.700	—	—	35.700	2,5
VGP Park Dresden- Radeburg	JV1	32.400	20.300	—	—	20.300	0,9
VGP Park Göttingen	JV1	138.300	81.400	—	—	81.400	3,3
VGP Park Wustermark	JV1	132.700	71.700	—	—	71.700	3,6
VGP Park Bischofsheim	JV1	13.500	6.700	—	—	6.700	0,5
VGP Park Chemnitz	JV1	40.400	12.600	—	—	12.600	1,1
VGP Park Einbeck	JV1	20.300	8.900	—	—	8.900	0,7
VGP Park Giessen-Buseck	JV1	36.500	17.400	—	—	17.400	0,9
VGP Park Giessen- Lützellinden	JV1	23.400	14.200	—	—	14.200	1,1
VGP Park München	JV3	644.200	276.000	—	37.900	313.900	25,7
VGP Park Siegen	JV6	34.000	—	—	21.000	21.000	—
<b>Totaal JV's</b>		<b>3.032.200</b>	<b>1.432.300</b>	<b>—</b>	<b>68.900</b>	<b>1.501.200</b>	<b>91,1</b>
<b>Totaal Duitsland<sup>1</sup></b>		<b>5.752.500</b>	<b>2.143.200</b>	<b>492.900</b>	<b>266.600</b>	<b>2.902.700</b>	<b>162,8</b>

<sup>1</sup> Exclusief 1 nieuw park waarvoor reeds € 2,1 miljoen aan gecontracteerde huur op jaarbasis werd getekend.  
De gronden voor deze parken werden gesecuriseerd en zullen naar verwachting in de loop van 2023 worden verworven.



# Tsjechische Republiek

- 39 VGP Park Tuchoměřice
- 40 VGP Park Ústí nad Labem
- 41 VGP Park Český Újezd
- 42 VGP Park Liberec
- 43 VGP Park Olomouc
- 44 VGP Park Jeneč
- 45 VGP Park Chomutov
- 46 VGP Park Brno
- 47 VGP Park Hrádek nad Nisou
- 48 VGP Park Hrádek nad Nisou 2
- 49 VGP Park Plzeň
- 50 VGP Park Prostějov
- 51 VGP Park Vyškov
- 52 VGP Park České Budějovice
- 53 VGP Park Kladno
- 54 VGP Park Ústí nad Labem City





Tsjechische Republiek

## VGP Park Brno

GEBOUW I.

---

<b>HURDER</b>	KARTON P+P, spol. s r.o.; Igepa CZ s.r.o.
---------------	--

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	12.226 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2017
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

---

Tsjechische Republiek

## VGP Park Brno

GEBOUW II.

---

<b>HURDER</b>	NOTINO, s.r.o.; SUTA s.r.o.
---------------	-----------------------------

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	14.639 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2013–2016
--------------------------------	-----------------------	----------------	-----------

---



Tsjechische Republiek

## VGP Park Brno

GEBOUW III.

---

<b>HURDER</b>	HARTMANN – RICO a.s.
---------------	----------------------

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	8.621 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2013
--------------------------------	----------------------	----------------	------

---

Tsjechische Republiek

## VGP Park Český Újezd

GEBOUW I.

---

<b>HURDER</b>	Yusen Logistics (Czech) s.r.o.; Spedice Kudrová s.r.o.
---------------	--

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	12.789 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2018
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

---



Tsjechische Republiek

## VGP Park Český Újezd

GEBOUW II.

---

<b>HURDER</b>	FIA ProTeam s.r.o.
---------------	--------------------

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	2.753 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2016
--------------------------------	----------------------	----------------	------

---

Tsjechische Republiek

## VGP Park Hrádek nad Nisou

GEBOUW H1

---

<b>HURDER</b>	Drylock Technologies s.r.o.
---------------	-----------------------------

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	40.361 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2012–2014
--------------------------------	-----------------------	----------------	-----------

---





Tsjechische Republiek

## VGP Park Hrádek nad Nisou

GEBOUW H4

**HURDER** Drylock Technologies s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 17.848 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2020

Tsjechische Republiek

## VGP Park Hrádek nad Nisou

GEBOUW H5

**HURDER** Drylock Technologies s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 27.218 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2018



Tsjechische Republiek

## VGP Park Hrádek nad Nisou

GEBOUW H6.1

**HURDER** Drylock Technologies s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 30.215 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2022

Tsjechische Republiek

## VGP Park Liberec

GEBOUW L1

**HURDER** KNORR-BREMSE Systémy pro užitková vozidla ČR, s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 11.436 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2016



Tsjechische Republiek

## VGP Park Olomouc

GEBOUW A

**HURDER** Nagel Česko s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 7.807 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2017

Tsjechische Republiek

## VGP Park Olomouc

GEBOUW B

**HURDER** John Crane a.s.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 12.029 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2017





Tsjechische Republiek

## VGP Park Olomouc

GEBOUW C

**HUURDER** SGB Czech Trafo s.r.o.; Edwards, s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 11.142 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2018

Tsjechische Republiek

## VGP Park Olomouc

GEBOUW D

**HUURDER** MedicProgress, a.s.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 2.600 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2019



Tsjechische Republiek

## VGP Park Olomouc

GEBOUW G1

**HUURDER** Benteler Automotive Rumburk s.r.o.; Gerflor CZ s.r.o.; PROZK s.r.o.; SUTA s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 12.117 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2017

Tsjechische Republiek

## VGP Park Olomouc

GEBOUW G2

**HUURDER** Euro Pool System CZ s.r.o.; FENIX solutions s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 19.859 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2015



Tsjechische Republiek

## VGP Park Olomouc

GEBOUW H

**HUURDER** Mürdter Dvořák, lisovna, spol. s r.o., Nissens Cooling Solutions Czech, s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 14.254 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2019

Tsjechische Republiek

## VGP Park Olomouc

GEBOUW I

**HUURDER** RTR - TRANSPORT A LOGISTIKA s.r.o., HELLA AUTOTECHNIK NOVA, s.r.o., Pilulka Lékárny a.s.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 23.283 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2021





Tsjechische Republiek

## VGP Park Olomouc

GEBOUW J

**HURDER** GBC Solino s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 14.043 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2019

Tsjechische Republiek

## VGP Park Olomouc

GEBOUW L

**HURDER** Nissens Cooling Solutions Czech s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 18.235 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2020



Tsjechische Republiek

## VGP Park Olomouc

GEBOUW F

**HURDER** ARDON SAFETY s.r.o.,  
HELLA AUTOTECHNIK NOVA, s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 65.864 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2022

Tsjechische Republiek

## VGP Park Pilsen

GEBOUW A

**HURDER** ASSA ABLOY ES Production s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 8.711 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2014



Tsjechische Republiek

## VGP Park Pilsen

GEBOUW B

**HURDER** FAIVELEY TRANSPORT CZECH a.s.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 21.918 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2015

Tsjechische Republiek

## VGP Park Pilsen

GEBOUW C

**HURDER** Excell Czech s.r.o.; FAIVELEY TRANSPORT CZECH a.s.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 9.868 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2014-2015





Tsjechische Republiek

## VGP Park Pilsen

GEBOUW D

<b>HUURDER</b>	COPO CENTRAL EUROPE s.r.o.; TRANSTECHNIK CS, spol. s r.o.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	3.640 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2015-2016

Tsjechische Republiek

## VGP Park Pilsen

GEBOUW E

<b>HUURDER</b>	Verhoek Europe s.r.o., DHL Express (Czech Republic) s.r.o.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	5.790 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2021



Tsjechische Republiek

## VGP Park Tuchoměřice

GEBOUW A

<b>HUURDER</b>	CAAMANO CZ INTERNATIONAL GLASS CORPORATION, s.r.o.; Invelt – s.r.o.; FC MORELO CZ s.r.o.; EFACEC PRAHA s.r.o.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	6.577 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2013

Tsjechische Republiek

## VGP Park Tuchoměřice

GEBOUW B

<b>HUURDER</b>	HARTMANN – RICO a.s.; ESA s.r.o.; Lidl Česká republika v.o.s., CETIN a.s.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	18.604 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2014-2017



Tsjechische Republiek

## VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P1

<b>HUURDER</b>	JOTUN CZECH a.s.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	5.351 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2014

Tsjechische Republiek

## VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P2

<b>HUURDER</b>	Ligman Europe s.r.o.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	6.368 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2018







Tsjechische Republiek

## VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P3

**HURDER** Treves CZ s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 8.725 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2017

Tsjechische Republiek

## VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P4

**HURDER** Treves CZ s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 6.134 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2018



Tsjechische Republiek

## VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P5

**HURDER** JOTUN CZECH a.s.; SUTA s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 3.503 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2020

Tsjechische Republiek

## VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P6.1

**HURDER** SSI Technologies s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 6.080 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2015



Tsjechische Republiek

## VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P6.2

**HURDER** SSI Technologies s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 4.803 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2020

Tsjechische Republiek

## VGP Park Jeneč

GEBOUW AB

**HURDER** 4PX Express CZ s.r.o.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 52.582 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2017





Tsjechische Republiek

## VGP Park Jeneč

GEBOUW C

<b>HUURDER</b>	4PX Express CZ s.r.o., SUTA s.r.o.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	11.698 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2018

Tsjechische Republiek

## VGP Park Jeneč

GEBOUW D1

<b>HUURDER</b>	4PX Express CZ s.r.o.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	1.885 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2017



Tsjechische Republiek

## VGP Park Jeneč

GEBOUW D2

<b>HUURDER</b>	4PX Express CZ s.r.o.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	3.725 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2019

Tsjechische Republiek

## VGP Park Chomutov

GEBOUW A

<b>HUURDER</b>	Geis Solutions CZ s.r.o., Beinbauer Automotive CZ s.r.o., SUTA s.r.o.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	15.550 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2018



Tsjechische Republiek

## VGP Park Chomutov

GEBOUW BC

<b>HUURDER</b>	Magna Automotive (CZ) s.r.o.; Geis Solutions CZ s.r.o.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	36.095 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2018

Tsjechische Republiek

## VGP Park Chomutov

GEBOUW D

<b>HUURDER</b>	Magna Automotive (CZ) s.r.o.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	5.544 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2022





Tsjechische Republiek

## VGP Park Prostějov

GEBOUW A

<b>HUURDER</b>	ITAB Shop Concept CZ, a.s., twd CZ, s.r.o.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	15.330 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2021

Tsjechische Republiek

## VGP Park Prostějov

GEBOUW B

<b>HUURDER</b>	ALFA – RENT PENTE s.r.o.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	25.055 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2021



Tsjechische Republiek

## VGP Park Vyškov

GEBOUW A

<b>HUURDER</b>	ALFA – RENT PENTE s.r.o.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	28.868 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2021

Tsjechische Republiek

## VGP Park Kladno

GEBOUW A

<b>HUURDER</b>	CARGO CARE s.r.o., Damco Czech Republic, s.r.o.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	15.814 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2022



Tsjechische Republiek

## VGP Park Kladno

GEBOUW B

<b>HUURDER</b>	Kvadrat Czech Republic s.r.o.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	11.193 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2022

Tsjechische Republiek

## VGP Park České Budějovice

GEBOUW C

<b>HUURDER</b>	DACHSER Czech Republic a.s.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	9.424 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2022





VGP Park	Eigenaar	Land opp. (m <sup>2</sup> )	Verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )				Gecontracteerde jaarlijkse huur (in miljoen €)
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
VGP Park Olomouc	VGP	132.600	65.900	—	—	65.900	3,3
VGP Park Hrádek nad Nisou 2	VGP	105.100	30.200	—	—	30.200	1,7
VGP Park Prostějov	VGP	139.700	40.400	—	10.400	50.700	1,8
VGP Park Vyškov	VGP	54.400	28.900	—	—	28.900	1,1
VGP Park České Budějovice	VGP	438.600	9.400	—	121.400	130.800	0,5
VGP Park Kladno	VGP	68.700	27.000	—	—	27.000	1,6
VGP Park Ústí nad Labem City	VGP	108.000	—	—	52.800	52.800	0,6
<b>Totaal VGP</b>		<b>1.047.100</b>	<b>201.800</b>	<b>—</b>	<b>184.600</b>	<b>386.300</b>	<b>10,6</b>
VGP Park Tuchoměřice	JV1	58.700	25.200	—	—	25.200	1,2
VGP Park Český Újezd	JV1	45.400	15.500	—	—	15.500	0,8
VGP Park Liberec	JV1	36.100	11.400	—	2.300	13.700	0,6
VGP Park Brno	JV1	64.000	35.500	—	—	35.500	2,1
VGP Park Hrádek nad Nisou	JV1	180.600	85.400	—	—	85.400	5,1
VGP Park Plzeň	JV1	102.000	49.900	—	—	49.900	2,8
VGP Park Ústí nad Labem	JV1	133.200	41.000	—	—	41.000	2,1
VGP Park Olomouc	JV1	347.200	135.400	—	14.100	149.500	7,0
VGP Park Jeneč	JV1	173.900	69.900	—	—	69.900	2,8
VGP Park Chomutov	JV1	106.800	57.200	—	—	57.200	2,9
<b>Totaal JV's</b>		<b>1.247.900</b>	<b>526.400</b>	<b>—</b>	<b>16.400</b>	<b>542.800</b>	<b>27,3</b>
<b>Totaal Tsjechische Republiek</b>		<b>2.295.000</b>	<b>728.200</b>	<b>—</b>	<b>201.000</b>	<b>929.100</b>	<b>37,9</b>



# Spanje

- 55 VGP Park San Fernando de Henares
- 56 VGP Park Lliçà d'Amunt
- 57 VGP Park Fuenlabrada
- 58 VGP Park Fuenlabrada 2
- 59 VGP Park Valencia Cheste
- 60 VGP Park Zaragoza
- 61 VGP Park Dos Hermanas
- 62 VGP Park Sevilla Ciudad de la Imagen
- 63 VGP Park Granollers
- 64 VGP Park Martorell
- 65 VGP Park La Naval
- 66 VGP Park Burgos
- 67 VGP Park Alicante
- 68 VGP Park Cordoba
- 69 VGP Park Belartza





Spanje

## VGP Park Lliça d'Amunt

GEBOUW A

**HUURDER** Picking Farma S.A.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 13.639 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2020

Spanje

## VGP Park Lliça d'Amunt

GEBOUW C

**HUURDER** Noatum logistics Spain, S.A.U.; DistriCenter, S.A.U.; ,  
Vivace Logística, S.A.; Luís Simões Logística  
Integrada, S.A., Gepanetrans Operador Logístico, S.L.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 32.170 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2019



Spanje

## VGP Park Lliça d'Amunt

GEBOUW D

**HUURDER** Moldstock, S.L.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 7.205 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2020

Spanje

## VGP Park Lliça d'Amunt

GEBOUW E

**HUURDER** Maskokotas, S.L., Gotex, S.A.U.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 22.194 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2020



Spanje

## VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW A

**HUURDER** ThyssenKrupp Elevadores, S.L.U.;  
Rhenus Logistics S.A.U.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 22.962 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2018

Spanje

## VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW B1

**HUURDE** Rhenus Logistics, S.A.U.; Noatum Logistics Spain,  
S.A.U.; Logwin Solutions Spain, S.A.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 19.671 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2019







Spanje

## VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW B2

---

<b>HURDER</b>	Rhenus Logistics, S.A.U.		
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	12.267 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2019

---

Spanje

## VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW C1

---

<b>HURDER</b>	Huawei Technologies Espana, S.L.		
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	7.947 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2021

---



Spanje

## VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW C2

---

<b>HURDER</b>	Digi Spain Telecom, S.L.		
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	5.165 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2020

---

Spanje

## VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW D1

---

<b>HURDER</b>	Paack Logistics Iberia, S.L.U.		
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	11.453 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2021

---



Spanje

## VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW E

---

<b>HURDER</b>	DSV Road Spain, S.A.U.		
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	12.176 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2019

---

Spanje

## VGP Park Zaragoza

GEBOUW A

---

<b>HURDER</b>	Cotrali Zaragoza, S.L.		
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	18.074 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2020

---





Spanje

## VGP Park Zaragoza

GEBOUW B

**HURDER** Thinktextil, S.L.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 21.373 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2022

Spanje

## VGP Park Zaragoza

GEBOUW C1

**HURDER** Kuehne & Nagel, S.A.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 22.556 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2021



Spanje

## VGP Park Zaragoza

GEBOUW C2

**HURDER** Kuehne & Nagel, S.A

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 13.616 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2022

Spanje

## VGP Park Valencia Cheste

GEBOUW A

**HURDER** Eurojuguetes, S.L.U.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 14.177 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2022



Spanje

## VGP Park Valencia Cheste

GEBOUW B

**HURDER** Dia Retail España, S.A.U., Aza Logistics, S.L.U.,  
Furnilogik, S.L.U.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 25.409 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2021

Spanje

## VGP Park Fuenlabrada

GEBOUW A

**HURDER** Futurbaño, S.L., Logista Pharma, S.A.U.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 41.752 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2022





Spanje

## VGP Park Granollers

GEBOUW A

---

**HURDER** Grupo Transaher, S.L.

---

**VERHURBARE OPPERVLAKTE** 8.920 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2022

---

Spanje

## VGP Park Sevilla Dos Hermanas

GEBOUW B

---

**HURDER** Lamaignere Cargo, S.L., Almacenaje y Total Distribución Logística, S.L., S.L., Gardenstore, S.L., Vapores Suardiaz Sur-Atlántico, S.L., H2B2 Electrolysis Technologies, S.L.

---

**VERHURBARE OPPERVLAKTE** 28.933 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2022

---



VGP Park	Eigenaar	Land opp. (m <sup>2</sup> )	Verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )				Gecontracteerde jaarlijkse huur (in miljoen €)
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
VGP Park Fuenlabrada 2	VGP	50.600	—	—	23.700	23.700	—
VGP Park Valencia Cheste	VGP	113.100	39.600	—	26.700	66.300	1,8
VGP Park Dos Hermanas	VGP	103.000	28.900	—	25.700	54.700	1,2
VGP Park Sevilla Ciudad de la Imagen	VGP	55.000	—	—	28.700	28.700	—
VGP Park Granollers	VGP	14.400	8.900	—	—	8.900	0,6
VGP Park Martorell	VGP	18.200	—	—	10.300	10.300	0,1
VGP Park La Naval	VGP	279.000	—	—	112.900	112.900	—
VGP Park Burgos	VGP	128.200	—	—	88.500	88.500	—
VGP Park Alicante	VGP	41.800	—	—	25.300	25.300	—
VGP Park Cordoba	VGP	36.000	—	—	22.300	22.300	—
<b>Totaal VGP</b>		<b>839.300</b>	<b>77.400</b>	<b>—</b>	<b>364.100</b>	<b>441.600</b>	<b>3,6</b>
VGP Park San Fernando de Henares	JV2	222.700	91.600	27.600	—	119.200	7,7
VGP Park Lliçà d'Amunt	JV2	149.600	75.200	—	—	75.200	4,6
VGP Park Fuenlabrada	JV2	80.200	41.800	—	—	41.800	2,0
VGP Park Zaragoza	JV2	147.500	75.600	—	19.100	94.800	3,6
VGP Park Belartza	JV5	145.200	—	—	63.600	63.600	—
<b>Totaal JV'S</b>		<b>745.200</b>	<b>284.200</b>	<b>27.600</b>	<b>82.700</b>	<b>394.600</b>	<b>17,9</b>
<b>Totaal Spanje</b>		<b>1.584.500</b>	<b>361.600</b>	<b>27.600</b>	<b>446.800</b>	<b>836.200</b>	<b>21,5</b>



# Andere Europese landen

## Letland

- 70 VGP Park Kekava
- 71 VGP Park Riga
- 72 VGP Park Tiraines

## Roemenië

- 73 VGP Park Timișoara
- 74 VGP Park Sibiu
- 75 VGP Park Brașov
- 76 VGP Park Arad
- 77 VGP Park Bucharest

## Hongarije

- 78 VGP Park Győr
- 79 VGP Park Győr Béta
- 80 VGP Park Alsónémedi
- 81 VGP Park Hatvan
- 82 VGP Park Kecskemét
- 83 VGP Park Budapest Aerozone

## Slowakije

- 84 VGP Park Malacky
- 85 VGP Park Bratislava
- 86 VGP Park Zvolen

## Oostenrijk

- 87 VGP Park Graz
- 88 VGP Park Laxenburg
- 89 VGP Park Ehrenfeld

## Nederland

- 90 VGP Park Nijmegen
- 91 VGP Park Roosendaal
- 92 VGP Park Moerdijk

## Italië

- 93 VGP Park Calcio
- 94 VGP Park Valsamoggia
- 95 VGP Park Valsamoggia 2
- 96 VGP Park Sordio
- 97 VGP Park Padova
- 98 VGP Park Paderno Dugnano
- 99 VGP Park Legnano
- 100 VGP Park Parma Lumiere

## Portugal

- 101 VGP Park Santa Maria da Feira
- 102 VGP Park Sintra
- 103 VGP Park Loures
- 104 VGP Park Montijo







Hongarije

## VGP Park Alsónémedi

GEBOUW A1.1

<b>HURDER</b>	Nagel Hungária Logisztikai Korlátolt Felelősségű Társaság	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	22.905 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2016

Hongarije

## VGP Park Alsónémedi

GEBOUW A2

<b>HURDER</b>	Magyar Lapterjesztő ZRT	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	8.774 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2022



Hongarije

## VGP Park Győr

GEBOUW A

<b>HURDER</b>	SKINY Gyártó Korlátolt Felelősségű Társaság; Waberer's-Szemerey Kft.; Gebrüder Weiss Szállítmányozási Kft.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	24.742 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2009

Hongarije

## VGP Park Győr

GEBOUW B

<b>HURDER</b>	Lear Corporation Hungary Kft.; TI Automotive (Hungary) Kft.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	24.741 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2012, 2017



Hongarije

## VGP Park Győr

GEBOUW C

<b>HURDER</b>	Dana Hungary Kft.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	6.463 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2011

Hongarije

## VGP Park Győr Béta

GEBOUW B

<b>HURDER</b>	Raben Trans European Hungary Kft., Transdanubia Logisztikai Kft.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	13.915 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2022







Hongarije

## VGP Park Kecskemét

GEBOUW A

<b>HUURDER</b>	Andreas Schmid Kontrakt Logistik GmbH & Co. KG, Bohnenkamp Korlátolt Felelősségű Társaság, P-Development Vagyongkezelő Kft., Mercedes-Benz Manufacturing Hungary Kft.
----------------	---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	21.937 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2022
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

Hongarije

## VGP Park Kecskemét

GEBOUW B

<b>HUURDER</b>	Flisom Hungary kft.; HunTex Recycling Kft.
----------------	--

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	17.046 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2020
--------------------------------	-----------------------	----------------	------



Hongarije

## VGP Park Hatvan

GEBOUW A1

<b>HUURDER</b>	LKH LEONI Kft.
----------------	----------------

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	16.664 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2019
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

Hongarije

## VGP Park Budapest Aerozone

GEBOUW B.1

<b>HUURDER</b>	BOXY Logisztikai Zrt.
----------------	-----------------------

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	10.787 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2022
--------------------------------	-----------------------	----------------	------



Slowakije

## VGP Park Malacky

GEBOUW A

<b>HUURDER</b>	Benteler Automotive SK s.r.o.; SPP – distribuce, a.s.
----------------	---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	14.863 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2009
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

Slowakije

## VGP Park Malacky

GEBOUW B

<b>HUURDER</b>	Benteler Automotive SK s.r.o.; Cipher Europe s.r.o.; PLP Facility, a.s., ASSA ABLOY Opening Solutions Slovakia s. r. o., Forbo Siegling s.r.o.
----------------	--

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	20.049 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2016
--------------------------------	-----------------------	----------------	------





Slowakije

## VGP Park Malacky

GEBOUW C

<b>HURDER</b>	FROMM SLOVAKIA, a.s.; Tajco Slovakia s. r. o.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	15.356 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2015

Slowakije

## VGP Park Malacky

GEBOUW D

<b>HURDER</b>	Volkswagen Konzernlogistik GmbH & Co. OHG	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	25.692 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2015



Slowakije

## VGP Park Malacky

GEBOUW E1

<b>HURDER</b>	IDEAL Automotive Slovakia, s.r.o.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	12.756 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2016

Slowakije

## VGP Park Bratislava

GEBOUW A

<b>HURDER</b>	Dirks Consumer Slovakia GmbH, org. zložka	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	43.361 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2022



Slowakije

## VGP Park Bratislava

GEBOUW F

<b>HURDER</b>	Continental Barum s.r.o.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	57.328 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2021

Slowakije

## VGP Park Bratislava

GEBOUW H

<b>HURDER</b>	Geis SK s.r.o.	
<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	18.365 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b> 2022





Letland

## VGP Park Kekava

GEBOUW A

<b>HURDER</b>	SIA "BMJ Latvia", Hanzas Maiznīca AS, SIA "CONSTRUCTION TRADE", Maxservice SIA, MDL Terminal SIA
---------------	--

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	35.600 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2018
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

Letland

## VGP Park Kekava

GEBOUW B

<b>HURDER</b>	MMD Serviss SIA
---------------	-----------------

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	26.988 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2019
--------------------------------	-----------------------	----------------	------



Letland

## VGP Park Riga

GEBOUW B

<b>HURDER</b>	DO IT SIA
---------------	-----------

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	41.789 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2022
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

Roemenië

## VGP Park Timișoara

GEBOUW A1

<b>HURDER</b>	QUEHENBERGER LOGISTICS ROU SRL
---------------	--------------------------------

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	17.613 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2016
--------------------------------	-----------------------	----------------	------



Roemenië

## VGP Park Timișoara

GEBOUW A2

<b>HURDER</b>	SC FAN COURIER EXPRESS SRL; ITC LOGISTIC ROMANIA S.R.L.; KLG Europe Logistics SRL; INTER CARS ROMANIA SRL
---------------	---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	18.085 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2016
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

Roemenië

## VGP Park Timișoara

GEBOUW B1

<b>HURDER</b>	QUEHENBERGER LOGISTICS ROU SRL; UPS Romania SRL; World Media Trans SRL; Acila SRL; Arhivatorul Plus SRL; Ericsson Antenna Technology Romania SRL; VGP Proiecte Industriale SRL, ITC LOGISTIC ROMANIA S.R.L., DUMERA SRL
---------------	---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	18.008 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2014
--------------------------------	-----------------------	----------------	------





Roemenië

## VGP Park Timișoara

GEBOUW B2

**HUURDER** DHL International Romania SRL; RESET EMS srl; S.C.; NEFAB PACKAGING ROMANIA SRL; HELBAKO ELECTRONICA SRL; LOSAN DEPOT SRL, SZW AUTOMOTIVE S.R.L., D.B. GROUP ROMANIA S.R.L., World Media Trans S.R.L.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 18.176 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2015, 2019

Roemenië

## VGP Park Timișoara

GEBOUW C1

**HUURDER** cargo-partner Expeditii s.r.l.; EUROCCOPER SRL; DELIVERY SOLUTIONS S.A.; DYNAMIC PARCEL DISTRIBUTION S.A.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 21.879 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2018



Roemenië

## VGP Park Timișoara

GEBOUW C2

**HUURDER** Hafele Romania SRL; ROFAM TECHNOLOGY S.R.L.; KATHREIN BROADCAST SRL; CONTINENTAL AUTOMOTIVE PRODUCTS SRL; Ericsson Antenna Technology Romania SRL; ITC LOGISTIC ROMANIA S.R.L., DHL International Romania SRL

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 21.581 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2018

Roemenië

## VGP Park Timișoara

GEBOUW D

**HUURDER** RPW LOGISTICS SRL, World Media Trans S.R.L., RUS-SAVITAR S.A.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 30.775 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2021



Roemenië

## VGP Park Brașov

GEBOUW E

**HUURDER** FILDAS TRADING SRL, ITC LOGISTIC ROMANIA S.R.L.

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 9.556 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2021

Roemenië

## VGP Park Arad

GEBOUW A

**HUURDER** KUEHNE + NAGEL S.R.L., SC Fan Courier Express SRL, NDB LOGISTICA ROMANIA SRL, DYNAMIC PARCEL DISTRIBUTION SA, DRIM DANIEL DISTRIBUTIE FMCG SRL

**VERHUURBARE OPPERVLAKTE** 29.190 m<sup>2</sup> **GEBOUWD** 2022





Roemenië

## VGP Park Sibiu

GEBOUW B

---

<b>HURDER</b>	Englmayer Romania SRL, IKEA ROMANIA S.A., SOMAREST SRL
---------------	--

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	17.182 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2022
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

---

Oostenrijk

## VGP Park Graz

GEBOUW A

---

<b>HURDER</b>	MAGNA Steyr Fahrzeugtechnik AG & Co KG
---------------	--

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	16.537 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2018
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

---



Oostenrijk

## VGP Park Graz

GEBOUW B

---

<b>HURDER</b>	WeShip Fulfillment GmbH, LEVL GmbH, Johann Weiss GmbH
---------------	---

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	8.212 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2022
--------------------------------	----------------------	----------------	------

---

Nederland

## VGP Park Nijmegen

GEBOUW A

---

<b>HURDER</b>	Conpax Beheer B.V.; ESTG B.V.; Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.; Nippon Express (Nederland) B.V.; OTC Medical B.V.; VGP Renewable Energy Netherlands BV
---------------	---

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	67.352 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2019-2020
--------------------------------	-----------------------	----------------	-----------

---



Nederland

## VGP Park Nijmegen

GEBOUW B1B2

---

<b>HURDER</b>	Holding Geurtsen Thomassen B.V.
---------------	---------------------------------

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	42.505 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2022
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

---

Nederland

## VGP Park Nijmegen

GEBOUW B3B4

---

<b>HURDER</b>	VGP Renewable Energy Netherlands BV, Bol.com B.V.
---------------	---

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	62.359 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2022
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

---





Nederland

## VGP Park Nijmegen

GEBOUW C

---

<b>HURDER</b>	Mantel Arnhem B.V., Holding Geurtsen Thomassen B.V., VGP Renewable Energy Netherlands BV
---------------	--

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	35.052 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2022
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

---

Nederland

## VGP Park Roosendaal

GEBOUW A

---

<b>HURDER</b>	Active Ants B.V.; Raben Netherlands B.V., VGP Renewable Energy Netherlands BV
---------------	--

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	41.960 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2020
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

---



Italië

## VGP Park Valsamoggia

GEBOUW A

---

<b>HURDER</b>	Macron S.p.a., VGP Renewable Energy Italy SRL
---------------	---

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	6.679 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2020
--------------------------------	----------------------	----------------	------

---

Italië

## VGP Park Valsamoggia

GEBOUW B

---

<b>HURDER</b>	Macron S.p.a.
---------------	---------------

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	16.106 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2019
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

---



Italië

## VGP Park Calcio

GEBOUW A

---

<b>HURDER</b>	FGC S.r.l., General Light, S.L., Skill, S.P.A.
---------------	--

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	23.303 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2021
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

---

Italië

## VGP Park Sordio

GEBOUW A

---

<b>HURDER</b>	General Logistics Systems Italy SRL
---------------	-------------------------------------

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	12.034 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2021
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

---





Italië

## VGP Park Padova

GEBOUW A

---

<b>HURDER</b>	Carlini Gomme s.r.l., Gruber Logistics S.p.A.
---------------	---

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	15.301 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2021
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

---

Italië

## VGP Park Padova

GEBOUW B

---

<b>HURDER</b>	Gruppo Executive Societa Consortile a r.l.
---------------	--

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	7.246 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2021
--------------------------------	----------------------	----------------	------

---



Italië

## VGP Park Parma

GEBOUW A

---

<b>HURDER</b>	GLS Enterprise s.r.l.
---------------	-----------------------

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	5.710 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2022
--------------------------------	----------------------	----------------	------

---

Portugal

## VGP Santa Maria da Feira

GEBOUW A

---

<b>HURDER</b>	Rádio Popular – Electrodomésticos, S.A.
---------------	---

---

<b>VERHUURBARE OPPERVLAKTE</b>	29.813 m <sup>2</sup>	<b>GEBOUWD</b>	2021
--------------------------------	-----------------------	----------------	------

---



VGP Park	Eigenaar	Land opp. (m <sup>2</sup> )	Verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )				Gecontracteerde jaarlijkse huur (in miljoen €)
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
<b>Roemenië</b>							
VGP Park Sibiu	VGP	217.200	17.200	—	77.300	94.500	0,5
VGP Park Braşov	VGP	361.500	9.600	47.000	122.800	179.400	3,4
VGP Park Arad	VGP	389.900	29.200	—	167.300	196.500	0,9
VGP Park Bucharest (A3)	VGP	248.300	—	45.800	70.000	115.800	2,6
VGP Park Timisoara 3	VGP	59.900	—	—	32.800	32.800	—
		<b>1.276.800</b>	<b>56.000</b>	<b>92.800</b>	<b>470.200</b>	<b>619.000</b>	<b>7,3</b>
<b>Hongarije</b>							
VGP Park Hatvan	VGP	57.600	16.700	—	9.300	26.000	1,0
VGP Park Győr Beta	VGP	139.200	13.900	37.700	19.200	70.800	0,7
VGP Park Kecskemét	VGP	255.000	39.000	20.100	55.200	114.300	3,2
VGP Park Budapest Aerozone	VGP	378.900	10.800	43.300	70.700	124.800	3,8
VGP Park Budapest Aerozone 2	VGP	372.800	—	—	136.300	136.300	—
		<b>1.203.500</b>	<b>80.400</b>	<b>101.100</b>	<b>290.700</b>	<b>472.200</b>	<b>8,7</b>
<b>Slowakije</b>							
VGP Park Bratislava	VGP	575.600	119.100	19.200	120.900	259.200	6,3
VGP Park Bratislava 2	VGP	353.100	—	—	124.700	124.700	—
VGP Park Zvolen	VGP	102.100	—	8.400	44.200	52.600	0,2
		<b>1.030.800</b>	<b>119.100</b>	<b>27.600</b>	<b>289.800</b>	<b>436.500</b>	<b>6,4</b>
<b>Nederland</b>							
VGP Park Nijmegen	VGP	237.200	—	—	139.300	139.300	—
		<b>237.200</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>139.300</b>	<b>139.300</b>	<b>—</b>
<b>Italië<sup>1</sup></b>							
VGP Park Paderno Dugnano	VGP	94.200	—	—	43.700	43.700	—
VGP Park Valsamoggia 2	VGP	125.200	—	—	32.600	32.600	—
VGP Park Legnano	VGP	49.400	—	—	25.000	25.000	—
VGP Park Parma Lumiere	VGP	18.900	5.700	—	—	5.700	0,5
		<b>287.700</b>	<b>5.700</b>	<b>—</b>	<b>101.300</b>	<b>107.000</b>	<b>0,5</b>
<b>Oostenrijk</b>							
VGP Park Graz	VGP	91.700	8.200	14.300	—	22.500	3,4
VGP Park Laxenburg	VGP	120.200	—	—	50.100	50.100	2,1
VGP Park Ehrenfeld	VGP	189.400	—	—	84.500	84.500	—
		<b>401.300</b>	<b>8.200</b>	<b>14.300</b>	<b>134.600</b>	<b>157.100</b>	<b>5,5</b>
<b>Letland</b>							
VGP Park Kekava	VGP	148.400	62.600	—	—	62.600	3,3
VGP Park Riga	VGP	119.000	41.800	—	14.100	55.900	2,3
VGP Park Tiraines	VGP	63.100	—	28.800	—	28.800	1,7
		<b>330.500</b>	<b>104.400</b>	<b>28.800</b>	<b>14.100</b>	<b>147.300</b>	<b>7,3</b>

1 Exclusief 1 nieuw park waarvoor reeds € 0,8 miljoen aan gecontracteerde huur op jaarbasis werd getekend.  
De gronden voor deze parken werden gesecuriseerd en zullen naar verwachting in de loop van 2023 worden verworven.



VGP Park	Eigenaar	Land opp. (m <sup>2</sup> )	Verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )				Gecontracteerde jaarlijkse huur (in miljoen €)
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
<b>Portugal</b>							
VGP Park Sintra	VGP	61.200	—	—	30.000	30.000	—
VGP Park Loures	VGP	51.500	—	19.900	—	19.900	1,9
VGP Park Montijo	VGP	98.200	—	—	31.400	31.400	—
		<b>210.900</b>	<b>—</b>	<b>19.900</b>	<b>61.400</b>	<b>81.300</b>	<b>1,9</b>
<b>Frankrijk</b>							
VGP Park Rouen	VGP	243.200	—	—	119.500	119.500	—
		<b>243.200</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>119.500</b>	<b>119.500</b>	<b>—</b>
<b>Servië</b>							
VGP Park Belgrado Dobanovice	VGP	1.152.900	—	—	494.800	494.800	3,5
		<b>1.152.900</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>494.800</b>	<b>494.800</b>	<b>3,5</b>
<b>Kroatië</b>							
VGP Park Lucko Zagreb	VGP	89.700	—	—	36.900	36.900	—
		<b>89.700</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>36.900</b>	<b>36.900</b>	<b>—</b>
<b>Totaal VGP</b>		<b>6.464.500</b>	<b>373.800</b>	<b>284.500</b>	<b>2.152.600</b>	<b>2.810.900</b>	<b>41,1</b>

VGP Park	Eigenaar	Land opp. (m <sup>2</sup> )	Verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )				Gecontracteerde jaarlijkse huur (in miljoen €)
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
<b>Roemenië</b>							
VGP Park Timisoara	JV2	252.400	115.300	—	—	115.300	5,5
VGP Park Timișoara 2	JV2	40.300	30.800	—	—	30.800	1,2
		<b>292.700</b>	<b>146.100</b>	—	—	<b>146.100</b>	<b>6,7</b>
<b>Hongarije</b>							
VGP Park Győr	JV1	121.800	51.500	—	—	51.500	3,0
VGP Park Alsónémedi	JV1	85.300	31.700	—	4.900	36.600	2,0
		<b>207.100</b>	<b>83.200</b>	—	<b>4.900</b>	<b>88.100</b>	<b>4,9</b>
<b>Slowakije</b>							
VGP Park Malacky	JV1	220.500	88.700	—	9.900	98.600	3,9
		<b>220.500</b>	<b>88.700</b>	—	<b>9.900</b>	<b>98.600</b>	<b>3,9</b>
<b>Nederland</b>							
VGP Park Nijmegen	JV2	362.500	207.300	—	19.200	226.500	11,0
VGP Park Roosendaal	JV2	86.500	42.000	9.200	—	51.200	2,7
VGP Park Moerdijk	JV4	928.900	—	—	486.700	486.700	—
		<b>1.377.900</b>	<b>249.300</b>	<b>9.200</b>	<b>505.900</b>	<b>764.400</b>	<b>13,7</b>
<b>Italië</b>							
VGP Park Valsamoggia	JV2	52.800	22.800	—	—	22.800	1,5
VGP Park Calcio	JV2	48.600	23.300	—	—	23.300	1,1
VGP Park Sordio	JV2	26.800	12.000	—	—	12.000	1,0
VGP Park Padova	JV2	50.100	22.500	—	—	22.500	1,5
		<b>178.300</b>	<b>80.600</b>	—	—	<b>80.600</b>	<b>5,1</b>
<b>Oostenrijk</b>							
VGP Park Graz	JV2	38.200	16.500	—	—	16.500	1,3
		<b>38.200</b>	<b>16.500</b>	—	—	<b>16.500</b>	<b>1,3</b>
<b>Portugal</b>							
VGP Park Santa Maria Da Feira	JV2	73.600	29.800	—	—	29.800	1,3
		<b>73.600</b>	<b>29.800</b>	—	—	<b>29.800</b>	<b>1,3</b>
<b>Totaal JV's</b>		<b>2.388.300</b>	<b>694.200</b>	<b>9.200</b>	<b>520.700</b>	<b>1.224.100</b>	<b>36,9</b>
<b>Totaal Andere Landen</b>		<b>8.852.800</b>	<b>1.068.000</b>	<b>293.700</b>	<b>2.673.300</b>	<b>4.035.000</b>	<b>78,0</b>

# Financieel overzicht

PAGINA 374 — 378

## Geconsolideerde jaarrekening

PAGINA 279 — 340

## Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

PAGINA 341 — 342

## Bijkomende toelichtingen die geen deel uitmaken van de geconsolideerde jaarrekening

PAGINA 343 — 344

## Informatie met betrekking tot de moederonderneming

PAGINA 345 — 348

## Verslag van de commissaris

PAGINA 349 — 351

## Lexicon

# Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022

Winst- en verliesrekening (in duizend €)	Toelichting	2022	2021
Omzet <sup>1</sup>	5	84.784	44.255
Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	5	51.230	18.274
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	6	-8.223	-2.875
<b>Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten<sup>2</sup></b>		<b>43.007</b>	<b>15.399</b>
Joint ventures management fee inkomsten	5	21.537	21.303
Netto meer-/ (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	7	-97.230	610.261
Administratieve kosten	8	-33.956	-52.112
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	9	-45.927	186.703
Overige kosten		-3.000	-5.000
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>-115.569</b>	<b>776.554</b>
Financiële opbrengsten	10	17.329	12.322
Financiële kosten	10	-44.337	-24.976
<b>Netto financieel resultaat</b>		<b>-27.008</b>	<b>-12.654</b>
<b>Winst voor belastingen</b>		<b>-142.577</b>	<b>763.900</b>
Belastingen	11	20.035	-113.845
<b>Winst van het boekjaar</b>		<b>-122.542</b>	<b>650.055</b>
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van VGP NV	12	-122.542	650.055
Minderheidsbelangen		—	—
<b>Resultaat per aandeel (in €)</b>	<b>Toelichting</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gewone netto-resultaat per aandeel (in €) – basis	12	-5,49	31,41
Gewone netto-resultaat per aandeel (in €) – verwaterd	12	-5,49	31,41

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

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

2 Rekening houdend met de exponentiële groei van de inkomsten uit hernieuwbare energie, en bijhorende operationele kosten, werd de geconsolideerde winst- en verliesrekening aangepast door de 'bruto huuroopbrengsten' te hernoemen naar 'bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten'. Verder werd het 'netto huurresultaat' ook hernoemd naar 'netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten'.

# Geconsolideerd overzicht van het volledig perioderesultaat

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022

Overzicht van het volledig perioderesultaat (in duizend €)	2022	2021
<b>Netto-resultaat</b>	<b>-122.542</b>	<b>650.055</b>
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	—	—
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later niet geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	—	—
<b>Andere elementen van het resultaat (opgenomen in het eigen vermogen)</b>	—	—
<b>Volledig perioderesultaat</b>	<b>-122.542</b>	<b>650.055</b>
Toerekenbaar aan:		
de aandeelhouders van VGP NV	-122.542	650.055
Minderheidsbelangen	—	—

# Geconsolideerde balans

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022

Activa (in duizend €)	Toelichting	2022	2021
Immateriële activa		1.200	1.046
Vastgoedbeleggingen	13	2.395.702	1.852.514
Materiële vaste activa		73.280	32.141
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	9.2, 9.4	891.201	858.116
Andere langlopende vorderingen	9.3	359.644	264.905
Uitgestelde belastingvorderingen	11	3.839	1.953
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>3.724.866</b>	<b>3.010.675</b>
Handels- en andere vorderingen	14	122.113	148.022
Geldmiddelen en kasequivalenten	15	699.168	222.160
Groepen activa aangehouden voor verkoop	20	299.906	501.882
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>1.121.187</b>	<b>872.064</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>4.846.053</b>	<b>3.882.739</b>

Eigen vermogen en verplichtingen (in duizend €)	Toelichting	2022	2021
Kapitaal	16	105.676	78.458
Overige reserves	16	845.579	574.088
Overgedragen resultaten		1.250.920	1.523.019
<b>Eigen vermogen</b>		<b>2.202.175</b>	<b>2.175.565</b>
Langlopende financiële schulden	17	1.960.464	1.340.609
Andere langlopende verplichtingen	18	46.419	32.459
Uitgestelde belastingverplichtingen	11	79.671	112.295
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>		<b>2.086.554</b>	<b>1.485.363</b>
Kortlopende financiële schulden	17	413.704	44.147
Handels- en andere kortlopende schulden	19	110.676	107.510
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	20	32.944	70.154
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>		<b>557.324</b>	<b>221.811</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>		<b>2.643.878</b>	<b>1.707.174</b>
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>		<b>4.846.053</b>	<b>3.882.739</b>

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

# Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizend €)	Statutair aandelen kapitaal	Kapitaalreserve (zie toelichting 16)	IFRS aandelen kapitaal	Overige reserves	Overgedragen resultaten	Totaal eigen vermogen
<b>Saldo per 1 januari 2021</b>	<b>102.641</b>	<b>-30.416</b>	<b>72.225</b>	<b>285.420</b>	<b>948.092</b>	<b>1.305.737</b>
Andere elementen van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	—	—	—	—	—	—
Resultaat over het boekjaar	—	—	—	—	650.055	650.055
<b>Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>650.055</b>	<b>650.055</b>
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
<b>Saldo per 31 december 2021</b>	<b>108.874</b>	<b>-30.416</b>	<b>78.458</b>	<b>574.088</b>	<b>1.523.019</b>	<b>2.175.565</b>
<b>Saldo per 1 januari 2022</b>	<b>108.874</b>	<b>-30.416</b>	<b>78.458</b>	<b>574.088</b>	<b>1.523.019</b>	<b>2.175.565</b>
Andere elementen van het resultaat	—	—	—	—	—	—
Resultaat over het boekjaar	—	—	—	—	-122.542	-122.542
<b>Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>-122.542</b>	<b>-122.542</b>
Kapitaalverhoging en uitgiftepremies na aftrek van transactiekosten (zie toelichting 16)	27.218	—	27.218	271.491	—	298.709
Dividenden aan aandeelhouders	—	—	—	—	-149.557	-149.557
<b>Saldo per 31 december 2022</b>	<b>136.092</b>	<b>-30.416</b>	<b>105.676</b>	<b>845.579</b>	<b>1.250.920</b>	<b>2.202.175</b>

# Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022

Kasstroomoverzicht (in duizend €)	Toelichting	2022	2021
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>	21		
Resultaat vóór belastingen		-142.577	763,900
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijvingen		4.479	2,431
Niet-gerealiseerde (meer)-/minwaarde op vastgoedbeleggingen	7	184.447	-598,726
Gerealiseerde (meer)-/minwaarde op verkoop dochterondernemingen	7	-87.217	-11,535
Niet-gerealiseerde (winst)/verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen		1.426	786
Rente (opbrengsten)		-17.329	-12,322
Rente kosten		42.911	24,190
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	9	45.927	-186,703
<b>Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen</b>		<b>32.067</b>	<b>-17,979</b>
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen		-43.215 <sup>1</sup>	-51,472
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden		-12.632	10,932
<b>Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>-23.780</b>	<b>-58,519</b>
Ontvangen interesten		24	4
Betaalde interesten		-39.292	-28,726
Betaalde winstbelastingen		-7.590	-232
<b>Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>-70.638</b>	<b>-87,473</b>
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	21		
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa en andere		—	36
Verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	22	347.372	49,647
Investerings in vastgoedbeleggingen en installaties, machines en uitrusting		-851.792	-680,028
Inkomsten uit/(investering in) joint ventures en geassocieerde ondernemingen		21.382	-4,060
Leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-108.443	-99,511
Terugbetalingen van leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen		25.331	13,493
<b>Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-566.150</b>	<b>-720,423</b>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	21		
Uitbetaalde dividenden		-149.557	-75,128
Netto-opbrengst kapitaal- en uitgiftepremieverhoging	16	298.709	294,901
Opname van leningen	17	990.749	594,149
Terugbetalingen van leningen	17	-23.500	-1,333
<b>Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>1.116.401</b>	<b>812.589</b>
<b>Netto toename/(afname) in geldmiddelen en kasequivalenten</b>		<b>479.613</b>	<b>4,693</b>
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode</b>		<b>222.160</b>	<b>222,356</b>
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen		-157	-1,132
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop		-2.448	-3,757
<b>Netto toename/(afname) in geldmiddelen en kasequivalenten</b>		<b>699.168</b>	<b>222,160</b>

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

<sup>1</sup> Enkele herclassificaties werden doorgevoerd voornamelijk met name de kasstroom m.b.t. vordering van Allianz wordt weergegeven in Verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen voor een bedrag van € 56,7 miljoen (zie toelichting 22)."



# Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022

## 1. Algemene informatie

VGP NV (de “onderneming” of “Vennootschap”) is een naamloze vennootschap die op 6 februari 2007 naar Belgisch recht werd opgericht voor onbepaalde tijd. De maatschappelijke zetel van de onderneming is gelegen te Generaal Lemanstraat 55 bus 4, 2018 Antwerpen, België en de onderneming is ingeschreven onder het ondernemingsnummer 0887.216.042 (Rechtspersonenregister Antwerpen – Afdeling Antwerpen).

De Groep is een vastgoedgroep gespecialiseerd in de aankoop, de ontwikkeling en het beheer van logistiek vastgoed, d.w.z. gebouwen die geschikt zijn voor logistieke doeleinden en lichte industriële activiteiten. De Groep richt zich op strategisch gelegen terreinen die geschikt zijn voor de ontwikkeling van logistieke bedrijfsparken van een bepaalde omvang zodat een uitgebreide en goed gediversifieerde grondbank kan worden opgebouwd op toplocaties, dit zijn locaties in de nabijheid van sterk geconcentreerde woon- en/of productiecentra, met een optimale toegang tot omliggende transportinfrastructuur.

Het doel van de Groep is om een toonaangevende pan-Europese gespecialiseerde ontwikkelaar en eigenaar te worden van logistiek en licht industrieel vastgoed van hoge kwaliteit. De Groep is momenteel actief in Duitsland, Nederland, Oostenrijk, Spanje, Portugal, Italië, de Tsjechische Republiek, Slowakije, Hongarije, Roemenië, Letland, Kroatië, Frankrijk, Denemarken en Servië.

De geconsolideerde jaarrekening van de onderneming bevat deze van de onderneming en haar dochtervennootschappen (samen verder de “Groep” genoemd). De geconsolideerde jaarrekening werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 6 april 2023.

## 2. Samenvatting van de belangrijkste grondslagen voor de financiële verslaggeving

### 2.1 Verklaring van overeenstemming

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

Deze bevatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties, zoals gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB) en de interpretaties gepubliceerd door het International Financial Interpretations Committee van het IASB, voor zover ze van toepassing zijn voor de Groep en voor zover ze toepasbaar zijn vanaf 1 januari 2022.

#### Nieuwe standaarden en interpretaties van toepassing in 2022

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties werden toepasbaar in het huidig boekjaar:

- Aanpassing aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19 na 30 juni 2021 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 april 2021)
- Aanpassingen aan IAS 16 Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen aan IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: verlieslatende contracten – kost om het contract na te leven (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Jaarlijkse verbeteringen 2018–2020 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)

Bovenstaande nieuwe standaarden, wijzigingen in standaarden en interpretaties hebben geen aanleiding gegeven tot materiële wijzigingen in de presentatie en opstelling van de geconsolideerde jaarrekening van het jaar.

## Standaarden en interpretaties uitgegeven, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2022

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties zijn uitgegeven, maar nog niet van toepassing voor 2022, waardoor ze niet mee in rekening werden genomen bij de opmaak van de jaarrekening.

- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IFRS 17 Verzekeringscontracten: initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende info (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend en Langlopende Verplichtingen met Convenanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024 of later, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IFRS 16: Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie).

Het management verwacht niet dat de eerste toepassing van bovengenoemde standaarden, wijzigingen in standaarden en interpretaties aanleiding zullen geven tot materiële wijzigingen in de presentatie en opstelling van de geconsolideerde jaarrekening.

## 2.2 Basis voor de opmaak

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

## 2.3 Consolidatieprincipes

### Dochterondernemingen

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

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

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

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

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

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

### Joint ventures en geassocieerde ondernemingen

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

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

dat de Groep bijkomende verplichtingen op zich genomen heeft, uitgezonderd in de mate waarin de onderneming feitelijke- of contractuele verplichtingen heeft aangegaan met betrekking tot deze geassocieerde deelneming.

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

IAS 28.28 bepaalt dat winsten en verliezen die uit "downstream"-transacties tussen een entiteit en een geassocieerde deelneming of joint venture voortvloeien, alleen in de jaarrekening van de entiteit worden opgenomen voor het aandeel daarin van de belangen van niet-verbonden investeerders in de geassocieerde deelneming of joint venture. In deze standaard wordt evenwel de verwerking van transacties met joint ventures en geassocieerde ondernemingen (b.v. verkoop diensten, interest opbrengsten ...) niet behandeld en meer bepaald of deze transacties al dan niet dienen geëlimineerd te worden in de geconsolideerde jaarrekening ten belope van het belang van de Groep tegenover de deelneming in de joint venture of geassocieerde onderneming. Ten aanzien van de behandeling van inkomsten uit transacties met joint ventures en geassocieerde ondernemingen (bijv. Sales services, rente-inkomsten. ...) heeft de Groep ervoor gekozen om het gedeelte van haar aandeel in deze transacties niet te elimineren.

Bij wijze van voorbeeld: VGP ontvangt € 100 rente-inkomsten op een lening verstrekt aan een 50/50 joint venture. Onder de grondslagen van haar financiële verslaggeving van VGP worden deze rente-inkomsten verwerkt als € 100 rente-inkomsten van de Groep. De kosten die de joint venture zal oplopen zal worden opgenomen op een proportionele (50%) basis via "resultaten in joint ventures en geassocieerde ondernemingen" zonder enige correctie voor het proportionele belang van VGP. Door dit te doen zal de Groep alleen de proportionele winst of verlies erkennen in haar geconsolideerde cijfers en ervoor zorgen dat het geen hogere winst of verlies erkent dan zijn deel opgenomen in de "resultaten in joint ventures en geassocieerde deelnemingen".

In tegenstelling en volgens IFRS 10.25 dient na het verlies van zeggenschap over een dochteronderneming, de onderneming de activa en de verplichtingen van de dochteronderneming volledig van de balans te verwijderen (inclusief de minderheidsbelangen) en het eventuele aangehouden belang op te nemen tegen reële waarde. Bij het ontbreken van enig ander relevant advies, heeft de onderneming bijgevolg een keuze om voor de grondslag voor financiële verslaggeving ofwel de benadering van IFRS 10 of alternatief de benadering van IAS 28 toe te passen.

VGP heeft voor de grondslagen van haar financiële verslaggeving de keuze gemaakt om de winst of het verlies op de verkoop van een dochteronderneming aan een joint venture of geassocieerde deelneming volledig te erkennen als winst of verlies in de resultatenrekening.

## 2.4 Vreemde valuta

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

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

## 2.5 Goodwill

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

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

## 2.6 Immateriële activa

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

## 2.7 Vastgoedbeleggingen

### Vastgoedbeleggingen

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

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

### Projectontwikkelingen

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

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

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

### Ontwikkelingsland

Terreinen waarover de Groep volledige eigendom heeft t.t.z. effectief ingeschreven is in het kadaster als eigenaar van de gronden, en waarop de Groep van plan is te beginnen met de bouw (zogenaamd "ontwikkelingsland") wordt onmiddellijk gewaardeerd tegen reële waarde. Het ontwikkelingsland wordt gewaardeerd door een externe onafhankelijke waarderingsdeskundige aan de hand van de 'verkoopvergelijking' waarderingsmethode.

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

Alle kosten die rechtstreeks verband houden met de aankoop van de bouwgrond worden geactiveerd.

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

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

Kosten verbonden aan infrastructuurwerkzaamheden worden niet opgenomen in de reële waarde van het ontwikkelingsland maar worden erkend als vastgoedbeleggingen, gewaardeerd aan aanschaffingswaarde.

Voor het geval dat de raad van bestuur van mening is dat de reële waarde van het ontwikkelingsland onvoldoende betrouwbaar bepaald kan worden, kan de raad van bestuur

ervoor kiezen om het ontwikkelingsland te waarderen tegen kostprijs minus bijzondere waardeverminderingen tot op het ogenblik dat de reële waarde op een betrouwbare manier kan bepaald worden.

## 2.8 Activering van financieringskosten

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

## 2.9 Lease overeenkomsten

### VGP is de huurder

Bij de aanvang van de leaseperiode worden leases (met uitzondering voor leases met een looptijd van maximaal twaalf maanden en leases waarbij het onderliggend actief een lage waarde heeft) als gebruiksrecht en leaseverplichting in de balans opgenomen aan de huidige waarde van de toekomstige leasebetalingen. Vervolgens worden alle gebruiksrechten, die classificeren als vastgoedbelegging, gewaardeerd aan fair value, in overeenstemming met de waarderingsregels beschreven bij 2.7 Vastgoedbeleggingen. De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als aflossing van de uitstaande verplichting opgenomen op een wijze dat dit resulteert in een constante periodieke rente over het resterende saldo van de verplichting. De financiële lasten worden rechtstreeks ten laste van het resultaat gelegd. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als lasten verwerkt in de periodes waarin ze zijn uitgevoerd.

### VGP is de verhuurder

Indien een lease-overeenkomst aan de voorwaarden van een financiële lease voldoet (volgens IFRS 16), zal VGP, als verhuurder, de lease-overeenkomst bij haar aanvang in de balans erkennen als een vordering voor een bedrag gelijk aan de netto-investering in de lease-overeenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van de verhuurde eigendom (exclusief de waarde van het residueel recht gehouden door VGP) bij de aanvang van de lease-overeenkomst, zal erkend worden in de resultatenrekeningen van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de huurder, zal door VGP gedeeltelijk erkend worden als een terugbetaling van kapitaal en gedeeltelijk als een financiële opbrengst, gebaseerd op een constante periodieke return voor VGP. Het residueel recht gehouden door VGP zal, op elke balansdatum, erkend worden aan zijn reële waarde. Deze waarde zal elk jaar stijgen en zal op het einde van de lease-overeenkomst overeenstemmen met de marktwaarde van het volledige eigendomsrecht. Deze toenames zullen erkend worden onder de rubriek Netto meer-/-(min) waarde op vastgoedbeleggingen in de resultatenrekening.

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

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

## 2.10 Andere materiële vaste activa

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

— software:	33%;
— computer materieel:	10–33%;
— kantoomateriaal:	7–20%;
— rollend materieel:	25%;
— fotovoltaïsche installaties:	5%

## 2.11 Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs

Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs omvatten handelsvorderingen, overige vorderingen en geldmiddelen en kasequivalenten en vertegenwoordigen niet-afgeleide financiële instrumenten die worden aangehouden binnen een bedrijfsmodel met als doel het ontvangen van contractuele kasstromen (aangehouden om te innen) en de contractuele voorwaarden van het financieel actief geven aanleiding tot kasstromen op vaste data die uitsluitend betalingen van hoofdsom en rente vertegenwoordigen. Dergelijke financiële activa worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij elk verschil tussen de kostprijs en de aflossingswaarde op basis van de effectieve-rentevoet in de geconsolideerde winst- en verliesrekening wordt opgenomen over de looptijd van de leningen.

Handelsvorderingen dragen geen rente en worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs verminderd met de nodige voorzieningen voor dubieuze debiteuren. Dergelijke voorzieningen zijn gebaseerd op de verwachte kredietverliezen, berekend in overeenstemming met IFRS 9. De groep heeft geen voorzieningenmatrix ontwikkeld op basis van historische kredietverliesverliezen, aangezien historische kredietverliezen onbeduidend zijn. In geval van een aanzienlijke toename van het kredietrisico sinds de eerste opname, neemt de Groep de verwachte kredietverliezen over de gehele levensduur in aanmerking. Dit is het geval wanneer er objectieve bewijzen zijn dat de onderneming niet in staat zal zijn om alle verschuldigde bedragen te innen volgens de oorspronkelijke voorwaarden van de vorderingen. Belangrijke financiële moeilijkheden van de debiteur, de waarschijnlijkheid dat de debiteur failliet zal gaan of een financiële reorganisatie zal doorvoeren, en/of wanbetaling worden beschouwd als indicatoren dat het risico op niet te recupereren vorderingen aanzienlijk is toegenomen.

Een bijzonder waardeverminderverslies wordt opgenomen in de winst-en-verliesrekening, evenals de latere recuperaties van eerdere bijzondere waardeverminderingen.

Overige financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs omvatten voornamelijk leningen aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen. Deze financiële activa worden geboekt tegen geamortiseerde kostprijs en de Groep neemt een verliesverrekening op voor verwachte kredietverliezen

in overeenstemming met IFRS 9. Het bedrag van de verwachte kredietverliezen wordt op elke verslagdatum geactualiseerd om rekening te houden met veranderingen in het kredietrisico sinds de eerste opname van het desbetreffende financiële actief.

Geldmiddelen en kasequivalenten bestaan uit kassaldi en direct opvraagbare deposito's. Het bedrag van de verwachte kredietverliezen wordt op elke verslagdatum geactualiseerd om rekening te houden met veranderingen in het kredietrisico sinds de eerste opname van het desbetreffende financiële actief. Dergelijke kassaldi worden enkel aangehouden bij banken met een hoge kredietwaardigheid, aangezien dergelijke verwachte kredietverliezen niet als significant worden beschouwd. Rekening-courantkredieten bij banken die direct opeisbaar zijn en integraal deel uitmaken van het liquiditeitenbeheer van de Groep, worden opgenomen als onderdeel van de geldmiddelen en kasequivalenten ten behoeve van het geconsolideerde kasstroomoverzicht.

## 2.12 Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten

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

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

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

## 2.13 Rentedragende leningen

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

## 2.14 Handels- en andere schulden

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

## 2.15 Afgeleide financiële instrumenten

De Groep past geen hedge accounting toe in overeenstemming met IFRS 9. Afgeleide financiële activa en passiva worden geclassificeerd als financiële activa of passiva tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening (RWVR). Afgeleide financiële activa en verplichtingen bestaan voornamelijk uit renteswaps en valutatermijncontracten voor afdekkingdoeleinden (economische afdekking). De opname van de afgeleide financiële instrumenten vindt plaats bij het aangaan van de economische afdekkingcontracten. Zij worden initieel en vervolgens gewaardeerd tegen reële waarde; transactiekosten worden rechtstreeks in de financieringskosten opgenomen. Winsten of verliezen op derivaten worden tegen RWVR opgenomen in de winst- en verliesrekening in de winst- en verliesrekening onder de nettoveranderingen in de reële waarde van financiële instrumenten.

## 2.16 Bijzondere waardevermindering op andere materiële vaste activa en immateriële activa

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

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

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

## 2.17 Terugboeking van bijzondere waardeverminderingen

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

## 2.18 Voorzieningen

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

## 2.19 Opname van opbrengsten

De opbrengsten omvatten huuropbrengsten, opbrengsten uit hernieuwbare energie (zonne-energie), opbrengsten uit vastgoedbeheer en facility management, opbrengsten uit hoofde van ontwikkelingsmanagement en opbrengsten uit hoofde van doorgerekende huurlasten.

Huuropbrengsten uit operationele leaseovereenkomsten worden lineair over de leaseperiode opgenomen. Wanneer de Groep kortingen (incentives) verstrekt aan haar huurders, worden de kosten van de kortingen lineair opgenomen over de looptijd van de huurovereenkomst als een vermindering van de huuropbrengsten.

Opbrengsten uit hernieuwbare energie omvat verschillende inkomstenstromen zoals verkoop van opgewekte energie, verhuring van de fotovoltaïsche installatie en overheidssubsidies.

De boekhoudkundige verwerking van de opbrengsten uit hernieuwbare energie is afhankelijk van de contractuele voorwaarden van de overeenkomst tussen VGP's hernieuwbare energie bedrijf en zijn klanten (m.n. huurders of groene stroom energieleveranciers). Als VGP's hernieuwbare energie bedrijf een "Purchase Power Agreement" (PPA) heeft gesloten met zijn klanten dan zullen de inkomsten erkend worden wanneer de elektriciteit geleverd wordt. Dit op basis van de contractuele prijs per kilowattuur (kWh). De erkende opbrengsten zijn bijgevolg gebaseerd op de hoeveelheid geleverde elektriciteit en eventuele aanpassingen aan de contractprijs of inkomsten zullen worden toegepast op basis van de voorwaarden van de PPA.

Wanneer VGP's hernieuwbare energie bedrijf een huurovereenkomst heeft afgesloten met zijn klanten voor de verhuur van de fotovoltaïsche installatie, is de opbrengst erkenning gebaseerd op de verschuldigde huurtermijnen van toepassing volgens de huurovereenkomst. Opbrengsten worden erkend op basis van de verschuldigde huuraflossingen over de looptijd van huurovereenkomst. Eventuele aanpassingen zullen uitgevoerd worden op basis van de voorwaarden van de huurovereenkomst. Overheidssubsidies worden opgenomen in het jaar waarop de overheidssubsidie toegekend is.

Opbrengsten uit hoofde van vastgoedbeheer, facility en ontwikkelingsmanagement worden opgenomen in de verslagperiode waarin de zeggenschap over de diensten wordt overgedragen aan de klant, dat wil zeggen op het moment dat de dienst wordt verleend. Voor bepaalde dienstverleningscontracten worden de opbrengsten opgenomen op basis van de daadwerkelijk verleende diensten tot het einde van de verslagperiode in verhouding tot de totale te verlenen diensten, omdat de klant de voordelen gelijktijdig ontvangt en gebruikt.

Sommige vastgoedbeheercontracten kunnen meerdere elementen van de dienstverlening omvatten, die aan huurders worden geleverd. De Groep beoordeelt of de individuele elementen van de dienstverlening in het contract afzonderlijke prestatieverplichtingen zijn. Indien de contracten meerdere prestatieverplichtingen en/of lease- en niet-leasecomponenten bevatten, wordt de transactieprijs aan elke prestatieverplichting (lease- en niet-leasecomponent) toegewezen op basis van de op zichzelf staande verkoopprijzen. Indien deze verkoopprijzen niet direct waarneembaar zijn, worden ze geschat op basis van een verwachte kostprijs plus marge. In het geval van contracten met een vaste prijs betaalt de klant het vaste bedrag op basis van een betalingsschema. Indien de verleende diensten de betaling overtreffen, wordt een contractueel actief opgenomen. Indien de betalingen de geleverde diensten overtreffen, wordt een contractuele verplichting opgenomen.

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de in het kader van het contract overeengekomen transactieprijs. De als omzet vermelde bedragen zijn exclusief variabele vergoedingen en betalingen aan klanten, die niet voor afzonderlijke diensten zijn, en kunnen bestaan uit kortingen, handelsvergoedingen, rabatten en bedragen die voor rekening van derden worden geïnd.

Een vordering wordt opgenomen wanneer diensten worden verleend, aangezien dit het moment is waarop de vergoeding onvoorwaardelijk is, omdat alleen het verstrijken van de tijd vereist is voordat de betaling verschuldigd is.

Wanneer de Groep als agent optreedt, worden de commissie en niet de bruto-inkomsten als opbrengsten geboekt.

## 2.20 Kosten

### Door te rekenen huurlasten en operationele kosten verbonden aan vastgoed

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

### Netto financieel resultaat

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

### Belastingen

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

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

gemaakt wordt van de belastingtarieven van toepassing op de balansdatum en elke aanpassing aan de verschuldigde (of verrekenbare) belastingen met betrekking tot vorige boekjaren.

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

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

## 3. Cruciale beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden

### 3.1 Algemene bedrijfsrisico's

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

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

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

- Bepalen of er controle, gezamenlijke controle of significante invloed wordt uitgeoefend op investeringen. In dit opzicht heeft het management geconcludeerd dat de Groep gezamenlijk controle heeft over de Joint Ventures en dat dat bijgevolg deze worden opgenomen volgens de vermogensmutatie (equity) methode.
- VGP heeft voor de grondslagen van haar financiële verslaggeving de keuze gemaakt om de winst of het verlies op de verkoop van een dochteronderneming aan een joint venture of geassocieerde deelneming volledig te erkennen als winst of verlies in de resultatenrekening. Ten aanzien van de behandeling van inkomsten uit transacties met joint ventures en geassocieerde ondernemingen (bijv. inkomsten uit dienstverlening, rente-inkomsten,...), heeft de Groep ervoor gekozen om het gedeelte van haar aandeel in deze transacties niet te elimineren alsook geen proportionele correctie te maken in de overeenkomstige cijfers van de joint

venture. Hierdoor zal de Groep alleen de proportionele winst of verlies erkennen in haar geconsolideerde cijfers en ervoor zorgen dat het geen hogere winst of verlies erkennen dan zijn deel opgenomen in de “resultaten in joint ventures en geassocieerde deelnemingen” (voor verdere informatie zie toelichting 2.3).

### 3.3 Belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

De vastgoedportefeuille van VGP wordt minstens éénmaal per jaar gewaardeerd door een externe onafhankelijke vastgoeddeskundige. Deze waardering door vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van het vastgoed op een bepaalde datum te bepalen in functie van de evolutie van de vastgoedmarkten en de specifieke karakteristieken van het respectievelijk vastgoed. De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd tegen reële waarde in de geconsolideerde jaarrekening van de Groep (zie toelichting 13).

## 4. Segment rapportering

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

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

### 4.1 Activiteitssegmenten

Voor bestuursdoeleinden presenteert de Groep de financiële informatie volgens een bestuurlijke opsplitsing, op basis van de functionele toewijzing van opbrengsten en kosten. Deze bedragen zijn gebaseerd op diverse veronderstellingen en zijn dan ook niet opgesteld in overeenstemming met de IFRS standaarden, en zij stemmen niet noodzakelijk overeen met posten met vergelijkbare benaming, in de geconsolideerde financiële staten per 31 december 2022 en 2021. Rekening houdend met de groei van het segment hernieuwbare energie, werd de segment rapportering binnen de groep aangepast. Hierdoor, werden de segmenten Investing en vastgoed- en activa beheer geconsolideerd in één segment en werd hernieuwbare energie als nieuw segment toegevoegd.

#### **Investering en vastgoed- en activabeheer**

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.

Als onderdeel van de segment rapportering wijziging, omvat de investeringsactiviteit nu ook inkomsten uit activabeheer, vastgoedbeheer en Facility Management.

Opbrengsten en uitgaven toegewezen aan het verhuursegment omvatten 10% van de operationele kosten verbonden aan vastgoed van de Groep; overige inkomsten; overige uitgaven, na aftrek van uitgaven toegewezen aan vastgoedontwikkeling; en het aandeel in het resultaat van de joint ventures, met uitsluiting van herwaarderingsresultaten.

De betrokken operationele, administratieve en andere uitgaven omvatten direct toegewezen uitgaven van de betrokken bedrijven voor activabeheer, vastgoedbeheer en Facility Management.

Het segment hernieuwbare energie huurt de capaciteit op het dak van overige VGP entiteiten. Voor zover deze niet geëlimineerd werden in de consolidatie, worden de kosten in overeenstemming met de huurovereenkomst terug toegevoegd aan het segment Hernieuwbare energie, in het voordeel van de huurinkomsten in het Investerings segment.

#### **Vastgoedontwikkeling**

De vastgoedontwikkelingsactiviteiten van de Groep bestaan uit het netto-ontwikkelingsresultaat van de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep. Waarderingswinsten (verliezen) op vastgoedbeleggingen buiten de Eerste, Tweede en Vierde Joint Venture perimeter, d.w.z. Letland, Kroatië, Frankrijk, Denemarken en Servië, zijn buiten beschouwing gelaten, omdat zij worden geacht geen contanten te genereren, op basis van de veronderstelling dat deze activa in de nabije toekomst in de eigen portefeuille van de Groep worden gehouden. Daarnaast wordt 80% 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.

#### **Hernieuwbare energie**

Het segment hernieuwbare energie van de groep omvat de bruto opbrengsten uit hernieuwbare energie en zijn direct toegewezen operationele kosten. De opbrengsten uit hernieuwbare energie vloeien voort uit verkoop van opgewekte groene stroom, overheidssubsidies en/of verhuring van de fotovoltaïsche installatie. Bovendien, werd 10% van de administratiekosten (indirecte kosten) gealloceerd aan dit segment.

Het segment hernieuwbare energie huurt de capaciteit op het dak van overige VGP entiteiten. Voor zover deze niet geëlimineerd werden in de consolidatie, worden deze kosten terug opgeteld in het voordeel van de inkomsten erkenning in het investeringssegment.



## Samenvatting van de opsplitsing van de activiteitssegmenten

<i>in duizend €</i>	2022	2021
Investing en vastgoed- en activabeheer EBITDA	122.139	81.743
Vastgoedontwikkeling EBITDA	-112.062	556.721
Hernieuwbare energie EBITDA	3.912	-4.342
<b>Totaal operationele EBITDA</b>	<b>13.989</b>	<b>634.121</b>

De netto meer-/(min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures bevatten een herwaarderingsverlies van € 213,5 miljoen (0 € ardeverliezen in 2021), deels gecompenseerd door een gerealiseerde herwaarderingswinst op de transacties met de Joint Ventures en herwaarderings-effecten n.a.v. eerste waardering, voor een totaal van € 129,6 miljoen.

<i>in duizend €</i>	Voor het jaar afgesloten op 31 december 2022				
	Investing (+ vastgoed- en activabeheer)	Ontwikke- ling	Hernieuw- bare energie	Intragroep- Eliminaties	Totaal
Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	45.391	—	5.901	-62	51.230
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	-792	-7.136	-357	62	-8.223
<b>Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten</b>	<b>44.599</b>	<b>-7.136</b>	<b>5.544</b>	<b>—</b>	<b>43.007</b>
Joint Ventures management fee inkomsten	21.537	—	—	—	21.537
Netto meer-/(min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures <sup>1</sup>	—	-83.874	—	—	-83.874
Administratieve kosten	-6.793	-21.052	-1.632	—	-29.477
Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Ventures na belastingen <sup>2</sup>	62.796	—	—	—	62.796
<b>Operationele EBITDA</b>	<b>122.139</b>	<b>-112.062</b>	<b>3.912</b>	<b>—</b>	<b>13.989</b>
Overige kosten	—	—	—	—	-3.000
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-633	-2.530	-1.316	—	-4.479
<b>Resultaat vóór belastingen en interest</b>	<b>121.506</b>	<b>-114.592</b>	<b>2.596</b>	<b>—</b>	<b>6.510</b>
Netto financiële kosten – Eigen	—	—	—	—	-27.009
Netto financiële kosten – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	—	—	—	—	-18.852
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	—	—	—	—	<b>-39.351</b>
Inkomstenbelastingen – Eigen	—	—	—	—	-7.590
Inkomstenbelastingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	—	—	—	—	-4.217
<b>Recurrente netto inkomsten</b>	—	—	—	—	<b>-51.158</b>
Netto meer-/(min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen <sup>3</sup>	—	—	—	—	-13.356
Netto meer-/(min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	—	—	—	—	-106.118
Niet-gerealiseerde winsten/(verliezen) op afdekkingsderivaten – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	—	—	—	—	2.096
Latente belastingen – Eigen	—	—	—	—	27.625
Latente belastingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	—	—	—	—	18.369
<b>Gerapporteerd resultaat over de periode</b>	—	—	—	—	<b>-122.542</b>

1 De netto meer-/(min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures bevatten een herwaarderingsverlies van € 213,5 miljoen, deels gecompenseerd door een gerealiseerde herwaarderingswinst op de transacties met de Joint Ventures en herwaarderings-effecten n.a.v. eerste waardering, voor een totaal van € 129,6 miljoen.

2 De aanpassingen van het aandeel in de winst van de Joint Ventures (tegen haar aandeel) bestaan uit € 106,1 miljoen netto waarderingswinsten/(-verliezen) op vastgoedbeleggingen, € 2,1 miljoen netto waardewinsten op afdekkingsderivaten en € 18,4 miljoen aan tegenboeking latente belastingen in verband met deze aanpassingen.

3 Betreft ontwikkelingen in landen buiten de Joint Ventures perimeter t.t.z. alle landen behalve Letland, Kroatië, Frankrijk, Denemarken en Servië.

in duizend €	Voor het jaar afgesloten op 31 december 2021 <sup>1</sup>				
	Investing (+ vastgoed- en activabeheer)	Ontwikke- ling	Hernieuw- bare energie	Intragroep- Eliminaties	Totaal
Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	17.581	—	693	-62	18.274
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	-222	-2.586	-67	62	-2.875
<b>Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten</b>	<b>17.359</b>	<b>-2.586</b>	<b>626</b>	<b>—</b>	<b>15.399</b>
Joint Ventures management fee inkomsten	21.303	—	—	—	21.303
Netto meer-/(min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures <sup>2</sup>	—	592.772	—	—	592.772
Administratieve kosten	-11.247	-33.466	-4.968	—	-49.681
Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Ventures na belastingen <sup>3</sup>	54.328	—	—	—	54.328
<b>Operationele EBITDA</b>	<b>81.743</b>	<b>556.721</b>	<b>-4.342</b>	<b>—</b>	<b>634.121</b>
Overige kosten					-5.000
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-102	-1.812	-522	—	-2.436
<b>Resultaat vóór belastingen en interest</b>	<b>81.641</b>	<b>554.909</b>	<b>-4.864</b>	<b>—</b>	<b>626.685</b>
Netto financiële kosten – Eigen					-12.653
Netto financiële kosten – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen					-15.987
<b>Resultaat vóór belastingen</b>					<b>598.045</b>
Inkomstenbelastingen – Eigen					-232
Inkomstenbelastingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen					-2.600
<b>Recurrente netto inkomsten</b>					<b>595.213</b>
Netto meer-/(min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen <sup>4</sup>					17.491
Netto meer-/(min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen					186.668
Niet-gerealiseerde winsten/(verliezen) op afdekkingsderivaten – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen					645
Latente belastingen – Eigen					-113.613
Latente belastingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen					-36.349
<b>Gerapporteerd resultaat over de periode</b>					<b>650.055</b>

1 De segment rapportering van boekjaar 2021 werd aangepast in het kader van de nieuwe verdeling van de segmenteringen m.n. investering; ontwikkeling en hernieuwbare energie.

2 De netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures bevat een ongerealiseerde meerwaarde van € 581,3 miljoen een een gerealiseerde meerwaarde van € 11,5 miljoen.

3 De aanpassingen van het aandeel in de winst van de Joint Venture (tegen haar aandeel) bestaan uit € 186,7 miljoen netto waarderingwinsten/(-verliezen) op vastgoedbeleggingen, € 1,0 miljoen netto waardeverliezen op afdekkingsderivaten en € 36,4 miljoen aan latente belastingen in verband met deze aanpassingen.

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

## 4.2 Geografische markten

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

in duizend €	31 december 2022						
	Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten <sup>1</sup> (incl. JV volgens aandeel)	Netto huur- en hernieuwbare energie resultaat (incl. JV volgens aandeel)	Operationele EBITDA (Incl. JV volgens aandeel)	Vastgoed-beleggingen (Incl. JV volgens aandeel)	Totaal activa (Incl. JV volgens aandeel)	Installaties hernieuwbare energie, installaties en uitrusting <sup>2</sup>	Investeren <sup>3</sup>
<b>West-Europa</b>							
Duitsland	68.258	61.276	-60.527	2.439.013	49.175	2.661.881	464.454
Spanje	9.455	7.605	32.252	383.874	—	456.971	39.079
Oostenrijk	1.118	964	-12.289	129.428	—	136.722	54.830
Nederland	6.320	5.282	-1.044	297.514	15.285	320.736	13.516
Italië	2.711	1.957	20.621	83.719	703	112.832	18.570
Frankrijk	—	-72	-1.074	21.218	—	22.870	21.437
Portugal	415	565	10.249	48.593	—	52.986	26.018
Luxemburg	—	—	—	—	—	190.145	—
België	—	—	—	—	—	733.144	—
	<b>88.277</b>	<b>77.577</b>	<b>-11.812</b>	<b>3.403.359</b>	<b>65.163</b>	<b>4.688.287</b>	<b>637.904</b>
<b>Centraal en Oost-Europa</b>							
Tsjechië	18.889	17.527	26.356	527.852	73	547.589	54.179
Slowakije	4.630	4.942	-10.048	214.761	—	225.179	35.279
Hongarije	5.117	4.774	4.068	169.393	—	181.031	43.637
Roemenië	4.590	3.366	-6.151	165.552	531	190.840	858
Kroatië	—	-64	-94	5.825	—	6.262	5.796
	<b>33.226</b>	<b>30.544</b>	<b>14.131</b>	<b>1.083.383</b>	<b>604</b>	<b>1.150.901</b>	<b>139.748</b>
<b>Baltische staten en Balkan landen</b>							
Letland	2.241	1.014	273	93.530	—	95.973	33.504
Servië	24	-524	-1.338	24.243	—	25.241	46.789
	<b>2.265</b>	<b>490</b>	<b>-1.065</b>	<b>117.773</b>	<b>—</b>	<b>121.214</b>	<b>80.293</b>
<b>Andere<sup>4</sup></b>	<b>—</b>	<b>-1.477</b>	<b>12.735</b>	<b>75</b>	<b>—</b>	<b>2.431</b>	<b>—</b>
<b>Totaal</b>	<b>123.768</b>	<b>107.134</b>	<b>13.989</b>	<b>4.604.590</b>	<b>65.767</b>	<b>5.962.833</b>	<b>857.945</b>

Voor verdere inzichten in het ontwikkelingsland verwijzen we naar de paragraaf "Evolutie van de grondbank" in het eerste deel van dit jaarverslag.

1 Inclusief Joint Venture volgens aandeel.

2 Rekening houdend met de groei van de installaties in hernieuwbare energie, werd een extra kolom toegevoegd om dit segment uit te lichten

3 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 € 832,6 miljoen (waarvan € 202,5 miljoen betrekking heeft op aankoop van gronden) en € 25,3 miljoen voor de Eerste en Tweede Joint Ventures portefeuilles.

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

in duizend €	31 december 2021						
	Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten <sup>1</sup>	Netto huur- en hernieuwbare energie resultaat (incl. JV volgens aandeel)	Operationele EBITDA (Incl. JV volgens aandeel)	Vastgoedbeleggingen (Incl. JV volgens aandeel)	Totaal activa (Incl. JV volgens aandeel)	Installaties hernieuwbare energie, installaties en uitrusting <sup>2</sup>	Investerings <sup>3</sup>
<b>West-Europa</b>							
Duitsland	42.871	33.297	317.886	2.169.350	19.072	2.249.782	244.805
Spanje	6.267	3.979	49.137	392.795	—	409.536	100.921
Oostenrijk	663	280	26.359	61.825	—	66.709	33.312
Nederland	3.672	3.072	68.180	306.143	5.309	326.511	61.449
Italië	1.476	744	10.710	93.070	82	110.591	35.252
Frankrijk	—	-19	-19	—	—	100	—
Portugal	—	-228	5.150	24.873	—	29.754	13.056
Luxemburg	—	—	—	—	—	160.676	—
België	—	—	—	—	—	381.379	—
	<b>54.293</b>	<b>41.125</b>	<b>477.403</b>	<b>3.048.056</b>	<b>24.463</b>	<b>3.735.037</b>	<b>488.794</b>
<b>Centraal en Oost-Europa</b>							
Tsjechië	13.507	12.529	97.861	488.585	—	504.922	65.284
Slowakije	2.056	1.003	40.045	190.729	—	197.004	68.568
Hongarije	4.075	3.548	20.305	126.706	—	140.346	40.548
Roemenië	3.227	1.754	3.124	132.705	—	156.090	41.424
	<b>22.865</b>	<b>18.834</b>	<b>161.335</b>	<b>938.725</b>	—	<b>998.361</b>	<b>215.824</b>
<b>Baltische en Balkan landen</b>							
Letland	2.891	2.691	2.558	72.840	—	76.796	15.288
Servië	4	-51	-213	23.950	—	25.176	23.269
	<b>2.895</b>	<b>2.640</b>	<b>2.345</b>	<b>96.790</b>	—	<b>101.972</b>	<b>38.557</b>
<b>Andere<sup>4</sup></b>	—	<b>8.119</b>	<b>-6.962</b>	<b>73</b>	—	<b>864</b>	—
<b>Totaal</b>	<b>80.053</b>	<b>70.718</b>	<b>634.121</b>	<b>4.083.644</b>	<b>24.463</b>	<b>4.836.234</b>	<b>743.176</b>

1 Inclusief Joint Venture volgens aandeel.

2 De rapportering volgens geografische markten werd voor boekjaar 2021 aangepast om vergelijkende basis te bieden m.b.t. de rapportering van 2022, waar omwille van de groei aan investeringen in installaties voor hernieuwbare energie een extra kolom toegevoegd werd om dit segment uit te lichten

3 Investeringsuitgaven zijn inclusief de aanschaffingen en verwervingen van vastgoedbeleggingen, projectontwikkelingen en ontwikkelingsland maar zijn exclusief de huurincentives en vastgoedmakelaarskosten en gekapitaliseerde interest, Investeringsuitgaven voor de eigen portefeuille bedragen € 719,3 miljoen (waarvan € 299,1 miljoen betrekking heeft op aankoop van gronden) en € 23,9 miljoen voor de Eerste en Tweede Joint Ventures portefeuilles.

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

<b>31 december 2022</b> <i>in duizend €</i>	<b>Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten</b>	<b>Netto huur- en hernieuwbare energie resultaat</b>	<b>Vastgoedbe- leggingen<sup>1</sup></b>	<b>Totaal materiële vaste activa</b>
<b>West-Europa</b>				
Duisland	30,905	28,353	1,311,996	1,361,641
Spanje	2,675	1,830	215,015	215,308
Oostenrijk	462	399	115,943	115,981
Nederland	1,921	1,726	144,835	160,191
Italië	714	360	40,374	41,165
Frankrijk	—	-72	21,218	21,226
Portugal	104	306	37,998	38,065
Luxemburg	—	—	—	34
België	—	—	—	6,465
	<b>36,781</b>	<b>32,902</b>	<b>1,887,379</b>	<b>1,960,076</b>
<b>Centraal en Oost-Europa</b>				
Tsjechië	5,234	4,251	242,545	243,215
Slowakije	2,552	2,879	178,605	178,655
Hongarije	2,779	2,547	132,014	132,128
Romanië	1,619	615	124,102	124,927
Kroatië	—	-64	5,825	5,825
	<b>12,184</b>	<b>10,228</b>	<b>683,091</b>	<b>684,750</b>
<b>Baltische en Balkan landen</b>				
Letland	2,241	1,014	93,530	93,535
Sevië	24	-524	24,243	24,245
	<b>2,265</b>	<b>490</b>	<b>117,773</b>	<b>117,780</b>
<b>Andere<sup>2</sup></b>				
	—	-613	—	117
<b>Totaal</b>	<b>51,230</b>	<b>43,007</b>	<b>2,688,243</b>	<b>2,762,723</b>

1 Inclusief vastgoedbeleggingen opgenomen in Groepen activa aangehouden voor verkoop voor een bedrag van € 292,541 (000).

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

<b>31 december 2021</b> <i>in duizend €</i>	<b>Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten</b>	<b>Netto huur- en hernieuwbare energie resultaat</b>	<b>Vastgoedbe- leggingen<sup>1</sup></b>	<b>Totaal materiële vaste activa</b>
<b>West-Europa</b>				
Duisland	9,022	3,120	1,020,758	1,021,180
Spanje	1,698	98	293,260	293,609
Oostenrijk	61	-249	47,360	47,394
Nederland	691	601	190,156	195,543
Italië	746	141	78,770	78,862
Frankrijk	—	-19	—	—
Portugal	—	-228	24,873	24,948
Luxemburg	—	—	—	19,113
België	—	—	—	6,868
	<b>11,562</b>	<b>3,464</b>	<b>1,655,177</b>	<b>1,687,517</b>
<b>Centraal en Oost-Europa</b>				
Tsjechië	625	534	238,596	239,267
Slowakije	—	-827	154,426	154,485
Hongarije	1,939	1,509	93,230	93,241
Romanië	597	-576	98,655	98,753
Kroatië	—	—	—	—
	<b>3,161</b>	<b>640</b>	<b>584,907</b>	<b>585,746</b>
<b>Baltische en Balkan landen</b>				
Letland	2,891	2,691	72,840	72,844
Sevië	4	-51	23,950	23,954
	<b>2,895</b>	<b>2,640</b>	<b>96,790</b>	<b>96,798</b>
<b>Andere<sup>2</sup></b>				
	—	<b>8,655</b>	—	—
<b>Totaal</b>	<b>18,274</b>	<b>15,399</b>	<b>2,336,874</b>	<b>2,370,061</b>

1 Inclusief vastgoedbeleggingen opgenomen in Groepen activa aangehouden voor verkoop voor een bedrag van € 484,360 (000).

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

## 5. Omzet

<i>in duizend €</i>	2022	2021
Bruto ontvangen/toegerekende huurbetalingen op vastgoedbeleggingen	35.177	12.441
Huurindexering en kortingen	10.152	5.140
<b>Totaal bruto huuropbrengsten<sup>1</sup></b>	<b>45.329</b>	<b>17.581</b>
<b>Bruto opbrengsten uit hernieuwbare energie<sup>1</sup></b>	<b>5.901</b>	<b>693</b>
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	18.016	14.213
Inkomsten uit projectontwikkeling	3.521	7.090
<b>Joint Ventures management fee inkomsten</b>	<b>21.537</b>	<b>21.303</b>
Doorgerekende huurlasten <sup>1</sup>	12.017	4.678
<b>Totale omzet</b>	<b>84.784</b>	<b>44.255</b>

De Groep verhuurt haar vastgoedbeleggingen onder operationele lease. De operationele leases hebben over het algemeen een looptijd van meer dan 5 jaar. De brutohuuropbrengsten weerspiegelen de volledige impact van de inkomstengenererende activa die in 2022 werden opgeleverd.

De huurinkomsten voor 2022 omvatten € 1,9 miljoen aan huuropbrengsten voor de periode 1 januari 2022 tot 15 maart 2022 met betrekking tot de vastgoedportefeuille die tijdens de derde closing met de Tweede Joint Venture op 15 maart 2022 en € 0,1 miljoen aan huuropbrengsten voor de periode 1 januari 2022 tot 1 juli 2022 voor één gebouw in een nieuw VGP Park nog behorend bij de derde closing met de Tweede Joint Venture.

De huurinkomsten voor 2021 omvatten € 0,4 miljoen aan huuropbrengsten voor de periode van 1 januari 2021 tot 15 juni 2021 met betrekking tot de vastgoedportefeuille die tijdens de achtste closing met de Eerste Joint Venture op 15 juni 2021 werd verkocht. De Joint Venture management fee; vastgoedbeheer en facility management en projectontwikkeling inkomsten betreft voornamelijk opbrengsten ten behoeve van prestaties voor de Allianz Joint Ventures.

Op het einde van december 2022 had de Groep (inclusief de Joint Ventures) toegezegde huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 303,2 miljoen<sup>2</sup> in vergelijking met € 256,1 miljoen<sup>3</sup> per 31 december 2021. De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis bedroeg 9,8 jaar voor de eigen portefeuille op het einde van het jaar en 7,2 jaar voor de Joint Ventures portefeuille.

De klanten vertegenwoordigen een gezonde mix van logistieke huurders en eindgebruikers. De top 10 huurders (op basis van jaarlijkse huurinkomsten) zijn allemaal blue-chip klanten. Op 31 december 2022 neemt de top 10 van huurders ongeveer 35,0% van de totale (eigen en Joint Ventures) huurovereenkomsten in beslag.

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

<i>in duizend €</i>	2022	2021
Minder dan één jaar	112.851	104.759
Tussen één en vijf jaar	482.083	397.792
Meer dan vijf jaar	658.129	563.840
<b>Totaal</b>	<b>1.253.063</b>	<b>1.066.391</b>

1 Tabel is aangepast n.a.v. het segment hernieuwbare energie. Voor boekjaar 2021 betreft het de volgende aanpassingen naar bruto opbrengsten uit hernieuwbare energie: € 37 (000) uit bruto ontvangen/toegerekende huurbetalingen op vastgoedbeleggingen en € 656 (000) uit doorgerekende huurlasten.

2 € 173,3 miljoen gerelateerd aan JV portefeuille en € 129,9 miljoen gerelateerd aan de eigen portefeuille.

3 € 151,1 miljoen gerelateerd aan JV portefeuille en € 105,0 miljoen gerelateerd aan de eigen portefeuille.

## 6. Operationele kosten verbonden aan vastgoed

<i>in duizend €</i>	2022	2021
Herstellingen en onderhoud	-653	178
Verhuur, marketing, juridische en professionele kosten	-742	-487
Vastgoedmakelaars	-1.911	-861
Doorgerekende huurlasten	12.017	4.678 <sup>1</sup>
Door te rekenen huurlasten	-11.891	-5.431
Andere opbrengsten	3.505	2.150
Andere lasten	-8.253	-3.035 <sup>2</sup>
Operationele kosten hernieuwbare energie	-295	-67 <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>	<b>-8.223</b>	<b>-2.875</b>

## 7. Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen

<i>in duizend €</i>	2022	2021
Niet-gerealiseerde meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen	-180.111	464.478
Niet-gerealiseerde meer-/ (min)waarde op Groepen activa aangehouden voor verkoop	-4.336	134.248
Gerealiseerde meer-/ (min)waarde op verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	87.217	11.535
<b>Totaal</b>	<b>-97.230</b>	<b>610.261</b>

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief bouwgrond maar inclusief de activa in ontwikkeling voor rekening van de Joint Ventures, wordt door de waarderingsdeskundige per 31 december 2022 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 5,29% (ten opzichte van 4,64% per 31 december 2021) 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 € 46,0 miljoen.

## 8. Administratieve kosten

<i>in duizend €</i>	2022	2021
Lonen en wedden	-14.066	-22.441
Audit, juridische- en andere advieskosten	-6.833	-19.810
Andere kosten	-8.578	-7.430
Afschrijving	-4.479	-2.431
<b>Totaal</b>	<b>-33.956</b>	<b>-52.112</b>

De administratieve kosten daalden van € 52,1 miljoen naar € 34 miljoen. Deze daling is voornamelijk het gevolg van een daling van de kosten voor het lange termijn Incentive Plan (LTIP), hetgeen proportioneel gelinkt is met de intrinsieke waardegroei van het netto-actief van de groep. In 2021 werd een bijkomende voorziening voor een bedrag van € 16,0 miljoen geboekt als gevolg van het LTIP. Terwijl in 2022 er een terugdraaiing van deze voorziening werd opgenomen voor een bedrag van € 4,1 miljoen. Op 31 december 2022, bestond het VGP team uit 383 personeelsleden (2021: 322 leden), actief over 17 verschillende landen.

<sup>1</sup> In boekjaar 2021 werd € 656 (000) geherklasseerd naar bruto opbrengsten hernieuwbare energie

<sup>2</sup> € 67 (000) werd geherklasseerd van Andere lasten naar operationele kosten hernieuwbare energie



## 9. Investing in Joint Ventures

### 9.1 Winst na belasting van de Joint Ventures

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de winst- en verliesrekening van de joint ventures van de Groep met (i) Allianz Joint Ventures en de geassocieerde ondernemingen; en (ii) de Ontwikkelings Joint Ventures, die allen volgens de vermogensmutatiemethode worden opgenomen. Voor een gedetailleerd overzicht van de Joint Ventures. Wordt verwezen naar het hoofdstuk “Strategie – Strategische samenwerkingen” in het eerste deel van het jaarverslag.

VGP NV bezit 50% in alle Joint Ventures en houdt bijkomend nog eens 5,1% in de dochterondernemingen van de Eerste Joint Venture (10,1% in de dochterondernemingen van de Vierde Joint Venture) die activa bezitten in Duitsland. De Vierde Joint Venture – die de investeringscapaciteit van de Eerste Joint Venture moet vervangen – zal pas effectief worden vanaf haar eerste closing en bijgevolg is de Vierde Joint Venture niet opgenomen in de onderstaande tabel.

Winst- en verliesrekening in duizend €	Eerste Joint Venture (excl. Minderheidsbelangen) aan 100%	Tweede Joint Venture aan 100%	Derde Joint Venture aan 100%	Ontwikkelings Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures aan 50%	Eerste Joint Venture's Duitse vastgoed-ondernemingen aan 5,1%	2022
Bruto huuropbrengsten	96.754	34.229	7.533	46	69.281	3.257	72.538
Operationele kosten verbonden aan vastgoed							
— onderliggende operationele kosten	81	-1.680	10	-14	-802	-49	-851
— vastgoed management fees	-8.862	-4.849	-766	—	-7.239	-321	-7.560
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>87.973</b>	<b>27.700</b>	<b>6.777</b>	<b>32</b>	<b>61.240</b>	<b>2.887</b>	<b>64.127</b>
Netto meer-/-(min)waarde op vastgoedbeleggingen	-126.246	-92.546	16.385	5.054	-98.677	-7.440	-106.117
Administratieve kosten	-1.868	-502	-130	-76	-1.288	-45	-1.333
<b>Operationele resultaat</b>	<b>-40.141</b>	<b>-65.348</b>	<b>23.032</b>	<b>5.010</b>	<b>-38.725</b>	<b>-4.598</b>	<b>-43.323</b>
Netto financieel resultaat	-19.417	-9.671	-2.502	-408	-15.999	-757	-16.756
Belastingen	8.050	19.214	834	-1.529	13.286	866	14.152
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>-51.508</b>	<b>-55.805</b>	<b>21.364</b>	<b>3.073</b>	<b>-41.438</b>	<b>-4.489</b>	<b>-45.927</b>

Winst- en verliesrekening in duizend €	Eerste Joint Venture (excl. Minderheidsbelangen) aan 100%	Tweede Joint Venture aan 100%	Derde Joint Venture aan 100%	Ontwikkelings Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures aan 50%	Eerste Joint Venture's Duitse vastgoed-ondernemingen aan 5,1%	2021
Bruto huuropbrengsten	92.432	23.021	3.152	—	59.302	3.132	62.435
Operationele kosten verbonden aan vastgoed							
— onderliggende operationele kosten	-1.157	-1.064	-56	45	-1.116	-34	-1.150
— vastgoed management fees	-7.913	-2.814	-626	—	-5.676	-289	-5.966
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>83.362</b>	<b>19.143</b>	<b>2.470</b>	<b>45</b>	<b>52.510</b>	<b>2.809</b>	<b>55.319</b>
Netto meer-/-(min)waarde op vastgoedbeleggingen	304.442	46.771	—	—	175.606	11.063	186.670
Administratieve kosten	-1.474	-274	-89	-73	-955	-40	-995
<b>Operationele resultaat</b>	<b>386.330</b>	<b>65.640</b>	<b>2.381</b>	<b>-28</b>	<b>227.161</b>	<b>13.832</b>	<b>240.994</b>
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
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>302.283</b>	<b>43.510</b>	<b>5.818</b>	<b>-259</b>	<b>175.676</b>	<b>11.027</b>	<b>186.703</b>

## 9.2 Samenvatting van de balans met betrekking tot de Joint Ventures

Balans <i>in duizend €</i>	Eerste Joint Venture (excl. Minderheids- belangen) aan 100%	Tweede Joint Venture aan 100%	Derde Joint Venture aan 100%	Ontwikke- lings Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures aan 50%	Eerste Joint Venture's Duitse vastgoed- ondernemingen aan 5,1%	2022
Vastgoedbeleggingen	2.168.850	713.723	638.474	155.670	1.838.360	77.987	1.916.347
Andere activa	1.825	2.421	3.583	75	3.951	14	3.965
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>2.170.675</b>	<b>716.144</b>	<b>642.057</b>	<b>155.745</b>	<b>1.842.311</b>	<b>78.001</b>	<b>1.920.312</b>
Handels- en andere vorderingen	14.675	21.282	35.354	1.072	36.192	270	36.462
Geldmiddelen en kasequivalenten	40.386	17.874	32.274	9.180	49.857	1.350	51.207
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>55.061</b>	<b>39.156</b>	<b>67.628</b>	<b>10.252</b>	<b>86.049</b>	<b>1.620</b>	<b>87.669</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>2.225.736</b>	<b>755.300</b>	<b>709.685</b>	<b>165.997</b>	<b>1.928.360</b>	<b>79.621</b>	<b>2.007.981</b>
Langlopende financiële schulden	917.863	417.795	367.052	82.048	892.379	34.030	926.409
Andere langlopende financiële verplichtingen	—	—	—	—	—	—	—
Andere langlopende verplichtingen	6.914	5.427	—	3.834	8.087	221	8.308
Uitgestelde belasting- verplichtingen	197.983	37.528	—	583	118.047	6.393	124.440
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>1.122.759</b>	<b>460.750</b>	<b>367.052</b>	<b>86.465</b>	<b>1.018.513</b>	<b>40.644</b>	<b>1.059.157</b>
Kortlopende financiële schulden	25.627	8.495	—	—	17.061	744	17.805
Handels- en andere kortlopende schulden	17.527	23.425	32.621	5.336	39.456	362	39.818
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>43.154</b>	<b>31.920</b>	<b>32.621</b>	<b>5.336</b>	<b>56.517</b>	<b>1.106</b>	<b>57.623</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>1.165.913</b>	<b>492.670</b>	<b>399.673</b>	<b>91.801</b>	<b>1.075.030</b>	<b>41.750</b>	<b>1.116.780</b>
<b>Netto actiefwaarde</b>	<b>1.059.823</b>	<b>262.630</b>	<b>310.012</b>	<b>74.196</b>	<b>853.330</b>	<b>37.871</b>	<b>891.201</b>

Balans in duizend €	Eerste Joint Venture (excl. Minderheids- belangen) aan 100%	Tweede Joint Venture aan 100%	Derde Joint Venture aan 100%	Ontwikke- lings Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures aan 50%	Eerste Joint Venture's Duitse vastgoed- ondernemingen 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
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>2.215.892</b>	<b>451.554</b>	<b>554.972</b>	<b>105.397</b>	<b>1.663.908</b>	<b>84.713</b>	<b>1.748.620</b>
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
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>70.667</b>	<b>27.236</b>	<b>21.948</b>	<b>1.668</b>	<b>60.760</b>	<b>2.231</b>	<b>62.990</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>2.286.560</b>	<b>478.790</b>	<b>576.920</b>	<b>107.065</b>	<b>1.724.667</b>	<b>86.943</b>	<b>1.811.611</b>
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
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>1.106.901</b>	<b>282.576</b>	<b>273.930</b>	<b>55.307</b>	<b>859.357</b>	<b>42.796</b>	<b>902.153</b>
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
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>42.093</b>	<b>12.236</b>	<b>41.459</b>	<b>4.604</b>	<b>50.196</b>	<b>1.146</b>	<b>51.342</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>1.148.994</b>	<b>294.812</b>	<b>315.389</b>	<b>59.911</b>	<b>909.553</b>	<b>43.942</b>	<b>953.495</b>
<b>Netto actiefwaarde</b>	<b>1.137.566</b>	<b>183.978</b>	<b>261.531</b>	<b>47.154</b>	<b>815.114</b>	<b>43.001</b>	<b>858.116</b>

VGP is met Allianz vier 50:50 joint ventures aangegaan die volgens een vergelijkbare structuur zijn opgezet. De Eerste Joint Venture heeft in de loop van het jaar één closing gerealiseerd. Op 1 juli 2022, heeft de Eerste Joint Venture haar negende closing afgerond, waarbij de Eerste Joint Venture acht opgeleverde gebouwen (in parken die eerder waren overgedragen aan de Eerste Joint Venture) heeft verworven. Dit voor een cumulatieve transactiewaarde<sup>1</sup> van € 81,2 miljoen en genereerde netto kasinstromen voor een bedrag van € 69,4 miljoen<sup>2</sup>.

Volgend op het akkoord in 2021 om de investeringscapaciteit te verhogen, bereikten Allianz en VGP in december 2022 een akkoord om de huidige Joint Venture overeenkomst aan te vullen met de volgende hoofdzakelijke wijzigingen: (i) verlenging van de looptijd met 10 jaar m.n. van mei 2026 tot mei 2036; (ii) implementatie van een “comprehensive” ESG strategie en; (iii) overeenkomst tot een bijkomende tiende closing met betrekking tot drie nieuwe opgeleverde gebouwen in drie (deels) nieuwe VGP Parken. De tiende closing werd daaropvolgend getekend op 19 december 2022 met transactie datum

1 Cumulatieve transactiewaarde bestaat uit de verkoopprijs voor de opgeleverde inkomstgenererende gebouwen en de nettoboekwaarde van het ontwikkelingsland, dewelke overgedragen wordt in het kader van de closing maar nog niet afgerekend wordt door de Joint Ventures

2 Totale kasinstromen n.a.v. deze transactie omvat simultaan een winstuitkering van € 14,8 miljoen van de Joint Venture.

op 17 januari 2023. De cumulatieve transactiewaarde van de tiende closing bedraagt meer dan € 116,1 miljoen en resulteerde in netto kasinstromen voor een bedrag van € 80,8 miljoen.

Aangezien de Eerste Joint Venture haar investeringscapaciteit heeft bereikt, zijn Allianz en VGP in december 2021 een nieuwe joint venture overeenkomst aangegaan met het oog op de oprichting van een nieuwe Vierde Joint Venture. De Vierde Joint Venture zal effectief worden op het moment van haar eerste closing. Het doel van de Vierde Joint Venture is het bouwen van een platform van nieuwe, grade A logistiek en industrieel vastgoed met een belangrijke focus op expansie binnen dezelfde geografische reikwijdte als de Eerste Joint Venture, d.w.z. de Duitse kernmarkt en de Centraal- en Oost-Europese markten met een hoge groei (Hongarije, Tsjechië en Slowakije), met als doel het leveren van stabiele inkomstengedreven rendementen met potentieel voor waardeestijging.

In 2022, heeft de Tweede Joint Venture haar derde closing afgerond, waarbij de Tweede Joint Venture ("VGP European Logistics 2 S.à.r.l.") op 15 maart 2022, dertien logistieke gebouwen, waarvan negen gebouwen in zeven nieuwe VGP parken en nog eens vier nieuw opgeleverde gebouwen, in parken die eerder waren overgedragen aan de tweede Joint Venture, heeft verworven. Daarnaast werd er in navolging van deze eerste fase van de transactie op 1 juli 2022 nog één gebouw in een nieuw VGP park gekocht. Dit voor een cumulatieve transactiewaarde van € 387,4 miljoen en genereerde netto kasinstromen voor een bedrag van € 222,2 miljoen. Het ontwikkelingspotentieel en toekomstige ontwikkelingen van overige nieuwe projecten binnen de geografische reikwijdte zullen verder ontwikkeld worden op risico van VGP om later verworven te worden door de Tweede Joint Venture wanneer het voorkeurrecht wordt uitgeoefend onder voorwaarde van voorakkoord over oplevering en huurparameters. De aankoop van een gebouw door de Tweede Joint Venture zal altijd plaatsvinden op basis van de geldende marktwaarden. VGP draagt 100% ontwikkelingsrisico in het kader van ontwikkelingspotentieel in de Tweede Joint Venture.

Om VGP in staat te stellen grondpercelen te verwerven op toplocaties voor toekomstige ontwikkeling, is de Groep drie strategische partnerschappen aangegaan, te weten: (i) een 50:50 joint venture met Roozen (de LPM Joint Venture) aangegaan in 2020, (ii) een 50:50 joint venture met VUSA (de VGP Park Belartza Joint Venture), en een 50:50 joint venture met Revikon (de VGP Park Siegen Joint Venture) beide aangegaan in 2021. De Groep beschouwt deze Ontwikkelings Joint Ventures als een aanvullende bron van gronden voor percelen die anders niet toegankelijk zouden zijn voor de Groep.

De vastgoedportefeuille van de Joint Ventures, exclusief de gronden en gebouwen in aanbouw door VGP in opdracht van de Joint Ventures, wordt door de waarderingsdeskundige op 31 december 2022 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 4,68%<sup>1</sup> (tegenover 4,28% per 31 december 2021) 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 € 74,4 miljoen.

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

VGP levert bepaalde diensten, waaronder asset-, vastgoed- en ontwikkelingsadvies en -beheer, voor de Joint Ventures en ontvangt hiervoor vergoedingen van de Joint Ventures. Deze diensten worden verricht op een "arms-length" basis en geven VGP geen controle over de relevante joint ventures (noch enig eenzijdig materieel beslissingsrecht). Belangrijke transacties en beslissingen binnen de Joint Ventures behoeven de volledige goedkeuring van de raad van bestuur en/of aandeelhouders, in overeenstemming met de voorwaarden van de Joint Venture-overeenkomst.

### 9.3 Andere langlopende vorderingen

<i>in duizend €</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aandeelhoudersleningen aan de Eerste Joint Venture	38.047	42.183
Aandeelhoudersleningen aan de Tweede Joint Venture	32.614	15.963
Aandeelhoudersleningen aan Derde Joint Venture	183.526	135.908
Aandeelhoudersleningen aan de Ontwikkelings Joint Ventures	79.350	52.940
Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde ondernemingen (dochterondernemingen van de Eerste Joint Venture)	16.402	16.976
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Eerste Joint Venture	5.280	36.769
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Tweede Joint Venture	96.071	46.192
Constructie- en ontwikkelingsleningen geherclassificeerd naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	-101.351	-82.961
Andere langlopende vorderingen	9.705	935
<b>Totaal</b>	<b>359.644</b>	<b>264.905</b>

De andere langlopende schulden stijgen met € 94,7 miljoen. De aandeelhoudersleningen aan de Derde Joint Venture stegen in overeenstemming met de investeringen voor de oplevering van het VGP München park. De stijging in aandeelhoudersleningen aan de Ontwikkelings Joint Ventures is naar aanleiding van verdere grondaankopen in deze Joint Ventures.

<sup>1</sup> De Eerste, Tweede en Derde Joint Venture zijn getaxeerd door een onafhankelijke waarderingsdeskundige. 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.

## 9.4 Deelnemingen in de joint ventures en geassocieerde ondernemingen

<i>in duizend €</i>	2022	2021
<b>Op 1 januari</b>	<b>858.116</b>	<b>654.773</b>
Toevoegingen	116.379	23.770
Resultaat van het boekjaar	-45.927	186.703
Terugbetaling van eigen vermogen <sup>1</sup>	-37.367	-7.130
<b>Op 31 december</b>	<b>891.201</b>	<b>858.116</b>

## 10. Netto financieel resultaat

<i>in duizend €</i>	2022	2021
Bancaire en andere renteopbrengsten	—	—
Renteopbrengsten uit leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	17.305	12.318
Andere financiële opbrengsten	24	4
<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>17.329</b>	<b>12.322</b>
Rentelasten uit obligaties	-52.140	-31.251
Bancaire rentekosten – Variabele schuld	-3.708	-2.825
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	18.144	13.212
Netto wisselkoersverliezen	-1.426	-786
Andere financiële kosten	-5.207	-3.326
<b>Financiële kosten</b>	<b>-44.337</b>	<b>-24.976</b>
<b>Netto financiële kosten</b>	<b>-27.008</b>	<b>-12.654</b>

## 11. Belastingen

### 11.1 Belastingkost opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening

<i>in duizend €</i>	2022	2021
Actuele belastingen	-7.590	-232
Uitgestelde belastingen	27.625	-113.613
<b>Totaal</b>	<b>20.035</b>	<b>-113.845</b>

1 Naast de terugbetaling van het eigen vermogen van Joint Ventures voor een bedrag van € 37,4 miljoen, ontving VGP groep ook een gedeeltelijke terugbetaling van de aandeelhoudersleningen aan de Joint Ventures voor een bedrag van € 22,6 miljoen. Dit resulteert in een totale winstuitkering door de Joint ventures van € 60 miljoen.

## 11.2 Aansluiting van de effectieve belastingvoet

<i>in duizend €</i>	2022		2021	
Resultaat voor belastingen		-142.577		763.903
Aanpassing voor het aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		45.927		-186.703
<b>Resultaat voor belastingen en aandeel in het resultaat van joint venture en geassocieerde ondernemingen</b>		<b>-96.650</b>		<b>577.200</b>
Belasting aan het Duitse vennootschapsbelastingtarief	15,825%	15.295	15,8%	-91.342
Verschil in belastingvoet niet-Duitse bedrijven		14.329		-15.892
Verworpen uitgaven		-1.253		-2.305
Compensatie fiscale verliezen		-6.968		-5.326
Andere		-1.368		1.020
<b>Totaal</b>	<b>20,7%</b>	<b>20.035</b>	<b>19,7%</b>	<b>-113.845</b>

Het grootste deel van het resultaat voor belastingen van de Groep wordt in Duitsland gegenereerd. Daarom wordt voor de aansluiting het effectieve vennootschapsbelastingtarief in Duitsland toegepast.

De fiscaal overgedragen verliezen vervallen als volgt:

2022 — <i>in duizend €</i>	< 1 jaar	2-5 jaar	> 5 jaar
Overgedragen fiscale verliezen	1,178	15,299	96,200

2021 — <i>in duizend €</i>	< 1 jaar	2-5 jaar	> 5 jaar
Overgedragen fiscale verliezen	488	8,928	69,655

## 11.3 Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen

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

<i>in duizend €</i>	Activa		Passiva		Netto	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Vastgoedbeleggingen	—	—	-101.427	-160.893	-101.427	-160.893
Valuta hedge accounting/derivaten	—	—	-1.260	-473	-1.260	-473
Overgedragen fiscale verliezen	3.026	2.144	—	—	3.026	2.144
Geactiveerde rente	—	—	-1.429	-1.266	-1.429	-1.266
Geactiveerde kosten	—	—	-103	-37	-103	-37
Andere	266	348	—	—	266	348
<b>Belastingvorderingen/(verplichtingen)</b>	<b>3.292</b>	<b>2.492</b>	<b>-104.219</b>	<b>-162.668</b>	<b>-100.927</b>	<b>-160.175</b>
Compensering vorderingen en verplichtingen	547	-539	-547	539	—	—
<b>Herclassificatie naar verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>25.095</b>	<b>49.834</b>	<b>25.095</b>	<b>49.834</b>
<b>Netto belastingvorderingen/(verplichtingen)</b>	<b>3.839</b>	<b>1.953</b>	<b>-79.671</b>	<b>-112.295</b>	<b>-75.832</b>	<b>-110.341</b>

Een totaalbedrag van € 17.325k (€ 12.962k in 2021) aan uitgestelde belastingvorderingen werd niet uitgedrukt.

## 12. Winst per aandeel

### 12.1 Winst per aandeel

<i>in aantal</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (basis)	22.311.583	20.696.064
Verwatering	—	—
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (verwaterd)	22.311.583	20.696.064

<i>in duizend €</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultaat over de periode toewijsbaar aan de Groep en de gewone aandeelhouders	-122.542	650.055
Winst per aandeel (in €) – basis	-5,49	31,41
Winst per aandeel (in €) – verwaterd	-5,49	31,41

### 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](http://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](http://www.epra.com).
- (iii) *Net Disposal Value*: voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap wat leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen. Deze NAV moet niet aanzien worden als een liquidatie-NAV vermits in vele gevallen de reële waarde niet gelijk is aan de liquidatie-waarde. De EPRA NDV per aandeel betreft de EPRA NDV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie [www.epra.com](http://www.epra.com)

in duizend €	31 December 2022				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
<b>IFRS NAW</b>	<b>2.202.175</b>	<b>2.202.175</b>	<b>2.202.175</b>	<b>2.202.175</b>	<b>2.202.175</b>
IFRS NAW per aandeel (in €)	80,69	80,69	80,69	80,69	80,69
<b>NAW (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en overig eigen vermogen)</b>	<b>2.202.175</b>	<b>2.202.175</b>	<b>2.202.175</b>	<b>2.202.175</b>	<b>2.202.175</b>
Uit te sluiten:					
Latente belastingen	100.927	100.927	—	100.927	—
Immateriële vaste activa (IFRS Balance Sheet)	—	-1.200	—	—	—
<b>Subtotaal</b>	<b>2.303.102</b>	<b>2.301.902</b>	<b>2.202.175</b>	<b>2.303.102</b>	<b>2.202.175</b>
Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	—	—	533.612	—	533.612
Vastgoedoverdrachtsbelasting	87.431	—	—	—	—
<b>NAW</b>	<b>2.390.533</b>	<b>2.301.902</b>	<b>2.735.787</b>	<b>2.303.102</b>	<b>2.735.787</b>
Aantal aandelen	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312
<b>EPRA NAW per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>87,59</b>	<b>84,35</b>	<b>100,28</b>	<b>84,39</b>	<b>100,28</b>

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



## 13. Vastgoedbeleggingen

in duizend €	2022			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelings-land	Totaal
<b>Op 1 januari</b>	562.730	855.160	434.624	<b>1.852.514</b>
Herclassificatie van Groepen activa aangehouden voor verkoop	183.100	160.770	3.735	<b>347.605</b>
Investeringsuitgaven	306.291	298.459	25.351	<b>630.101</b>
Aanschaffingen	41.664	29.309	131.541	<b>202.514</b>
Geactiveerde rente	9.774	5.560	2.810	<b>18.144</b>
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	10.467	2.576	—	<b>13.043</b>
Verkopen en overdrachten	-353.665	—	-3.757	<b>-357.422</b>
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	—	40.178	-40.178	—
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	720.060	-720.060	—	—
Netto meerwaarde/(minwaarde) op vastgoedbeleggingen	-87.208	-110.463	5.394	<b>-192.277</b>
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	-117.120	—	-1.400	-118.520
<b>Per 31 december</b>	<b>1.276.093</b>	<b>561.489</b>	<b>558.120</b>	<b>2.395.702</b>

in duizend €	2021			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelings-land	Totaal
<b>Op 1 januari</b>	166.410	456.681	297.060	<b>920.151</b>
Investeringsuitgaven	163.678	231.983	24.499	<b>420.160</b>
Aanschaffingen	—	17.935	281.211	<b>299.146</b>
Geactiveerde rente	777	12.435	—	<b>13.212</b>
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	7.995	2.045	676	<b>10.716</b>
Verkopen en overdrachten	-36.419	—	—	<b>-36.419</b>
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	<b>573.153</b>
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	-183.100	-160.770	-3.735	<b>-347.605</b>
<b>Per 31 december</b>	<b>562.730</b>	<b>855.160</b>	<b>434.624</b>	<b>1.852.514</b>

Per 31 december 2021 waren de vastgoedbeleggingen ten belope van € 30,8 miljoen gewaarborgd ten voordele van de banken van de Groep. De desbetreffende lening werd in 2022 terugbetaald, waardoor de banken op afsluitdatum geen waarborgen aanhouden t.o.v. de groep.

## 13.1 Reële waarde niveaus van de vastgoedbeleggingen van de Groep

Alle vastgoedbeleggingen van de Groep zijn niveau 3, zoals gedefinieerd door IFRS 13, in de reële waarde hiërarchie per 31 december 2022. Er waren geen transfers tussen niveaus gedurende het jaar. Niveau 3 inputs die gebruikt worden voor de waarderingen van de vastgoedbeleggingen zijn niet-waarneembaar, in tegenstelling tot niveau 1 (inputs gebaseerd op genoteerde prijzen) en niveau 2 (inputs die direct d.w.z. zoals prijzen, hetzij indirect d.w.z. afgeleid van prijzen, waarneembaar zijn).

## 13.2 Vastgoedwaarderingstechnieken en gerelateerde kwantitatieve informatie

### (i) Waarderingsproces

De vastgoedbeleggingen van de Groep worden aanvankelijk ingeboekt tegen kostprijs plus transactiekosten. Later wordt het gewaardeerd tegen de reële waarde, met minimaal jaarlijkse herwaardering. In het licht van de snelle groei van de portefeuille heeft de Groep ervoor gekozen de waarderingen tweemaal per jaar uit te voeren: op 30 juni en 31 december. De waarderingen worden uitgevoerd door onafhankelijke externe vastgoedtaxateurs. De Groep gebruikt meestal Jones Lang LaSalle als taxateur. Van tijd tot tijd kan een klein deel van de portefeuille, naar keuze van de Vennootschap, worden gewaardeerd door een andere onafhankelijke externe taxateur. Voor de waarderingen per 31 december 2022 zijn alle waarderingen uitgevoerd door Jones Lang LaSalle. Bijgevolg is de waarde van de activa van de Groep afhankelijk van de ontwikkeling van de lokale vastgoedmarkt in elk van de landen waar de Groep actief is, en is deze onderhevig aan wijzigingen. Winsten en verliezen als gevolg van wijzigingen in de reële waarde worden opgenomen in de winst- en verliesrekening van de Groep als waarderingsresultaten en vormen tevens een onderdeel van het indirecte resultaat van de Groep.

De waarderingscontracten van de Groep worden afgesloten voor de duur van één jaar en de honoraria van de vastgoeddeskundigen zijn vast voor de duur van hun aanstelling en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de objecten waarvoor een waardering wordt gemaakt. De waarderingen zijn opgesteld in overeenstemming met de RICS Valuation – Professional Standards (met inbegrip van de International Valuation Standards) Global edition juli 2017 (zelfde benadering als voor de waarderingen van de vorige periode). De basis voor de waardering is de marktwaarde van het onroerend goed op de waarderingsdatum, zoals gedefinieerd door de RICS: *“Het geschatte bedrag waarvoor een actief of verplichting op de waarderingsdatum moet worden verhandeld tussen een tot een transactie bereidwillige koper en een tot een transactie bereidwillige verkoper in een zakelijke, objectieve transactie tussen onafhankelijke partijen, na een goede marketing en waarbij de partijen elk met kennis van zaken. voorzichtig en zonder dwang hebben gehandeld”*.

### (ii) Waarderingsmethodologie

#### Discounted cash flow-benadering

Gezien de aard van de portefeuille en de waarderingsgrondslagen heeft Jones Lang LaSalle gekozen voor de inkomstenbenadering, gediscoteerde kasstroom techniek, geanalyseerd over een periode van 10- of 15 jaar voor elk onroerend goed. De cashflow gaat uit van een

aanhoudingsperiode van tien jaar, waarbij de exitwaarde wordt berekend op basis van de geschatte huurwaarde (GHW) of contractuele huur. Voor de berekening van de uitstapwaarde heeft Jones Lang LaSalle gebruik gemaakt van het uitstaprendement dat hun veronderstelling van het mogelijke rendement in het tiende jaar vertegenwoordigt.

De kasstroom is gebaseerd op de huurgelden die verschuldigd zijn onder bestaande huurovereenkomsten tot het overeengekomen einde van de huurovereenkomst. In het geval van een vervroegd vertrek is de taxateur ervan uitgegaan dat een vervroegde verbrekingsmogelijkheid alleen zal worden uitgeoefend indien de boete lager is dan de veronderstelde vervaltermijn van de taxateur.

Na beëindiging van de huurovereenkomst is de taxateur uitgegaan van een bepaalde leegstandperiode en een nieuwe huurovereenkomst van 5 jaar. Voor momenteel leegstaande panden is de taxateur uitgegaan van een bepaalde initiële leegstandperiode en een 5-jarige huurovereenkomst. Voor de panden in aanbouw heeft de taxateur een initiële leegstand aangenomen vanaf de waarderingsdatum. De veronderstelde huurinkomsten werden berekend op basis van de geschatte huurwaarde (GHW).

De veronderstelde leegstand wordt gebruikt om de tijd en de verhuiskosten van marketing,erverhuring en eventuele reconstructie te dekken. De leegstand is vastgesteld voor elk van de gebouwen in de portefeuille.

Voor de berekening van de nettohuuropbrengsten hebben de taxateurs een algemeen bedrag voor potentiële investingsuitgaven afgetrokken van de brutohuuropbrengsten.

#### Termijn en herziening waarderingsmethode (“Term and Reversion Valuation Approach”)

Dit is de traditionele methode om vastgoedbeleggingen te waarderen en is een variantie op de verdisconteerde cashflow methode. De marktwaarde wordt afgeleid door het kapitaliseren van de geschatte netto-inkomsten van het onroerend goed op basis van termijn en herzieningsvoorwaarden. Het betreft de kapitalisatie van de huidige inkomsten over de looptijd, samen met de waardering van nieuwe huurovereenkomsten die waarschijnlijk ingaan na markthuurtherzieningen of na herverhuur voor hun afzonderlijke geschatte looptijd, elk verdisconteerd tot een constante waarde. Deze methode wordt voornamelijk gebruikt wanneer huidige huurovereenkomsten bijna aan het einde van hun huurtermijn zijn.

#### Equivalentente rendementsbenadering

Voor de eigendommen in Spanje heeft de taxateur de equivalentente rendementsbenadering gevolgd.

De equivalentente rendementsbenadering berekent de bruto marktwaarde door een kapitalisatiepercentage (equivalent rendement) toe te passen op de nettohuuropbrengsten vanaf de waarderingsdatum en de inkomsten te kapitaliseren in perpetuïteit.

De bovengenoemde veronderstellingen worden hieronder nader gespecificeerd in de waarderingsveronderstellingen.

#### Waarderingsveronderstellingen

De volgende hoofdveronderstellingen, samen met de kwantitatieve informatie opgenomen in sectie *“(iv) Kwantitatieve informatie over waarderingen tegen reële waarde met behulp van niet-waarneembare inputs”*, werden gemaakt door de taxateur:

- In de analyses van Jones Lang LaSalle wordt uitgegaan van een cashflowbenadering over een periode van 10- of 15 jaar om de initiële inkomsten en eventuele overeengekomen huurindexering terug te brengen naar de geschatte huurwaarde na afloop van de huidige huurovereenkomsten. Voor de waardering is de taxateur ervan uitgegaan dat de huidige huurders in het pand

zullen blijven tot het overeengekomen einde van de huurovereenkomst. In het geval van een optie tot vroegde beëindiging is de taxateur ervan uitgegaan dat de onderbreking alleen zal worden uitgeoefend indien de boete lager is dan de veronderstelde vervaltermijn van de taxateur.

- De taxateur is ervan uitgegaan dat na beëindiging (eerste mogelijke onderbreking) van de huidige huurovereenkomsten nieuwe 5-jarige huurovereenkomsten zullen worden ondertekend en dat de GHW van de taxateur zal worden toegepast en de huurprijs zal worden geïndexeerd op elke huurverjaardag in overeenstemming met EU CPI, indien niet anders vermeld in de huurovereenkomsten.
- De verschillende geschatte huurwaarden wordt hieronder opgenomen in sectie “(iv) Kwantitatieve informatie over waarderingen tegen reële waarde met behulp van niet-waarneembare inputs”.
- Na de beëindiging van bestaande huurovereenkomsten (eerste verbrekingsoptie) heeft de taxateur een leegstandperiode van 2 -12 maanden verondersteld. De veronderstelde leegstand wordt gebruikt om de tijd en de kosten van marketing, herverhuur en mogelijke reconstructie te dekken. De leegstand is vastgesteld voor elk van de gebouwen in de portefeuille.
- Voor leegstaande en in aanbouw zijnde panden heeft de taxateur een initiële leegstand aangenomen vanaf de waarderingdatum.
- Op de bruto-inkomsten heeft de taxateur een algemene bijdrage voor potentiële investeringsuitgaven van 0,50% – 2,00% (van de brutohuurinkomsten) ingehouden (voor de JV, worden waarden 0,5%-6,48% gebruikt).
- De huren zijn geïndexeerd conform de indexatie die in de huurovereenkomsten is overeengekomen. Hiervoor werden de huren onderworpen aan een indexatie volgens Duitse, Spaanse CPI, EU CPI, EICP of HICP. De EU CPI-indexatie werd verondersteld op het niveau van 2,76% per jaar.
- De huurprijzen die na afloop van de bestaande huurcontracten teruggebracht zijn naar de geschatte huurwaarde na afloop van deze respectievelijke huurovereenkomsten worden op jaarbasis geïndexeerd in lijn met de EU CPI-indexatie, die wordt verondersteld op 2,76% per jaar te liggen.
- De exitwaarde is berekend op basis van GHW.
- De kasstroom die voor de berekening is gebruikt, is per kwartaal of per maand verdisconteerd, afhankelijk van de frequentie van de huurbetalingen.
- Op basis van de locatie, de geprognosticeerde haalbare huurinkomstestroom en de positie in de markt heeft de taxateur een exit yield en disconteringsvoet toegepast (zie verderop in dit hoofdstuk “(iv) Kwantitatieve informatie over waarderingen tegen reële waarde met behulp van niet-waarneembare inputs” voor meer details).

Onroerend goed in aanbouw of in ontwikkeling voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging wordt eveneens gewaardeerd tegen reële marktwaarde en vastgoedbeleggingen in aanbouw worden eveneens gewaardeerd door een onafhankelijke waarderingdeskundige. Voor de objecten in aanbouw heeft de waarderingdeskundige dezelfde aanpak gehanteerd als voor de opgeleverde objecten, maar met aftrek van de resterende bouwkosten van de berekende marktwaarde, waarbij onder “resterende bouwkosten” wordt verstaan de totale lopende ontwikkelingskosten, waaronder alle bouwkosten, zachte kosten (zoals expert rapporteringen, projectopvolging), financieringskosten en winst van de ontwikkelaar. De winst van de ontwikkelaar houdt rekening met het risiconiveau van het individuele vastgoed en is voornamelijk afhankelijk van de ontwikkelingsfase en de status van voorverhuur.

Voor ontwikkeling aangehouden grond wordt gewaardeerd op basis van de waarderingmethode op basis van de verkoopvergelijking. De verkoopvergelijkingsmethode levert een waarde-indicatie op door het object te vergelijken met vergelijkbare objecten en correcties toe te passen om de voor- en nadelen van het object weer te geven. Dit is het meest geschikt wanneer een aantal vergelijkbare objecten recentelijk zijn verkocht of op dit moment in de markt worden verkocht.

In juni 2020, verkocht VGP 50% van zijn deelneming in VGP Park München GmbH aan Allianz Real Estate, waarbij de controle over VGP Park München in 2020 verloren werd (de “Transactie”). De ontwikkeling van VGP Park München heeft verschillende jaren in beslag genomen. Ten gevolge van het verlies van controle, heeft VGP alle activa en passiva van VGP Park München uitgeboekt en een gerealiseerde opbrengst op de verkoop erkend. Deze werd berekend als het verschil tussen: (i) de boekwaarde van alle activa en passiva (=eigen vermogen) van VGP Park München op de transactie datum, en (ii) de reële waarde van de volledige deelneming (100% van de aandelen) (de “Reële waarde”). De gerealiseerde winst n.a.v. de Transactie, zoals hierboven beschreven, werd volledig (100%) erkend, dit in overeenstemming met de waarderingregels van VGP en IFRS 10 (Zie toelichting 2.3 – Consolidatieprincipes – Joint venture en geassocieerde ondernemingen). Tot de definitieve oplevering van het merendeel van de gebouwen werden deze gebouwen gewaardeerd tegen de met Allianz Real Estate overeengekomen proportionele aankoopprijs, aangezien die geacht werd de beste weerspiegeling te zijn van de reële waarde. Na de oplevering van het merendeel van de gebouwen, in de tweede jaarhelft van 2022, worden deze gebouwen vanaf dit boekjaar geboekt tegen reële waarde en geherwaardeerd door een externe onafhankelijke waarderingdeskundige overeenkomstig de waarderingregels van de Groep. (Zie toelichting 2.7 – Vastgoedbeleggingen – in dit deel voor verdere informatie), hetgeen vanaf dit boekjaar minstens jaarlijks zal gebeuren.

In november 2020 is VGP een 50:50 joint venture (“LPM Joint Venture”) aangegaan met Roozen Landgoederen Beheer met betrekking tot de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk. De grond die momenteel in eigendom is van deze joint venture zal in de toekomst worden geruild voor een eeuwigdurende erfpacht. Het precieze tijdstip en de impact van deze ruil wordt verwacht in de loop van 2023. De Raad van Bestuur heeft derhalve geconcludeerd dat de kostprijs van deze ontwikkelingsgrond de beste weergave is van de reële waarde.

In oktober 2021 is VGP een 50:50 joint venture aangegaan met Vusa (“VGP Park Belartza”). Deze joint venture zal zich richten op de ontwikkeling van een gecombineerd park m.n. commerciële en logistieke activiteiten. Waarbij VGP de ontwikkeling van het logistieke luik zal leiden en haar joint venture partner (Vusa) de commerciële ontwikkeling. VGP Park Belartza joint venture heeft het recht om de door de joint venture ontwikkelde logistieke inkomstengenererende activa te verkopen en VGP het recht om deze te verwerven. Vusa daarentegen heeft het recht om de commerciële inkomstengenererende activa die door de joint venture VGP Park Belartza zijn ontwikkeld, te verwerven. De gronden, die momenteel eigendom zijn van deze joint venture, moeten nog de definitieve herbestemmingsvergunningen ontvangen. De Raad van Bestuur heeft derhalve geconcludeerd dat de kostprijs van deze ontwikkelingsgrond de beste weergave is van de reële waarde.

In februari 2022 kocht de VGP Park Siegen joint venture een “brownfield” site gelegen in Siegen, Duitsland. Volgens de joint venture overeenkomst heeft VGP Park Siegen joint venture het recht om de door de joint venture ontwikkelde inkomstengenererende activa te verkopen en VGP

het recht om deze te verwerven. VGP's joint venture partner van VGP Park Siegen leidt de commerciële ontwikkeling van het park. In de tweede helft van 2022 is een deel van de "brownfield" site verkocht aan een derde partij. Het resterende terrein kan verder worden herontwikkeld of verkocht. De Raad van Bestuur heeft derhalve geconcludeerd dat ook voor deze ontwikkelingsgrond de kostprijs de beste weergave is van de reële waarde.

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-2022 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde			
Tsjechië	IP	202.580	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	38 – 60			
				Verdisconteringsvoet	4,75% – 6,00%			
				'Exit' kapitalisatievoet	4,75% – 5,50%			
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,94%			
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	220			
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	201.762			
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaren)	7,99			
				Gewogen gemiddelde looptijd (tot eerste break) (in jaren)	7,60			
				DL	37.666	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
Duitsland	IP	845.250	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	41 – 144			
				Verdisconteringsvoet	4,50% – 7,00%			
				'Exit' kapitalisatievoet	4,00% – 5,75%			
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,88%			
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	38.535			
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	744.066			
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaren)	9,35			
				Gewogen gemiddelde looptijd (tot eerste break) (in jaren)	9,18			
				IPUC	378.180	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	51 – 85
							Verdisconteringsvoet	5,30% – 7,15%
'Exit' kapitalisatievoet	4,30% – 5,40%							
Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,84%							
Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	214.720							
DL	85.318	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)					
Spanje	IP	61.670	Equivalent yield	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	42 – 64			
				Equivalent yield	4,95% – 5,80%			
				Reversionary yield	5,28% – 6,19%			
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,63%			
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	—			

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-2022 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Spanje				Projecten getaxeerd ( <i>totaal m<sup>2</sup></i> )	77,440
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) ( <i>in jaren</i> )	4,10
				Gewogen gemiddelde looptijd (tot eerste break) ( <i>in jaren</i> )	3,50
	DL	93.500	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> ( <i>in €</i> )	
Roemenië	IP	27.503	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> ( <i>in €</i> )	49 – 54
				Verdisconteringsvoet	8,70% – 9,70%
				'Exit' kapitalisatievoet	8,00% – 8,75%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	9,52%
				Nog te maken bouwkosten ( <i>in '000 €</i> )	1.550
				Projecten getaxeerd ( <i>totaal m<sup>2</sup></i> )	55.928
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) ( <i>in jaren</i> )	5,18
				Gewogen gemiddelde looptijd (tot eerste break) ( <i>in jaren</i> )	5,82
	IPUC	53.110	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> ( <i>in €</i> )	48 – 66
				Verdisconteringsvoet	8,30% – 8,95%
				'Exit' kapitalisatievoet	7,50% – 8,15%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	8,88%
				Nog te maken bouwkosten ( <i>in '000 €</i> )	5,750
			Projecten getaxeerd ( <i>totaal m<sup>2</sup></i> )	92.743	
	DL	43.489	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> ( <i>in €</i> )	
Nederland	DL	38.606	Vergelijkende verkoop		
Italië	IP	8.350	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> ( <i>in €</i> )	88
				Verdisconteringsvoet	6,65%
				'Exit' kapitalisatievoet	5,30%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,88%
				Nog te maken bouwkosten ( <i>in '000 €</i> )	200
				Projecten getaxeerd ( <i>totaal m<sup>2</sup></i> )	5.710
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) ( <i>in jaren</i> )	8,90
				Gewogen gemiddelde looptijd (tot eerste break) ( <i>in jaren</i> )	8,90
	DL	32.024	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> ( <i>in €</i> )	
Oostenrijk		13.400	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> ( <i>in €</i> )	78
					Verdisconteringsvoet
				'Exit' kapitalisatievoet	4,95%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,75%
				Nog te maken bouwkosten ( <i>in '000 €</i> )	20
				Projecten getaxeerd ( <i>totaal m<sup>2</sup></i> )	8.210

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-2022 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Oostenrijk				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) <i>(in jaren)</i>	7,81
				Gewogen gemiddelde looptijd (tot eerste break) <i>(in jaren)</i>	7,81
	IPUC	37.180	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> <i>(in €)</i>	196
				Verdisconteringsvoet	5,90%
				'Exit' kapitalisatievoet	4,40%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,65%
				Nog te maken bouwkosten <i>(in '000 €)</i>	23.200
				Projecten getaxeerd <i>(totaal m<sup>2</sup>)</i>	14.330
	DL	65.363	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> <i>(in €)</i>	
	Hongarije	IP	65.150	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> <i>(in €)</i>
				Verdisconteringsvoet	6,50% – 7,50%
				'Exit' kapitalisatievoet	6,00% – 6,75%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,05%
				Nog te maken bouwkosten <i>(in '000 €)</i>	—
				Projecten getaxeerd <i>(totaal m<sup>2</sup>)</i>	80.350
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) <i>(in jaren)</i>	6,15
				Gewogen gemiddelde looptijd (tot eerste break) <i>(in jaren)</i>	5,49
IPUC		32.480	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> <i>(in €)</i>	50 – 61
				Verdisconteringsvoet	6,50% – 7,50%
				'Exit' kapitalisatievoet	6,00% – 6,75%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,06%
				Nog te maken bouwkosten <i>(in '000 €)</i>	41.350
				Projecten getaxeerd <i>(totaal m<sup>2</sup>)</i>	101.150
DL	33.205	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> <i>(in €)</i>		
Letland	IP	71.420	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> <i>(in €)</i>	47 – 61
				Verdisconteringsvoet	7,35% – 8,00%
				'Exit' kapitalisatievoet	7,35% – 7,50%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,54%
				Nog te maken bouwkosten <i>(in '000 €)</i>	5.750
				Projecten getaxeerd <i>(totaal m<sup>2</sup>)</i>	104.377
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) <i>(in jaren)</i>	7,69
				Gewogen gemiddelde looptijd (tot eerste break) <i>(in jaren)</i>	7,69
	IPUC	20.470	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> <i>(in €)</i>	58
				Verdisconteringsvoet	7,35%

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-2022 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde	
Letland				'Exit' kapitalisatievoet	7,35%	
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,12%	
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	3.200	
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	28.816	
	DL	1.640	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)		
Slowakije	IP	97.890	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	40 – 55	
				Verdisconteringsvoet	5,85% – 6,25%	
				'Exit' kapitalisatievoet	5,85% – 6,00%	
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,45%	
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	—	
					Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	119.019
					Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaren)	8,51
					Gewogen gemiddelde looptijd (tot eerste break) (in jaren)	8,51
	IPUC	16.360	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	49 – 66	
				Verdisconteringsvoet	6,00% – 8,00%	
			'Exit' kapitalisatievoet	6,00% – 6,50%		
			Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6,37%		
			Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	6.350		
			Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	27.642		
	DL	63.132	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)		
Portugal	IPUC	21.740	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	83 – 99	
				Verdisconteringsvoet	7,94% – 8,20%	
				'Exit' kapitalisatievoet	5,50%	
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,78%	
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	10 – 350	
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	19 – 881	
	DL	16.258	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)		
Servië	DL	24.243	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)		
Kroatië	DL	5.825	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)		
Frankrijk	DL	21.220	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)		
<b>Total</b>		<b>2.514.222<sup>1</sup></b>				

1 Inclusief vastgoedbeleggingen die geherklasseerd zijn naar "Groepen activa aangehouden voor verkoop" voor een bedrag van € 118.520 (000) (zie toelichting 13).

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-2021 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde	
Tsjechië	IP	58.900	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	38 – 51	
				Verdisconteringsvoet	5,00% – 5,50%	
					'Exit' kapitalisatievoet	5,00%
					Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,82%
					Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	1.050
					Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	69.064
					Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaren)	6,27
					Gewogen gemiddelde looptijd (tot eerste break) (in jaren)	6,27
		IPUC	88.900	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	48 – 56
	Verdisconteringsvoet				4,25% – 6,00%	
				'Exit' kapitalisatievoet	4,25% – 5,00%	
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,96%	
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	46.200	
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	132.216	
	DL	35.530	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)		
Duitsland	IP	358.330	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	39 – 62	
				Verdisconteringsvoet	4,70% – 5,75%	
					'Exit' kapitalisatievoet	3,30% – 4,35%
					Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,07%
					Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	20.350
					Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	294.554
					Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaren)	7,27
					Gewogen gemiddelde looptijd (tot eerste break) (in jaren)	6,77
		IPUC	536.030	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	41 – 144
	Verdisconteringsvoet				4,50% – 7,00%	
				'Exit' kapitalisatievoet	3,15% – 4,40%	
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	3,78%	
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	359,600	
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	517.285	
	DL	93.625	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)		
Spanje		61.450	Equivalent yield	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	44 – 50	
				Equivalent yield	4,90% – 5,10%	
				Reversionary yield	5,15% – 5,40%	
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,96%	
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	—	



Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-2021 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde	
Spanje				Projecten getaxeerd ( <i>totaal m<sup>2</sup></i> )	66.039	
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) ( <i>in jaren</i> )	7,50	
				Gewogen gemiddelde looptijd (tot eerste break) ( <i>in jaren</i> )	3,48	
		IPUC	105.530	Equivalent yield	GHW per m <sup>2</sup> ( <i>in €</i> )	43 – 56
				Exit yield	4,20% – 5,40%	
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,91%	
				Nog te maken bouwkosten ( <i>in '000 €</i> )	19.600	
				Projecten getaxeerd ( <i>totaal m<sup>2</sup></i> )	127.638	
		DL	68.094	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> ( <i>in €</i> )	
	Roemenië	IP	20.700	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> ( <i>in €</i> )	38 – 50
				Verdisconteringsvoet	8,25% – 8,50%	
				'Exit' kapitalisatievoet	7,75% – 8,50%	
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,83%	
				Nog te maken bouwkosten ( <i>in '000 €</i> )	550	
				Projecten getaxeerd ( <i>totaal m<sup>2</sup></i> )	40.330	
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) ( <i>in jaren</i> )	3,59	
				Gewogen gemiddelde looptijd (tot eerste break) ( <i>in jaren</i> )	3,59	
		IPUC	36.900	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> ( <i>in €</i> )	44 – 58
					Verdisconteringsvoet	8,75% – 9,90%
				'Exit' kapitalisatievoet	7,75% – 9,00%	
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	9,68%	
				Nog te maken bouwkosten ( <i>in '000 €</i> )	15.650	
				Projecten getaxeerd ( <i>totaal m<sup>2</sup></i> )	103.122	
	DL	41.055	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> ( <i>in €</i> )		
Nederland	IP	51.700	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> ( <i>in €</i> )	45	
				Verdisconteringsvoet	3,95%	
				'Exit' kapitalisatievoet	4,80%	
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	3,69%	
				Nog te maken bouwkosten ( <i>in '000 €</i> )	—	
				Projecten getaxeerd ( <i>totaal m<sup>2</sup></i> )	42.157	
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) ( <i>in jaren</i> )	9,75	
				Gewogen gemiddelde looptijd (tot eerste break) ( <i>in jaren</i> )	9,75	
		IPUC	92.000	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> ( <i>in €</i> )	49 – 53
					Verdisconteringsvoet	4,00% – 4,80%
				'Exit' kapitalisatievoet	4,50% – 5,30%	

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-2021 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Nederland				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,22%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	21.500
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	93.260
	DL	37.720	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
Italië	IP	56.610	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	47 – 87
				Verdisconteringsvoet	6,25% – 6,85%
				'Exit' kapitalisatievoet	5,00% – 5,75%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,73%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	5.200
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	56.578
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaren)	6,92
				Gewogen gemiddelde looptijd (tot eerste break) (in jaren)	6,25
				DL	22.160
	Oostenrijk	IPUC	47.360	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)
Verdisconteringsvoet					5,00% – 5,50%
'Exit' kapitalisatievoet					3,50% – 4,25%
Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet					3,89%
Nog te maken bouwkosten (in '000 €)					40.700
Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )					22.706
DL		25.324	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
Hongarije	IP	28.790	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	58 – 64
				Verdisconteringsvoet	7%
				'Exit' kapitalisatievoet	6,50%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,16%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	—
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	33.713
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaren)	7,80
				Gewogen gemiddelde looptijd (tot eerste break) (in jaren)	6,87
				IPUC	33.080
	Verdisconteringsvoet	6,50% – 7,00%			
	'Exit' kapitalisatievoet	6,00% – 6,50%			
	Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6,83%			
	DL	25.447	Vergelijkende verkoop	Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	5.500
Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )				51.066	
Prijs per m <sup>2</sup> (in €)					

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-2021 (€ '000)	Waarderings­techniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Letland	IP	43.300	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	51 – 59
				Verdisconteringsvoet	7,25% – 7,35%
				'Exit' kapitalisatievoet	7,15% – 7,25%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,35%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	3.700
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	62.500
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaren)	7,36
	IPUC	27.900	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	58 – 61
				Verdisconteringsvoet	7,00%
				'Exit' kapitalisatievoet	7,00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,54%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	28.100
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	70.605
DL	1.640	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)		
Slowakije	IP	45.310	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	40
				Verdisconteringsvoet	5,35%
				'Exit' kapitalisatievoet	5,35%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,90%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	1.400
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	57.329
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaren)	10,04
	IPUC	48.230	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	47 – 54
				Verdisconteringsvoet	5,35% – 7,50%
				'Exit' kapitalisatievoet	5,35% – 5,50%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,94%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	22.900
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	85.660
DL	59.682	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)		
Portugal	IP	20.740	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	45
				Verdisconteringsvoet	7,22%
				'Exit' kapitalisatievoet	5,75%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6,08%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	1.250

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-2021 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Portugal				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	29.813
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaren)	14,83
				Gewogen gemiddelde looptijd (tot eerste break) (in jaren)	9,83
	DL	4.132	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
Servië	DL	23.950	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
<b>Total</b>		<b>2.200.119</b>			

IP = opgeleverde vastgoedbeleggingen

IPUC = projectontwikkelingen

DL = ontwikkelingsland

### (v) Sensitiviteitsanalyse van de waarderingen op veranderingen in de niet-waarneembare inputs

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

Niet observeerbare input	Impact op reële waarde bij	
	Daling	Stijging
Geschatte huurwaarde – GHW (in EUR/m <sup>2</sup> )	Negatief	Positief
Verdisconteringsvoet	Positief	Negatief
'Exit' kapitalisatievoet	Positief	Negatief
Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	Negatief	Positief
Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	Negatief	Positief
Bezettingsgraad	Negatief	Positief
Inflatie	Negatief	Positief

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

Een verhoging van de verdisconteringsvoet en de 'Exit' kapitalisatievoeten gebruikt voor de eindwaarde van de gediscoteerde kasstroommethode zal de reële waarde verminderen.

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

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

Bovendien kan de sensitiviteit van de reële waarde van de portefeuille als volgt geschat worden: een stijging (daling) van de huurinkomsten met 1% zou een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille van ongeveer € 24,8<sup>1</sup> miljoen met zich meebrengen (onder de veronderstelling dat alle andere variabelen constant blijven).

Een stijging (daling) van de gewogen gemiddelde kapitalisatievoet (zie toelichting 7) van 25 basispunten zou een daling (stijging) van de reële waarde van ongeveer € 111,9<sup>1</sup> miljoen met zich meebrengen (onder de veronderstelling dat alle andere variabelen constant blijven).

<sup>1</sup> Bepaald op basis van rendement (yield) en huurinkomsten van eigen en groepen aangehouden voor verkoop portefeuille

## 14. Handels- en andere vorderingen

<i>in duizend €</i>	2022	2021
Handelsvorderingen	16.063	9.283
Te ontvangen BTW	87.048	64.417
Overlopende rekeningen (actief)	2.280	1.592
Andere vorderingen	17.882	86.490
Herclassificeer naar (-)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	-1.160	-13.760
<b>Totaal</b>	<b>122.113</b>	<b>148.022</b>

De stijging in de te ontvangen BTW is het gevolg van de toegenomen ontwikkelingsactiviteiten van de groep. Per 31 december 2022 waren er 26 gebouwen in aanbouw (814.000 m<sup>2</sup>). Overige vorderingen daalden n.a.v. tweede closing met de Derde Joint Venture. VGP blijft een vordering van € 7 miljoen hebben t.o.v. Allianz Real Estate verschuldigd in 2023. Verder werd, € 9,7 miljoen geherklasseerd van korte termijn vordering naar lange termijn omdat de verwachting is dat het resterende ontwikkelingspotentieel in VGP Park München (m.n. gebouw D) zal blijven afhangen van de uitbreidingsoptie van de huurder in de respectievelijke derde Joint Venture. (Zie ook toelichting 9 investeringen in Joint Ventures en 9.3 *Andere langlopende vorderingen*).

## 15. Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldmiddelen en kasequivalenten van de Groep omvatten enkel kasdeposito's waarvan 76% aangehouden bij Belgische banken.

## 16. Kapitaal en overige reserves

### 16.1 Kapitaal

<i>Uitgegeven en volstort</i>	Aantal aandelen	Waarde per aandeel (€ '000)
<b>Gewone aandelen uitgegeven op 1 januari 2021</b>	<b>20.583.050</b>	<b>72.225</b>
Uitgifte aandelen	1.250.000	6.233
<b>Gewone aandelen uitgegeven op 31 december 2021</b>	<b>21.833.050</b>	<b>78.458</b>
Uitgifte aandelen	5.458.262	27.218
<b>Gewone aandelen uitgegeven op 31 december 2022</b>	<b>27.291.312</b>	<b>105.676</b>

In november 2022, heeft VGP met succes een kapitaalverhoging doorgevoerd door uitgifte van 5.482.262 gewone aandelen aan een prijs van € 55,5 per aandeel. De Vennootschap haalde, vóór aftrek van transactiekosten, € 302,9 miljoen op, een netto kasinstroom van € 298,7 miljoen. Als gevolg van deze transactie steeg het aandelenkapitaal van de Vennootschap met € 27,2 miljoen en heeft VGP in totaal 27.291.312 aandelen uitgegeven.

Het statutaire aandelenkapitaal van de Vennootschap na de kapitaalverhoging bedraagt € 136.092k. De € 30,4 miljoen kapitaalreserve die opgenomen is in het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen heeft betrekking op de eliminatie van de inbreng in natura van de aandelen van een aantal groepsondernemingen en de aftrek van alle kosten met betrekking tot de uitgifte van de nieuwe aandelen en de beursnotering van de bestaande aandelen. van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap, op het ogenblik van de initiële beursgang in 2007. (zie ook "*Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen*")

### 16.2 Overige reserves

<i>in duizend €</i>	2022	2021
<b>Per 1 januari</b>	<b>574.088</b>	<b>285.420</b>
Uitgiftepremie voortvloeiend uit uitgifte nieuwe aandelen	271.491	288.668
<b>Per 31 december</b>	<b>845.579</b>	<b>574.088</b>

Dankzij de doorgevoerde kapitaalverhoging in november 2022, met een netto kasinstroom van € 291,7 miljoen, steeg de uitgifte premie met € 271,5 miljoen. Op 31 december 2022 bezat de groep geen eigen aandelen.

## 17. Kortlopende- en langlopende financiële schulden

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

Vervaldag <i>In duizend €</i>	2022			
	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
<b>Langlopend</b>				
Bankleningen	—	—	—	—
Schuldschein leningen	28.575	—	28.575	—
Obligaties				
3,25% obligatie jul-24	74.820	—	74.820	—
3,35% obligatie mar-25	79.879	—	79.879	—
3,50% obligatie mar-26	189.295	—	189.295	—
1,50% obligatie apr-29	595.416	—	—	595.416
1,625% obligatie jan-27	496.884	—	496.884	—
2,25% obligatie jan-30	495.595	—	—	495.595
	<b>1.931.889</b>	—	<b>840.879</b>	<b>1.091.010</b>
<b>Totaal langlopende financiële schulden</b>	<b>1.960.464</b>	—	<b>869.454</b>	<b>1.091.010</b>
<b>Kortlopend</b>				
Bankleningen	—	—	—	—
Schuldschein leningen	—	—	—	—
Obligaties				
2,75% obligatie apr-23	149.897	149.897	—	—
3,90% obligatie sep-23	224.534	224.534	—	—
Opgelopen interest	39.273	39.273	—	—
<b>Totaal kortlopende financiële schulden</b>	<b>413.704</b>	<b>413.704</b>	—	—
<b>Totaal kortlopende financiële schulden</b>	<b>2.374.168</b>	<b>413.704</b>	<b>869.454</b>	<b>1.091.010</b>

Vervaldag In duizend €	2021			
	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
<b>Langlopend</b>				
Bankleningen	—	—	—	—
Schuldschein leningen	28.939	—	26.940	1.999
Obligaties				
2,75% obligatie apr-23	149.492	—	149.492	—
3,90% obligatie sep-23	223.890	—	223.890	—
3,25% obligatie jul-24	74.702	—	74.702	—
3,35% obligatie mar-25	79.825	—	79.825	—
3,50% obligatie mar-26	189.076	—	189.076	—
1,50% obligatie apr-29	594.684	—	—	594.684
	<b>1.311.669</b>	—	<b>716.985</b>	<b>594.684</b>
<b>Totaal langlopende financiële schulden</b>	<b>1.340.609</b>	—	<b>743.925</b>	<b>596.684</b>
<b>Kortlopend</b>				
Bankleningen	18.918	18.918	—	—
Schuldschein leningen	4.496	4.496	—	—
Opgelopen interest	20.733	20.733	—	—
<b>Totaal kortlopende financiële schulden</b>	<b>44.147</b>	<b>44.147</b>	—	—
<b>Totaal lang- en kortlopende financiële schulden</b>	<b>1.384.756</b>	<b>44.147</b>	<b>743.925</b>	<b>596.684</b>

De bovenstaande 31 december 2022 saldi bevatten gekapitaliseerde financieringskosten van (i) € 425k aan bankleningen en Schuldschein leningen (2021: € 147k) (ii) € 13.680k aan obligaties (2021; € 8.331k).

De opgelopen rente heeft betrekking op de 8 uitgegeven obligaties (€ 39 miljoen) en de Schuldschein leningen (€ 0,3 miljoen). De coupons van de obligaties zijn jaarlijks betaalbaar op 2 april voor de apr-23 Obligatie (de eerste renteperiode is voor 6 maanden), 21 september voor de sep-23 Obligatie, 6 juli voor de jul-24 Obligatie, 30 maart voor de mar-25 Obligatie, 19 september voor de mar-26 Obligatie, 8 april voor de apr-29 Obligatie en 17 januari voor zowel de jan-27 als jan-30 obligatie.

De intresten op de Schuldscheinenleningen zijn halfjaarlijks betaalbaar op 15 april en 15 oktober voor de Schuldschein leningen metvariabele rentevoet en jaarlijks op 15 oktober voor de Schuldschein leningen met vaste rentevoet.

## 17.1 Overzicht

### 17.1.1 Bankleningen

The loans and credit facilities granted to the VGP Group are all denominated in € can be summarised as follows (all figures below are stated excluding capitalised finance costs):

2022 in duizend €	Krediet facilit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
KBC Bank NV	75,000	31-Dec-26	—	—	—	—
Belfius Bank NV	75,000	31-Dec-26	—	—	—	—
Belfius Bank NV	100,000	31-Jul-27	—	—	—	—
BNP Paribas Fortis NV	50,000	31-Dec-25	—	—	—	—
BNP Paribas Fortis NV	50,000	31-Dec-26	—	—	—	—
JP Morgan SE	50,000	12-Dec-25	—	—	—	—
<b>Totaal bankleningen</b>	<b>400,000</b>		—	—	—	—

<b>2021</b> <i>in duizend €</i>	<b>Krediet facilit</b>	<b>Vervaldatum faciliteit</b>	<b>Openstaande schuld</b>	<b>&lt; 1 jaar</b>	<b>&gt; 1-5 jaar</b>	<b>&gt; 5 jaar</b>
Swedbank AS – Letland	19.000	31-Mar-22	19.000	19.000	—	—
KBC Bank NV	75.000	31-Dec-26	—	—	—	—
Belfius Bank NV	75.000	31-Dec-26	—	—	—	—
BNP Paribas Fortis NV	50.000	31-Dec-24	—	—	—	—
<b>Totaal bankleningen</b>	<b>219.000</b>		<b>19.000</b>	<b>19.000</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

### 17.1.2 Schuldschein leningen

Op 10 oktober 2019 voltooide VGP een Schuldscheindarlehen private plaatsing (“Schuldschein-leningen”) voor een totaalbedrag van € 33,5 miljoen (exclusief geactiveerde financieringskosten) die gebruikt werden om de huidige ontwikkelingspijplijn van de Groep te financieren.

De Schuldschein leningen vertegenwoordigen een combinatie van vaste en vlottende leningen waarbij de variabele rentevoeten een nominaal bedrag van € 21 miljoen vertegenwoordigen die niet is afgedekt. De huidige gemiddelde rentevoet is 3,01 procent per jaar. De leningen hebben een looptijd van 3,5,7 en 8 jaar. (voor meer informatie over de convenanten zie toelichting 17.2.2.).

<b>2022</b> <i>in duizend €</i>	<b>Geleend bedrag</b>	<b>Vervaldag lening</b>	<b>Openstaande schuld</b>	<b>&lt; 1 jaar</b>	<b>&gt; 1-5 jaar</b>	<b>&gt; 5 jaar</b>
Schuldschein leningen	29.000	Oct-24 to Oct-27	29.000	—	29.000	—

<b>2021</b> <i>in duizend €</i>	<b>Geleend bedrag</b>	<b>Vervaldag lening</b>	<b>Openstaande schuld</b>	<b>&lt; 1 jaar</b>	<b>&gt; 1-5 jaar</b>	<b>&gt; 5 jaar</b>
Schuldschein leningen	33.500	Oct-22 to Oct-27	33.500	4.500	27.000	2.000

### 17.1.3 Obligatieleningen

Per 31 december 2022 heeft VGP volgende 8 uitstaande obligatieleningen:

- Vastrentende obligaties ter waarde van € 150 miljoen met vervaldag op 2 april 2023 met een coupon van 2,75% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002677582 – Common Code: 208152149) (“apr-23 Obligatie”)
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 225 miljoen met vervaldag op 21 september 2023 met een coupon van 3,90% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002258276 – Common Code: 148397694) (“sep-23 Obligatie”)
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 75 miljoen met vervaldag op 6 juli 2024 met een coupon van 3,25% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002287564 – Common Code: 163738783). (“jul-24 Obligatie”)
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 80 miljoen met vervaldag op 30 maart 2025 met een coupon van 3,35% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE6294349194 – Common Code: 159049558). (“mar-25 Obligatie”)
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 190 miljoen met vervaldag op 19 maart 2026 met een coupon van 3,50% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002611896 – Common Code: 187793777) (“mar-26 Obligatie”)
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 600 miljoen met vervaldag 8 April 2029 met een coupon van 1,50% per jaar. De obligaties worden genoteerd op de Euro MFT Market Luxemburg (ISIN Code: BE6327721237 – Common Code: 232974028). (“apr-29 Obligatie”)
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 500 miljoen met vervaldag 17 januari 2027 met een coupon van 1,625% per jaar. De obligaties worden genoteerd op de Euro MFT Market Luxemburg (ISIN Code: BE6332786449 – Common Code: 243311268). (“jan-27 Obligatie”)
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 500 miljoen met vervaldag 17 januari 2030 met een coupon van 2,25% per jaar. De obligaties worden genoteerd op de Euro MFT Market Luxemburg (ISIN Code: BE6332787454 – Common Code: 243311314). (“jan-30 Obligatie”)



## 17.2 Belangrijke voorwaarden en convenanten

### 17.2.1 Bankleningen

In het algemeen worden door de Groep leningen aangegaan in euro tegen een variabele rente, die omgezet worden naar vaste rente door middel van renteswaps in overeenstemming met de respectievelijke leningsovereenkomsten.

Voor meer informatie over financiële instrumenten verwijzen we naar toelichting 23.

VGP Park Latvia SIA heeft op 31 maart 2022 de banklening met Swedbank AS volledig afgelost voor een totaal bedrag van € 19 miljoen. Op 31 december 2022 waren er geen andere uitstaande kredietfaciliteiten op het niveau van de dochterondernemingen.

Om tijdelijke financieringspieken tussen de verschillende afsluitingen met de Joint Ventures te overbruggen, heeft de Vennootschap de volgende toegezegde kredietfaciliteiten opgezet:

- Op 2 november 2021 heeft de Vennootschap een 5 jaar doorlopende kredietfaciliteit afgesloten met Belfius Bank SA/NV voor een bedrag van € 75 miljoen met een vervaldatum op 31 december 2026.
- Op 10 november 2021 heeft de Vennootschap een 5 jaar doorlopende kredietfaciliteit afgesloten met KBC Bank SA/NV voor een bedrag van € 75 miljoen met een vervaldatum op 31 december 2026.
- Op 21 november 2021 heeft de Vennootschap een 3 jaar doorlopende kredietfaciliteit afgesloten met BNP Paribas Fortis SA/NV voor een bedrag van € 50 miljoen. De vervaldatum van deze kredietfaciliteit werd verlengd tot 31 december 2025.
- Op 28 december 2022, heeft de Vennootschap een 4 jaar doorlopende kredietfaciliteit afgesloten met BNP Paribas Fortis SA/NV voor een bedrag van € 50 miljoen met een vervaldatum op 31 december 2026.
- Op 29 juli 2022, heeft de Vennootschap een 5 jaar doorlopende kredietfaciliteit afgesloten met Belfius Bank SA/NV voor een bedrag van € 100 miljoen met een vervaldatum op 31 juli 2027.
- Op 13 december 2022, heeft de Vennootschap een 3 jaar doorlopende kredietfaciliteit afgesloten met JP Morgan SE voor een bedrag van € 50 miljoen met een vervaldatum op 12 december 2025.

Alle bovenstaande kredietfaciliteiten zijn ongedekt.

De rentevoeten op de kredietfaciliteiten toegekend door Belfius Bank SA/NV, KBC Bank NV, JP Morgan SE en BNP Paribas Fortis SA/NV zijn op variabele basis met een vaste marge.

Alle voorgenoemde doorlopende kredietfaciliteiten zijn onderworpen aan dezelfde convenanten als de huidige uitgegeven obligatieleningen, met uitzondering van de Geconsolideerde Schuldgraad die beperkt is tot 55% met de mogelijkheid om te stijgen tot 60% op twee test data ("Gearing spike") op voorwaarde dat deze twee data elkaar niet opvolgen.

Gedurende het boekjaar bleef de Groep ruim binnen de gestelde bankconvenanten en er waren er geen gebeurtenissen van wanbetalingen of schendingen met betrekking tot aangegane leningen.

### 17.2.2 Schuldschein leningen

De Schuldschein Leningen vertegenwoordigen een combinatie van vaste en variabele notes waarbij de variabele tarieven een nominaal bedrag van € 21 miljoen vertegenwoordigen waarvan de interesten niet afgedekt zijn. Het huidige gemiddelde rentetarief bedraagt 3,01% per jaar.

De Schuldschein-leningen zijn ongedekt en zijn onderworpen aan dezelfde convenanten als de obligatieleningen (zie toelichting 17.2.3.).

Gedurende het boekjaar bleef de Groep ruim binnen de gestelde Schuldschein leningconvenanten en waren er geen gebeurtenissen van wanbetalingen of schendingen met betrekking tot aangegane Schuldschein leningen.

### 17.2.3 Obligatieleningen

Alle obligatieleningen zijn niet gewaarborgd en zijn vastrentend.

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

- Geconsolideerde schuldgraad gelijk of lager dan 65%;
- Interest cover ratio gelijk of hoger dan 1,2
- Dekkingsgraad voor schuldaflossing (Debt service cover ratio) gelijk of hoger dan 1,2

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

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

Gedurende het boekjaar bleef de Groep ruim binnen de gestelde obligatieconvenanten en er waren er geen gebeurtenissen van wanbetalingen of schendingen met betrekking tot aangegane leningen.

## 17.3 Aansluiting mutatie schuldpositie met kasstroom

2022 <i>in duizend €</i>	01-Jan-22	Kasstroom	Niet-kasstroommutaties				31-Dec-22
			Verwerving/ (Afstand)	Wissel-koers fluctuaties	Verandering In reële waarde	Andere	
Langlopende financiële schulden	1.340.609	990.749	—	—	—	-371.463	1.959.895
Andere langlopende financiële verplichtingen	—	—	—	—	—	—	—
Kortlopende financiële schulden	44.147	-23.500	—	—	—	393.626	414.273
	<b>1.384.756</b>	<b>967.249</b>	—	—	—	<b>22.163</b>	<b>2.374.168</b>
Financiële vaste activa	—	—	—	—	—	—	—
<b>Totale schulden van financieringsactiviteiten</b>	<b>1.384.756</b>	<b>967.249</b>	—	—	—	<b>22.163</b>	<b>2.374.168</b>

De kasstromen hebben betrekking op: (i) netto-opbrengsten van de uitgifte van de nieuwe jan-27 en jan-30 obligatieleningen; (ii) aflossing van bankschulden ten bedrage van € 23,5 miljoen.

De niet-kasstromen hebben betrekking op: (i) € 375 miljoen herclassificatie van apr-23 en sept-23 obligaties van langlopende financiële verplichtingen naar kortlopende financiële verplichtingen; (ii) € 18,5 miljoen met betrekking tot wijzigingen in de opgelopen rente op obligaties en schuldscheinleningen; en (iii) € 3,6 miljoen met betrekking tot de afschrijving van geactiveerde financieringskosten.

2021 <i>in duizend €</i>	01-Jan-21	Kasstroom	Niet-kasstroommutaties				31-Dec-21
			Verwerving/ (Afstand)	Wissel-koers fluctuaties	Verandering In reële waarde	Andere	
Langlopende financiële schulden	748.797	594.149	—	—	—	-2.337	1.340.609
Andere langlopende financiële verplichtingen	—	—	—	—	—	—	—
Kortlopende financiële schulden	34.467	-1.333	—	—	—	11.013	44.147
	<b>783.264</b>	<b>592.816</b>	—	—	—	<b>8.676</b>	<b>1.384.756</b>
Financiële vaste activa	—	—	—	—	—	—	—
<b>Totale schulden van financieringsactiviteiten</b>	<b>783.264</b>	<b>592.816</b>	—	—	—	<b>8.676</b>	<b>1.384.756</b>

De kasstromen hebben betrekking op: (i) netto-opbrengsten van de uitgifte van de nieuwe apr-29 obligatielening; (ii) aflossing van bankschulden ten bedrage van € 1,3 miljoen.

De niet-kasstromen hebben betrekking op: (i) € 4,5 miljoen herclassificatie van Schuldschein leningen van langlopende financiële – naar kortlopende financiële schuld; (ii) € 6,6 miljoen met betrekking tot wijzigingen in de opgelopen rente op obligaties en schuldscheinleningen; en (iii) € 2,1 miljoen met betrekking tot de afschrijving van geactiveerde financieringskosten.

## 18. Andere langlopende verplichtingen

<i>in duizend €</i>	2022	2021
Deposito's	8.252	5.072
Ingehouden bedragen	19.057	4.775
Andere langlopende verplichtingen	20.772	24.908
Herclassificatie naar (-)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	-1.662	-2.296
<b>Totaal</b>	<b>46.419</b>	<b>32.459</b>

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

De daling in de andere langlopende verplichtingen is voornamelijk te verklaren door een daling in de voorzieningen voor het lange termijn incentive plan ('LTIP') (zie toelichting 24).

## 19. Handels- en andere kortlopende schulden

<i>in duizend €</i>	2022	2021
Handelsschulden	98.079	95.185
Deposito's	—	—
Ingehouden bedragen	4.945	12.053
Overlopende rekeningen (passief)	3.330	7.861
Overige schulden	10.507	10.435
Herclassificatie naar (-)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	-6.185	-18.025
<b>Totaal</b>	<b>110.676</b>	<b>107.509</b>

## 20. Activa geclassificeerd als aangehouden voor verkoop en verplichtingen verbonden met deze activa

<i>in duizend €</i>	2022	2021
Immateriële activa	—	5
Vastgoedbeleggingen	292.541	484.360
Andere materiële vaste activa	—	—
Uitgestelde belastingvorderingen	—	—
Handels- en andere vorderingen	1.160	13.760
Geldmiddelen en kasequivalenten	6.205	3.757
<b>Groepen activa aangehouden voor verkoop</b>	<b>299.906</b>	<b>501.882</b>
Langlopende financiële schulden	—	—
Andere langlopende financiële verplichtingen	—	—
Andere langlopende verplichtingen	-1.662	-2.296
Uitgestelde belastingverplichtingen	-25.095	-49.834
Kortlopende financiële schulden	—	—
Handels- en andere kortlopende schulden	-6.187	-18.025
<b>Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop</b>	<b>-32.944</b>	<b>-70.155</b>
<b>Totaal netto actief</b>	<b>266.962</b>	<b>431.727</b>

Om haar groei op middellange termijn te ondersteunen, is VGP vier 50/50 joint ventures aangegaan met Allianz. De Eerste, Tweede en Vierde Joint Venture fungeren als een exclusief overnamevehikel van de inkomstengenererende activa die door VGP zijn ontwikkeld, waardoor VGP haar oorspronkelijk geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk kan recyclen wanneer voltooide projecten door deze joint ventures worden verworven. VGP kan aldus de opbrengsten herinvesteren in de verdere uitbreiding van haar ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van de verdere uitbreiding van haar groundbank, waardoor VGP zich kan concentreren op haar kernontwikkelingsactiviteiten.

Elk van deze joint ventures beschikt over een exclusief voorkeurecht met betrekking tot de aankoop van de volgende inkomsten genererende activa van de Groep: (i) voor de Eerste Joint Venture: de activa gelegen in de Tsjechische Republiek, Duitsland, Hongarije en Slowakije, en (ii) voor de Tweede Joint Venture: de activa gelegen in Oostenrijk, Italië, de Benelux, Portugal, Roemenië en Spanje.

Aangezien de Eerste Joint Venture haar investeringscapaciteit heeft bereikt, hebben Allianz en VGP in december 2021 een nieuwe joint venture-overeenkomst gesloten met het oog op de oprichting van een nieuwe Vierde Joint Venture. De Vierde Joint Venture zal effectief worden op het moment van haar eerste closing. De doelstelling van de Vierde Joint Venture is het bouwen van een platform van nieuw, hoogwaardig logistiek en industrieel vastgoed, met de nadruk op expansie binnen dezelfde geografische reikwijdte als de Eerste Joint Venture, d.w.z. de Duitse kernmarkt en de snelgroeiende Centraal- en Oost Europese markten (Hongarije, de Tsjechische Republiek en de Slowaakse Republiek).

De ontwikkelingspijplijn die in het kader van een eventuele toekomstige overnametransactie tussen de Eerste, de Tweede of de Vierde Joint Venture en VGP zal worden overgedragen, wordt op eigen risico van VGP ontwikkeld en vervolgens door deze joint ventures verworven en betaald op basis van vooraf overeengekomen parameters voor voltooiing en lease.

Per 31 december 2022 werden de activa van de respectieve projectvennootschappen die bestemd waren om in de toekomst aan de Eerste of Tweede Joint Venture te worden overgedragen, met inbegrip van de volgende closing in januari 2023, derhalve geherclassificeerd als Groepen activa aangehouden voor verkoop.

De vastgoedbeleggingen stemmen overeen met de reële waarde van de activa in aanbouw die door VGP in opdracht van deze joint ventures worden ontwikkeld. Dit saldo omvat € 101,4 miljoen aan rentedragende ontwikkelings- en bouwleningen (2021: € 83,0 miljoen) die door VGP aan de Eerste en/of Tweede Joint Venture zijn verstrekt ter financiering van de ontwikkelingspijplijn van de Eerste en/of Tweede Joint Venture. (Zie ook toelichting 9.3).

## 21. Kasstroom

<b>Samenvatting</b> in duizend €	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-70.637	-87.473
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-566.150	-720.423
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.116.401	812.589
<b>Netto toename/(afname) van geldmiddelen en kasequivalenten</b>	<b>479.614</b>	<b>4.693</b>

De mutaties in de kasstroom uit investeringsactiviteiten waren voornamelijk het gevolg van: (i) € 851,8 miljoen (2021: € 680,1 miljoen) aan uitgaven voor de ontwikkelingsactiviteiten en grondverwerving; (ii) € 347,4 miljoen verkoopsofbrengsten in geld uit de derde closing met de Tweede Joint Venture; de negende closing met de Eerste Joint Venture en de tweede closing met de Derde Joint Venture (vergeleken met één closing in 2021 van in totaal € 49,6 miljoen).

De wijzigingen in de kasstroom uit financieringsactiviteiten werden gedreven door: (i) € 149,6 miljoen dividend uitgekeerd in mei 2022 (2021: € 75,1 miljoen); (ii) € 298,7 miljoen netto-opbrengst van de kapitaalverhoging in november 2022 (2021: € 294,9) en (iii) € 990,7 miljoen netto-opbrengst van de uitgifte van de jan-27 en jan-30 Obligaties (2021: € 594,1 miljoen) en (iv) terugbetaling van banklening voor een bedrag van € 23,5 miljoen (2021: €1,3 miljoen).

## 22. Kasstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen

<i>in duizend €</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Vastgoedbeleggingen	369.657	54.496
Handels- en andere vorderingen	16.019	678
Geldmiddelen en kasequivalenten	18.086	2.172
Langlopende financiële schulden	—	—
Aandeelhoudersleningen	-191.009	-41.658
Andere langlopende financiële verplichtingen	-2.458	-502
Uitgestelde belastingverplichtingen	-76.675	-2.192
Handels- en andere kortlopende schulden	-13.511	-1.108
<b>Totaal netto activa verkocht</b>	<b>120.109</b>	<b>11.886</b>
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop	87.612	12.136
Niet-controlerend belang behouden door VGP	-227	-1.108
Bijkomende verkoopprijs te ontvangen bij oplevering van gebouwen	63.689	—
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	205.491	40.362
Inbreng eigen vermogen	-104.190	-11.457
<b>Verkregen koopsom</b>	<b>372.484</b>	<b>51.819</b>
Te ontvangen koopsom – Derde Joint Venture	-7.026	—
<b>Verkregen koopsom in geldmiddelen en kasequivalenten</b>	<b>365.458</b>	<b>51.819</b>
Minus – geldmiddelen en kasequivalenten	-18.086	-2.172
<b>Netto kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen</b>	<b>347.372</b>	<b>49.647</b>

De kasstroom uit de verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen heeft betrekking op de verschillende closings met de Allianz Joint Ventures. In 2022, vond een derde closing met de Tweede Joint Venture, een negende closing met de Eerste Joint Venture en een tweede closing met de Derde Joint Venture plaats.

## 23. Beheer van financiële risico's en derivaten

### 23.1 Voorwaarden en risicobeheer

Blootstelling aan wisselkoers, rente-, liquiditeits- en kredietrisico's vloeien voort uit de normale bedrijfsuitoefening van VGP.

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

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

Op balansdatum 31 december 2022 had de Groep geen openstaande financiële instrumenten (ongewijzigd t.o.v. december 2021).

### 23.2 Wisselkoersrisico's

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

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

De volgende tabel geeft een overzicht van de voornaamste nettoposities in vreemde valuta van de Groep op balansdatum. Aangezien de Groep ervoor geopteerd heeft geen 'hedge accounting' toe te passen, zijn in onderstaande tabel geen verwachte transacties verwerkt. De derivaten aangegaan door de Groep voor economische afdekkingsdoeleinden zijn wel mee opgenomen in onderstaande tabel. Per 31 december 2022 stonden er geen valutaderivaten uit (zelfde als voor 2021).

in duizend €	2022			
	CZK	HUF	RON	RSD
Handels- en andere vorderingen	32.461	1.933.338	110.221	10.212
Langlopende verplichtingen en handels- en andere schulden	-244.235	-2.484.759	-37.078	-6.744
<b>Bruto balanspositie</b>	<b>-211.774</b>	<b>-551.421</b>	<b>73.144</b>	<b>3.467</b>
Termijnwisselcontracten	—	—	—	—
<b>Netto positie</b>	<b>-211.774</b>	<b>-551.421</b>	<b>73.144</b>	<b>3.467</b>

in duizend €	2021			
	CZK	HUF	RON	RSD
Handels- en andere vorderingen	68.958	2.042.276	77.477	72.129
Langlopende verplichtingen en handels- en andere schulden	-470.932	-2.718.017	-22.964	-3.254
<b>Bruto balanspositie</b>	<b>-401.974</b>	<b>-675.741</b>	<b>54.513</b>	<b>68.875</b>
Termijnwisselcontracten	—	—	—	—
<b>Netto positie</b>	<b>-401.974</b>	<b>-675.741</b>	<b>54.513</b>	<b>68.875</b>

De volgende voornaamste wisselkoersen werden toegepast gedurende het boekjaar:

1 € =	2022	2021
	Slotkoers	Slotkoers
CZK	24,11500	24,86000
HUF	400,87000	369,19000
RON	4,94740	4,94810
RSD	117,32240	117,58210

### Sensitivity

Een versterking met 10 procent van de euro tegenover de volgende valuta per 31 december 2022 zou het eigen vermogen en het resultaat hebben verhoogd/(verlaagd) met de bedragen gegeven hieronder. Deze analyse veronderstelt dat alle andere variabelen en vooral de rentevoeten constant blijven. De analyse werd op eenzelfde manier gevoerd als in 2021.

Impact in duizend €	2022	
	Eigen vermogen	Resultaat
CZK	—	798
HUF	—	125
RON	—	-1.344
RSD	—	-3
<b>Total</b>	—	<b>-423</b>

Impact in duizend €	2021	
	Eigen vermogen	Resultaat
CZK	—	1.470
HUF	—	166
RON	—	-1.002
RSD	—	-53
<b>Total</b>	—	<b>582</b>

Een verzwakking met 10 procent van de euro tegenover de bovenvermelde valuta per 31 december 2022 zou eenzelfde impact gehad hebben als hierboven, maar in de tegengestelde richting voor zover de andere variabelen constant blijven.

## 23.3 Renterisico

De Groep past een dynamische benadering van renteafdekking toe, waarbij de doelmix tussen vaste en vlottende renteschuld periodiek wordt herzien. Deze beoordelingen worden uitgevoerd binnen de grenzen van de bestaande leningsovereenkomsten, indien in dergelijke leningsovereenkomsten wordt geëist dat het renterisico wordt afgedekt wanneer aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Waar mogelijk zal de Groep IFRS 9 toepassen om de volatiliteit van de inkomsten te verminderen, waarbij een deel van de renteswaps kan worden geclassificeerd als kasstroomafdekkingen. Veranderingen in de waarde van een afdekkingsinstrument dat kwalificeert als een zeer effectieve kasstroomafdekking worden rechtstreeks in het eigen vermogen (afdekkingsreserve) verantwoord.

De Groep maakt tevens gebruik van renteswaps die niet voldoen aan de criteria voor hedge accounting onder IFRS 9, maar die wel effectieve economische afdekkingen bieden. Wijzigingen in de reële waarde van dergelijke renteswaps worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verantwoord. (Renteswaps aangehouden voor handelsdoeleinden). Op de verslagdatum was het renteprofiel van de Groep (na aftrek van geactiveerde financieringskosten) als volgt:

<i>in duizend € – Nominale bedragen</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Financiële verplichtingen</b>		
Vaste rente		
Schuldschein leningen	8.000	12.000
Obligatieleningen	2.320.000	1.320.000
Variabele rente		
Bankleningen	—	19.000
Schuldschein leningen	21.000	21.500
<b>Afdekken van rentevoeten</b>		
Interest rate swaps		
Aangehouden voor handelsdoeleinden	n.a.	n.a.
<b>Financiële verplichtingen na afdekking</b>		
Variabele rente		
Bankleningen	—	19.000
Schuldschein leningen	21.000	21.500
<b>Total variabele schuld (A)</b>	<b>21.000</b>	<b>40.500</b>
Vaste rente		
Obligatieleningen	2.320.000	1.320.000
Bankleningen	—	—
Schuldschein leningen	8.000	12.000
<b>Total vastrentende (B)</b>	<b>2.328.000</b>	<b>1.332.000</b>
<b>Totale financiële schuld (C) = (A)+(B)</b>	<b>2.349.000</b>	<b>1.372.500</b>
<b>Vaste rente/totaal financiële verplichtingen</b>	<b>99,1%</b>	<b>97,0%</b>

De effectieve interestvoet van de financiële schulden (bankleningen, schuldschein leningen en obligatieleningen), inclusief bankmarges en kosten van de afdekkingsinstrumenten was 2,31 % voor de periode eindigend op 31 december 2022. (2,69 % in 2021)

#### **Sensitiviteitsanalyse van de financiële verplichtingen**

Een stijging/daling met 100 basispunten in de rentevoeten van de schulden met vlottende rentevoeten op balansdatum, zou geresulteerd hebben in een lager/hoger resultaat vóór belastingen met € 210k (2021: € 405k). De impact is te wijten aan een verandering van de variabele rente op de financiële schulden, waarbij alle variabelen constant worden gehouden.

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

Voor 2022 is er geen effect aangezien er geen interest rate swaps uitstaan die geassocieerd kunnen worden als kasstroomafdekkingen. Dit was ook het geval per 31 december 2021.



## 23.4 Kredietrisico

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

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

Voor het kredietrisico met betrekking tot andere langlopende vorderingen verwijzen we naar het hoofdstuk 'Risicofactoren' in dit jaarrapport.

Op balansdatum waren er geen materiële concentraties van kredietrisico.

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

<i>in duizend €</i>	2022	2021
	Boekwaarde	Boekwaarde
Andere langlopende vorderingen	359.644	264.905
Handels- en andere vorderingen	33.945	95.773
Geldmiddelen en kasequivalenten	705.373	225.917
Herclassificatie naar (-)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	-6.774	-5.293
<b>Totaal</b>	<b>1.092.188</b>	<b>581.302</b>

Per 31 december 2022 was er € 5,3 miljoen aan restricties onderhevige geldmiddelen op bankrekeningen (2021: € 3,0 miljoen). De geldmiddelen en kasequivalenten van de Groep omvatten voornamelijk kasdeposito's waarvan 76% aangehouden bij Belgische banken (Zie toelichting 15).

De ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen op balansdatum was de volgende:

<i>in duizend €</i>	2022	2021
	Boekwaarde	Boekwaarde
<b>Bruto handelsvorderingen</b>		
Niet-verlopen bruto handelsvorderingen	15.371	8.827
Verlopen bruto handelsvorderingen	692	456
Dubieuze vorderingen	—	—
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	—	—
<b>Totaal</b>	<b>16.063</b>	<b>9.283</b>

## 23.5 Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat de groep haar verplichtingen niet zal kunnen voldoen doordat ze onvoldoende middelen kunnen liquideren of onvoldoende financiering kunnen ophalen. De vennootschap beheert haar liquiditeitsrisico door ervoor te zorgen dat ze over voldoende bankkredieten beschikt en door haar inkomsten en uitgaven zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen. Per december 2022 heeft de groep, naast haar beschikbare geldmiddelen en kasequivalenten, verschillende kredietfaciliteiten ter beschikking tot een maximum bedrag van € 400 miljoen (2021: € 200 miljoen) aan een variabel tarief met een vaste marge.

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

in duizend €	2022					
	Netto-boekwaarde	Contractuele cash flow	< 1 jaar	1-2 jaar	2-5 jaar	Meer dan 5 jaar
<b>Activa</b>						
Geldmiddelen en kasequivalenten	705.373	705.373	705.373	—	—	—
Handels- en overige vorderingen	33.945	33.945	33.945	—	—	—
Herclassificatie naar (-)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	-6.774	-6.774	-6.774	—	—	—
	<b>732.544</b>	<b>732.544</b>	<b>732.544</b>	—	—	—
<b>Passiva</b>						
Gewaarborgde bankleningen	—	—	—	—	—	—
Niet gewaarborgde schuldscheinleningen	28.575	32.218	830	3.833	27.555	—
Niet gewaarborgde obligatieleningen	2.306.320	2.566.040	428.043	115.143	871.105	1.151.750
Handels- en overige schulden	161.614	157.243	109.263	24.680	13.885	9.416
<b>Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop</b>	<b>-7.593</b>	<b>-7.593</b>	<b>-5.967</b>	<b>-60</b>	<b>-1.346</b>	<b>-221</b>
	<b>2.488.916</b>	<b>2.747.908</b>	<b>532.168</b>	<b>143.595</b>	<b>911.199</b>	<b>1.160.945</b>

in duizend €	2021					
	Netto-boekwaarde	Contractuele cash flow	< 1 jaar	1-2 jaar	2-5 jaar	Meer dan 5 jaar
<b>Activa</b>						
Geldmiddelen en kasequivalenten	225.917	225.917	225.917	—	—	—
Handels- en overige vorderingen	95.773	95.773	95.773	—	—	—
Herclassificatie naar (-)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	-5.293	-5.293	-5.293	—	—	—
	<b>316.397</b>	<b>316.397</b>	<b>316.397</b>	—	—	—
<b>Passiva</b>						
Gewaarborgde bankleningen	18.917	19.000	19.000	—	—	—
Niet gewaarborgde schuldscheinleningen	33.436	37.645	5.426	830	29.329	2.059
Niet gewaarborgde obligatieleningen	1.311.669	1.469.083	33.668	408.668	399.748	627.000
Handels- en overige schulden	148.661	148.661	114.110	8.069	21.141	5.340
<b>Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop</b>	<b>-19.601</b>	<b>-19.601</b>	<b>-17.162</b>	<b>—</b>	<b>-132</b>	<b>-2.307</b>
	<b>1.493.082</b>	<b>1.654.787</b>	<b>155.042</b>	<b>417.567</b>	<b>450.085</b>	<b>632.092</b>

## 23.6 Beheer van het kapitaal

VGP is continu bezig met het optimaliseren van haar kapitaalstructuur met het oog om de aandeelhouderswaarde te maximaliseren en tegelijk de gewenste flexibiliteit te behouden om haar groei te ondersteunen. De Groep streeft ernaar om te werken binnen een maximale schuldgraad ratio van netto schuld/totaal eigen vermogen en verplichtingen van 65%. Per 31 december 2022 was schuldgraad van de Groep als volgt:

<i>in duizend €</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Langlopende financiële schulden	1.960.464	1.340.609
Kortlopende financiële schulden	413.704	44.147
Financiële schulden geclassificeerd onder verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—
<b>Totale financiële schulden</b>	<b>2.374.168</b>	<b>1.384.756</b>
Geldmiddelen en kasequivalenten	-699.168	-222.160
Geldmiddelen en kasequivalenten geclassificeerd onder Groepen activa aangehouden voor verkoop	-6.205	-3.757
<b>Totale netto financiële schuld (A)</b>	<b>1.668.795</b>	<b>1.158.839</b>
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen (B)</b>	<b>4.846.052</b>	<b>3.882.739</b>
<b>Schuldgraad (A)/(B)</b>	<b>34,4%</b>	<b>29,8%</b>

## 23.7 Reële waarde

De volgende tabellen tonen de verschillende klassen van financiële activa en verplichtingen met hun nettoboekwaarde in de balans en reële waarde, ingedeeld per waardercategorie volgens IFRS 9.

Afkortingen gebruikt volgens IFRS 9 zijn:

AC	Financiële activa en financiële verplichtingen aangehouden tegen geamortiseerde kostprijs
FVTPL	Financiële activa tegen reële waarde via het resultaat
HFT	Financiële verplichtingen aangehouden voor handelsdoeleinden

31 December 2022 in duizend €	Waardecategorie volgens IFRS 9	Netto- boekwaarde	Reële waarde	Reële waarde hiërarchie
<b>Activa</b>				
Andere langlopende vorderingen	AC	359.644	359.644	Level 2
Handelsvorderingen	AC	16.063	16.063	Level 2
Andere vorderingen	AC	17.881	17.881	Level 2
Afgeleide financiële activa	FVTPL	—	—	Level 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	AC	700.066	700.066	Level 2
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop		-6.774	-6.774	
<b>Totaal</b>		<b>1.086.880</b>	<b>1.086.880</b>	
<b>Verplichtingen</b>				
Financiële schuld				
Bankleningen	AC	28.575	28.575	Level 2
Obligatieleningen	AC	2.306.320	1.797.451	Level 1
Handelsschulden	AC	98.079	98.079	Level 2
Andere schulden	AC	63.532	63.532	Level 2
Afgeleide financiële verplichtingen	HFT	—	—	Level 2
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop		-7.594	-7.594	
<b>Totaal</b>		<b>2.488.912</b>	<b>1.980.044</b>	

31 December 2021 in duizend €	Waardecategorie volgens IFRS 9	Netto- boekwaarde	Reële waarde	Reële waarde hiërarchie
<b>Activa</b>				
Andere langlopende vorderingen	AC	264.905	264.905	Level 2
Handelsvorderingen	AC	9.283	9.283	Level 2
Andere vorderingen	AC	86.490	86.490	Level 2
Afgeleide financiële activa	FVTPL	—	—	Level 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	AC	222.935	222.935	Level 2
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop		-5.295	-5.295	
<b>Totaal</b>		<b>578.318</b>	<b>578.318</b>	
<b>Verplichtingen</b>				
Financiële schuld				
Bankleningen	AC	52.353	52.353	Level 2
Obligatieleningen	AC	1.311.669	1.331.248	Level 1
Handelsschulden	AC	95.185	95.185	Level 2
Andere schulden	AC	57.244	57.244	Level 2

De volgende methoden en aannames zijn gebruikt om de reële waarden te schatten:

- Geldmiddelen en kasequivalenten en handels- en overige vorderingen hebben voornamelijk een korte looptijd, waardoor hun boekwaarde op de verslagdatum de reële waarde benadert;
- De overige langlopende vorderingen worden door de Groep beoordeeld op basis van parameters zoals rentepercentages, individuele kredietwaardigheid van de tegenpartij en de risicokenmerken van het gefinancierde project. Per 31 december 2022 wordt aangenomen dat de boekwaarde van deze vorderingen niet materieel afwijkt van de berekende reële waarde.
- Handelsschulden en overige schulden hebben over het algemeen ook een korte looptijd en benaderen derhalve ook hun reële waarde.
- De reële waarde van financiële instrumenten wordt bepaald op basis van genoteerde prijzen in actieve markten. Wanneer genoteerde prijzen in actieve markten niet beschikbaar zijn, worden waarderingstechnieken gebruikt. Waarderingstechnieken maken maximaal gebruik van marktgegevens, maar worden beïnvloed door de gebruikte veronderstellingen, waaronder disconteringsvoeten en schattingen van toekomstige kasstromen. Dergelijke technieken omvatten onder meer marktprijzen van vergelijkbare investeringen en verdisconteerde kasstromen. De belangrijkste methoden en aannames die VGP hanteert bij het bepalen van de reële waarde van financiële instrumenten zijn ontleend aan actieve markten of worden bepaald met behulp van contantewaardeberekenningsmodellen en optiewaarderingsmodellen.

De Groep hanteert de volgende hiërarchie voor het bepalen en toelichten van de reële waarde van financiële instrumenten per waarderingstechniek:

- Niveau 1: genoteerde (niet-aangepaste) prijzen op actieve markten voor identieke activa of passiva
- Niveau 2: andere technieken waarbij alle inputs die een significant effect hebben op de geboekte reële waarde direct of indirect waarneembaar zijn
- Niveau 3: technieken die gebruik maken van inputs die een significant effect hebben op de geboekte reële waarde en die niet gebaseerd zijn op waarneembare marktgegevens.

Tijdens de verslagperiode eindigend op 31 december 2022 waren er geen overdrachten tussen niveau 1 en niveau 2 reële waardebeoordelingen en geen overdrachten naar en uit niveau 3 reële waardebeoordelingen.

Dankzij de terugbetaling van de banklening in maart 2022 (€ 19 miljoen), zijn er geen activa in pand gegeven (in 2021: € 30,8 miljoen).

## 24. Personeel

### *Lange termijn incentive plan ("LTIP") voor het VGP-team*

De Raad van Bestuur heeft een incentive plan op lange termijn ingevoerd. Het LTIP kent winstdelingseenheden ("Units") toe aan de respectieve VGP-teamleden (de andere leden van het uitvoerend managementteam en aangewezen senior managers). Eén Unit vertegenwoordigt een bedrag gelijk aan de intrinsieke waarde van VGP gedeeld door het totale aantal uitgegeven VGP-aandelen. Na een initiële lock-up periode van 5 jaar (vanaf de respectieve toekenningsdatum) kan elke deelnemer de Units inleveren tegen contante betaling van de proportionele intrinsieke waardegroei van dergelijke Units. Dit LTIP is derhalve rechtstreeks en uitsluitend gebaseerd op de groei van de intrinsieke waarde van de Groep en heeft geen direct of indirect verband met de koersontwikkeling van de VGP-aandelen. Op elk willekeurig moment kan het aantal uitstaande (d.w.z. toegekende maar nog niet onvoorwaardelijk geworden) Units niet meer bedragen dan 5% van het totale aantal door de Vennootschap uitgegeven aandelen.

Gedurende het boekjaar 2022 werden er 118.583 Units toegekend aan het VGP-team en 28.583 Units werden onvoorwaardelijk. Bijgevolg bedraagt het totaal van de toegekende Units per 31 december 2022 (na het onvoorwaardelijk worden) 710.911 Units. Op basis van de financiële cijfers van 31 december 2022 vertegenwoordigen deze Units een totale intrinsieke waarde van € 18,1 miljoen (2021: € 20,7 miljoen), die volledig werden voorzien in de financiële cijfers van 2022. (Zie remuneratieverslag voor verdere toelichting)

## 25. Voorwaardelijke verbintenissen en toezeggingen

Per 31 december had de Groep volgende belangrijke voorwaardelijke verplichtingen en toezeggingen:

<i>in duizend €</i>	2022	2021
Voorwaardelijke verplichtingen	6.230	6.266
Toezeggingen tot aankoop van land	149.266	402.094
Toezeggingen tot het ontwikkelen van nieuwe projecten	370.629	685.574

Voorwaardelijke verplichtingen hebben voornamelijk betrekking op bankgaranties die gekoppeld zijn aan grondpercelen en uitbouw van infrastructuur op bouwgrond.

De toezeggingen tot aankoop van land hebben betrekking op contracten voor de toekomstige aankoop van 2.405.305 m<sup>2</sup> grond, waarvoor in totaal € 34,9 miljoen voorschotten gestort werden (2021: 3.981.000 m<sup>2</sup> waarvoor er € 13,0 miljoen voorschotten gestort werden). De aanbataling van € 34,9 miljoen op de terreinen is per 31 december 2022 geïdentificeerd als vastgoedbeleggingen (dezelfde classificatiebehandeling is toegepast voor 2021).

De aanbatalingen waren voornamelijk voor aankoop van een grondstukken in Duitsland (€ 30,3 miljoen) waarvan de meeste naar verwachting in de loop van 2023 zullen worden verworven.

De contractuele bouwverplichtingen hebben betrekking op gebouwen in aanbouw. We verwijzen naar het hoofdstuk "Risicofactoren" in dit jaarverslag voor een toelichting van de constructieve verplichting van de Groep ten aanzien van de Joint Ventures.

## 26. Verbonden partijen

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

### 26.1 Aandeelhouders

#### Aandeelhouderschap

Per 31 december 2022 zijn de belangrijkste aandeelhouders van de vennootschap:

- Little Rock SA (18,61%): een vennootschap gecontroleerd door de heer Jan Van Geet;
- Alsgard SA (11,04%): een vennootschap gecontroleerd door de heer Jan Van Geet;
- Tomanvi SCA (2,31%): een vennootschap gecontroleerd door de heer Jan Van Geet;
- VM Invest NV (19,00%): een vennootschap gecontroleerd door de heer Bart Van Malderen

De Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 8 mei 2020 heeft de invoering van het dubbel stemrecht goedgekeurd. Bijgevolg wordt een dubbel stemrecht toegekend aan elk VGP-aandeel dat voor ten minste twee jaar ononderbroken op naam van dezelfde aandeelhouder is ingeschreven in het register van de aandelen op naam, overeenkomstig de procedures die in artikel 29 van de nieuwe statuten van VGP zijn vastgelegd. In overeenstemming met de Belgische wetgeving genieten de gedematerialiseerde aandelen niet van het dubbel stemrecht.

De twee belangrijkste uiteindelijke referentieaandeelhouders van de vennootschap zijn dus (i) de heer Jan Van Geet die 39,58% van de stemrechten van VGP NV bezit en die CEO en uitvoerend bestuurder is, en (ii) de heer Bart Van Malderen die 23,57% van de stemrechten van VGP NV bezit en niet-uitvoerend bestuurder is. De volledige details van het aandeelhouderschap van VGP vindt u in de rubriek "*Informatie over het aandeel*".

#### Huuractiviteiten

Drylock Technologies s.r.o., een bedrijf gecontroleerd door Bart Van Malderen, huurt logistieke panden van VGP en de Eerste Joint Venture onder lange termijn huurcontracten. De ontvangen huur over het jaar 2022 bedraagt € 5,1 miljoen (2021: € 4,4 miljoen)

Jan Van Geet s.r.o. verhuurt kantoorruimte aan de VGP Group in Tsjechië, dat gebruikt wordt door het operationele team van de VGP. De huurovereenkomst loopt tot respectievelijk 2026 en 2023. Gedurende 2022 bedroeg het totale bedrag betaald onder deze leaseovereenkomsten € 123 duizend (2021: € 104 k).

Alle huurcontracten werden tegen marktvoorwaarden afgesloten.

#### Andere diensten

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

<i>in duizend €</i>	2022	2021
Handelsvorderingen/(- schulden)	—	—

VGP levert occasioneel ook vastgoedondersteunende diensten aan Jan Van Geet s.r.o. (en vice versa). In 2022 boekte VGP voor deze activiteiten een omzet van € 12k (2021: € 13k).

## 26.2 Dochterondernemingen

De geconsolideerde jaarrekening omvat de jaarrekeningen van VGP NV en de dochterondernemingen die vermeld zijn in de toelichting 29.

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

## 26.3 Joint Ventures

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de transacties met de Groep's Joint Ventures met Allianz.

<i>in duizend €</i>	2022	2021
Uitstaande leningen per jaareinde	451.289	346.931
Investering in Joint Ventures	116.379	23.770
Ontvangen kapitaaluitkeringen	14.154	(7.130)
Ontvangen dividenden	23.214	—
Netto-opbrengst van verkopen aan de Joint Ventures	347.372	49.647
Overige vorderingen/(schulden) aan de Joint Ventures	55	—
Management fee inkomsten	18.017	14.213
Rente en soortgelijke opbrengsten uit joint ventures en geassocieerde ondernemingen	17.305	12.318

## 26.4 Key Management

Het Key Management omvat de raad van bestuur en de leden van het Executive Management. Voor verdere details van deze personen wordt er verwezen naar deel "Raad van Bestuur en management". Vergoedingen voor Key Management wordt

<i>in duizend €</i>	2022	2021
Vaste bezoldiging, variabele bezoldiging op korte termijn en overige voordelen	4.717	4.999
Variabele bezoldiging op lange termijn	—	—
<b>Totaal bruto bezoldigingen</b>	<b>4.717</b>	<b>4.999</b>

hieronder weergegeven:

Voor de toelichtingen die betrekking hebben op de Belgische Corporate Governance Code verwijzen wij naar het hoofdstuk 'Corporate Governance' in dit jaarverslag.

Voor 2022 werden er geen vergoedingen na uitdiensttredingen toegekend.

## 27. Gebeurtenissen na balansdatum

Op 17 januari 2023 werd met de Eerste Joint Venture de tiende closing met betrekking tot 3 nieuw opgeleverde gebouwen in 3 (gedeeltelijk) nieuwe VGP-parken afgerond. De totale transactiewaarde van de tiende closing bedroeg meer dan € 116,1 miljoen en resulteerde in een netto-opbrengst in contanten van € 80,8 miljoen.

## 28. Opdrachten uitgevoerd door de commissaris en aanverwante personen

De auditvergoedingen voor VGP NV en haar volledig gecontroleerde dochterondernemingen bedroegen € 247,7 duizend. Daarnaast werden in de loop van het jaar bijkomende niet-auditdiensten uitgevoerd door Deloitte en aanverwante personen waarvoor een totale vergoeding van € 148,5 duizend werd aangerekend. Auditvergoedingen voor gezamenlijk gecontroleerde entiteiten (Joint Ventures) bedroegen € 243,3 duizend. Er werden geen additionele niet-auditdiensten uitgevoerd door Deloitte voor gezamenlijk gecontroleerde entiteiten.

## 29. Dochterondernemingen, Joint ventures en geassocieerde ondernemingen

### 29.1 Integrale consolidatie

De volgende ondernemingen behoorde tot de consolidatiekring van de VGP Groep per 31 december 2022 en werden integraal geconsolideerd:

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%	
VGP NV	Antwerpen, Belgium	Parent	(1)
VGP Belgium NV	Antwerpen, Belgium	100	(5)
VGP Renewable Energy NV	Antwerpen, Belgium	100	(1)
VGP CZ X a.s..	Jenišovice u Jablonce nad Nisou,Czech Republic	100	(1)
VGP Park Olomouc 5 a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou,Czech Republic	100	(2)
VGP Park Prostejov a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou,Czech Republic	100	(2)
VGP Park Ceske Budejovice a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou,Czech Republic	100	(2)
VGP Park Usti nad Labem City a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou,Czech Republic	100	(2)
VGP Park Hradek nad Nisou 2 a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou,Czech Republic	100	(2)
VGP Park Rochlov a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou,Czech Republic	100	(2)
VGP Park Vyskov a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou,Czech Republic	100	(2)
VGP Park Kladno s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou,Czech Republic	100	(2)
VGP Zone Mnichovo Hradiste s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou,Czech Republic	100	(2)
VGP Park CZ 1 s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou,Czech Republic	100	(2)
VGP – industrialni stavby s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou,Czech Republic	100	(3)
SUTA s.r.o.	Prague, Czech Republic	100	(3)
VGP FM Services s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou,Czech Republic	100	(3)
VGP Renewable Energy s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou,Czech Republic	100	(2)
VGP Industriebau GmbH	Düsseldorf, Germany	100	(3)
VGP PM Services GmbH	Düsseldorf, Germany	100	(3)
FM Log.In. GmbH	Düsseldorf, Germany	100	(3)
VGP Renewable Energy Deutschland GmbH	Düsseldorf, Germany	100	(3)
VGP Park Hamburg 4 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP Park Halle S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP Park Rostock S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP Park Goettingen 2 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP Park Magdeburg S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP Park Laatzen S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP Park Ottendorf-Okrilla S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP Park Berlin Oberkraemer S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP Park Erfurt S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP Park Berlin Bernau S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP Park Erfurt 2 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP Park Gießen Am alten Flughafen S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP Park Leipzig Flughafen S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP Park Berlin 4 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP DEU 32 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)



<b>Dochterondernemingen</b>	<b>Adres maatschappelijke zetel</b>	<b>%</b>	
VGP Park Berlin-Hönow S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP Park Wiesloch-Walldorf S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP Park Frankenthal 2 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP Park Hochheim S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP Park Erfurt 3 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP Park Halle 2 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP Park Nürnberg S.à r.l..	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP Park Koblenz S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP DEU 47 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP Park Leipzig Flughafen 2 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP DEU 49 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP DEU 50 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP DEU 51 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP DEU 52 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP DEU 53 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP DEU 54 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP DEU 55 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP Logistics S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(1)
VGP Asset Management S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(3)
VGP Renewable Energy S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP Park Graz 2 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP Park Laxenburg S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP Park Ehrenfeld S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP DEU 38 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP DEU 42 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(2)
VGP European Logistics 3 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100	(1)
VGP Industriebau Österreich GmbH	Vienna, Austria	100	(3)
VGP Latvija ,SIA	Riga, Latvia	100	(2)
VGP Park Riga ,SIA	Riga, Latvia	100	(2)
VGP Park Tiraines ,SIA	Riga, Latvia	100	(2)
VGP Industrial Development Latvia ,SIA	Riga, Latvia	100	(3)
VGP Zone Brasov S.R.L.	Bucharest, Romania	100	(2)
VGP Park Sibiu S.R.L.	Bucharest, Romania	100	(2)
VGP Park Arad S.R.L.	Bucharest, Romania	100	(2)
VGP Park Bucharest S.R.L.	Bucharest, Romania	100	(2)
VGP Park Bucharest Two S.R.L.	Bucharest, Romania	100	(2)
VGP Park Timisoara Three S.R.L.	Bucharest, Romania	100	(2)
VGP Park Timisoara Four S.R.L.	Bucharest, Romania	100	(2)
VGP Proiecte Industriale S.R.L.	Bucharest, Romania	100	(3)
VGP Renewable Energy S.R.L.	Bucharest, Romania	100	(2)
VGP Park Bratislava a.s.	Bratislava, Slovakia	100	(2)
VGP Park Zvolen s.r.o.	Bratislava, Slovakia	100	(2)
VGP Park Slovakia 2, s.r.o.	Bratislava, Slovakia	100	(2)
VGP Park Slovakia 3, s.r.o.	Bratislava, Slovakia	100	(2)

<b>Dochterondernemingen</b>	<b>Adres maatschappelijke zetel</b>	<b>%</b>	
VGP Park Bratislava 2 a.s.	Bratislava, Slovakia	100	(2)
VGP – industriálne stavby, s.r.o.	Bratislava, Slovakia	100	(3)
VGP Service Kft.	Győr, Hungary	100	(3)
VGP Park Hatvan Kft.	Győr, Hungary	100	(2)
VGP Park Győr Beta Kft.	Győr, Hungary	100	(2)
VGP Park Kecskemet Kft.	Győr, Hungary	100	(2)
VGP Park BUD Aerozone Kft.	Győr, Hungary	100	(2)
VGP Park BUD Aerozone 2 Kft.	Budapest, Hungary	100	(2)
VGP Park HU 1 Kft.	Budapest, Hungary	100	(2)
VGP Park HU Two Kft.	Budapest, Hungary	100	(2)
VGP Park HU Three Kft.	Budapest, Hungary	100	(2)
VGP Hungary 2 Kft.	Budapest, Hungary	100	(3)
VGP Renewable Energy Kft.	Budapest, Hungary	100	(2)
VGP Nederland BV	Tilburg, The Netherlands	100	(3)
VGP Renewable Energy Netherlands BV	Tilburg, The Netherlands	100	(2)
VGP Park Nederland 3 BV	Tilburg, The Netherlands	100	(2)
VGP Park Nederland 4 BV	Tilburg, The Netherlands	100	(2)
VGP Park Nederland 5 BV	Tilburg, The Netherlands	100	(2)
VGP Park Nederland 6 BV	Tilburg, The Netherlands	100	(2)
VGP Park Nederland 7 BV	Tilburg, The Netherlands	100	(2)
VGP Naves Industriales Peninsula, S.L.U.	Barcelona, Spain	100	(1)
VGP Park Valencia Cheste S.L.U.	Barcelona, Spain	100	(2)
VGP Park Dos Hermanes S.L.U.	Barcelona, Spain	100	(2)
VGP Park Sevilla Ciudad de la Imagen S.L.U.	Barcelona, Spain	100	(2)
VGP Park Granollers S.L.U.	Barcelona, Spain	100	(2)
VGP Park Martorell S.L.U.	Barcelona, Spain	100	(2)
VGP (Park) Espana 12 S.L.U.	Barcelona, Spain	100	(2)
VGP (Park) Espana 13 S.L.U.	Barcelona, Spain	100	(2)
Daisen Investments 2020, S.L.U	Barcelona, Spain	100	(2)
Maliset Investments 2020, S.L.U.	Barcelona, Spain	100	(2)
Urlau Proyectos y Servicios, S.L.U.	Bilbao, Spain	100	(2)
VGP (Park) Espana 17 S.L.U.	Barcelona, Spain	100	(2)
VGP (Park) Espana 18 S.L.U.	Barcelona, Spain	100	(2)
VGP (Park) Espana 19 S.L.U.	Barcelona, Spain	100	(2)
VGP (Park) Espana 20 S.L.U.	Barcelona, Spain	100	(2)
VGP (Park) Espana 21 S.L.U.	Barcelona, Spain	100	(2)
VGP (Park) Espana 22 S.L.U.	Barcelona, Spain	100	(2)
VGP (Park) Espana 23 S.L.U.	Bilbao, Spain	100	(2)
VGP (Park) Espana 24 S.L.U.	Bilbao, Spain	100	(2)
VGP Italy SRL	Milan, Italy	100	(3)
VGP Park Verona SRL	Milan, Italy	100	(2)
VGP Park Italy 5 SRL	Milan, Italy	100	(2)
VGP Park Parma 2 SRL	Milan, Italy	100	(2)
VGP Park Italy 8 SRL	Milan, Italy	100	(2)

<b>Dochterondernemingen</b>	<b>Adres maatschappelijke zetel</b>	<b>%</b>	
VGP Park Valsamoggia 2 SRL	Milan, Italy	100	(2)
VGP Park Italy 10 SRL	Milan, Italy	100	(2)
VGP Park Milano Paderno Dugnano SRL	Milan, Italy	100	(2)
VGP Park Italy 12 SRL	Milan, Italy	100	(2)
VGP Park Legnano SRL	Milan, Italy	100	(2)
VGP Park Italy 14 SRL	Milan, Italy	100	(2)
VGP Park Italy 15 SRL	Milan, Italy	100	(2)
VGP Park Italy 16 SRL	Milan, Italy	100	(2)
VGP Park Italy 17 SRL	Milan, Italy	100	(2)
VGP Park Italy 18 SRL	Milan, Italy	100	(2)
VGP Renewable Energy Italy SRL	Milan, Italy	100	(2)
VGP Construção Industrial, Unipessoal Lda	Porto, Portugal	100	(3)
VGP Park Sintra, S.A.	Sintra, Portugal	100	(2)
VGP Park Loures, S.A.	Loures, Portugal	100	(2)
VGP Park Portugal 4, S.A.	Porto, Portugal	100	(2)
VGP Park Portugal 5, S.A.	Porto, Portugal	100	(2)
VGP Park Portugal 6, S.A.	Porto, Portugal	100	(2)
VGP Park Portugal 7, S.A.	Porto, Portugal	100	(2)
VGP Park Portugal 8, S.A.	Porto, Portugal	100	(2)
VGP Constructions Industrielles SAS	Lyon, France	100	(3)
VGP France SAS	Lyon, France	100	(1)
VGP Park Rouen 1 SCI	Lyon, France	100	(2)
VGP Park Rouen 2 SCI	Lyon, France	100	(2)
VGP Park Rouen 3 SCI	Lyon, France	100	(2)
VGP Industrial Development d.o.o. Beograd	Belgrade, Serbia	100	(3)
VGP Park One d.o.o. Beograd	Belgrade, Serbia	100	(2)
VGP Park Two d.o.o. Beograd	Belgrade, Serbia	100	(2)
VGP Industrial Development Croatia d.o.o.	Zagreb, Croatia	100	(3)
VGP Park Lučko d.o.o.	Zagreb, Croatia	100	(2)
VGP GREECE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	Athens, Greece	100	(3)
VGP PARK GREECE 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	Athens, Greece	100	(2)
VGP Denmark ApS	Fredericia, Denmark	100	(3)
VGP Park Denmark 1 ApS	Fredericia, Denmark	100	(2)
VGP Sweden AB	Bromma, Sweden	100	(3)
VGP Park Sweden 1 AB	Bromma, Sweden	100	(2)

## 29.2 Ondernemingen waarop de vermogensmutatiemethode wordt toegepast

Joint Venture	Adres maatschappelijke zetel	%	
VGP European Logistics S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	50,00	(4)
VGP European Logistics 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	50,00	(4)
VGP Park München GmbH	Baldham, Duitsland	50,00	(4)
LPM Holding BV	Haghorst, Nederland	50,00	(4)
Belartza Alto SXXI SL	Bilbao, Spanje	50,00	(4)
Grekon 11 GmbH	Lahnau, Duitsland	50,00	(4)

Geassocieerde ondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%	
VGP Park Bingen GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,1	(6)
VGP Park Hamburg GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,1	(6)
VGP Park Hamburg 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Hamburg 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Rodgau GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,1	(6)
VGP Park Höchststadt GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,1	(6)
VGP Park Berlin GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,1	(6)
VGP Park Berlin 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Berlin 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Frankenthal S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Leipzig S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Leipzig GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,1	(6)
VGP DEU 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Wetzlar S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Ginsheim S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Dresden S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Goettingen S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Berlin Wustermark S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Bischofsheim S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Einbeck S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Chemnitz S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Gießen S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)

- (1) Holding en dienstvennootschap
- (2) Bestaande of toekomstige vastgoedvennootschap of actief in hernieuwbare energie
- (3) Dienstvennootschap
- (4) Holding vennootschap (met inbegrip van haar respectieve dochtervennootschappen. indien van toepassing)
- (5) Slapende vennootschap
- (6) De resterende 94,9% worden door VGP European Logistics S.à r.l. aangehouden

## 29.3 Wijzigingen in 2022

### (i) Nieuwe deelnemingen

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%
VGP Zone Mnichovo Hradiste s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Czech Republic	100
VGP Park CZ 1 s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Czech Republic	100
VGP GREECE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	Athens, Greece	100
VGP PARK GREECE 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	Athens, Greece	100
VGP Park Italy 15 SRL	Milan, Italy	100
VGP Park Italy 16 SRL	Milan, Italy	100
VGP Park Italy 17 SRL	Milan, Italy	100
VGP Park Italy 18 SRL	Milan, Italy	100
VGP Park Slovakia 3, s.r.o.	Bratislava, Slovakia	100
VGP Park Two d.o.o. Beograd	Belgrade, Serbia	100
VGP Park BUD Aerozone 2 Kft.	Budapest, Hungary	100
VGP Park Portugal 8, S.A.	Porto, Portugal	100
VGP Renewable Energy S.R.L.	Bucharest, Romania	100
VGP Hungary 2 Kft.	Budapest, Hungary	100
VGP Park HU 1 Kft.	Budapest, Hungary	100
VGP Park HU Two Kft.	Budapest, Hungary	100
VGP Park HU Three Kft.	Budapest, Hungary	100
VGP Renewable Energy Kft.	Budapest, Hungary	100
VGP Park France 2 SCI	Lyon, France	100
VGP Park France 3 SCI	Lyon, France	100
VGP Park Petit-Couronne SCI	Lyon, France	100
VGP (Park) Espana 24 S.L.U.	Bilbao, Spain	100
VGP Denmark ApS	Copenhagen, Denmark	100
VGP Park Denmark 1 ApS	Copenhagen, Denmark	100
Goldcup 31484 AB (to become: VGP Sweden AB)	Bromma, Sweden	50
Goldcup 31485 AB (to become: VGP Park Sweden 1 AB)	Bromma, Sweden	100
VGP DEU 51 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100
VGP DEU 52 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100
VGP DEU 53 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100
VGP DEU 54 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100
VGP DEU 55 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	100

**(ii) Naamswijzigingen**

<b>Nieuwe naam</b>	<b>Vorige naam</b>
VGP Park Usti nad Labem City a.s.	VGP Park Mnichovo Hradiste a.s.
VGP Park Santa Maria da Feira, S.A.	VGP Park Portugal 1, S.A.
VGP Park Sintra, SA	VGP Park Portugal 2, S.A.
VGP Park Bratislava 2 a.s.	D61 Logistics a.s.
VGP Park Valsamoggia 2 SRL	VGP Park Italy 9 SRL
VGP Park Legnano SRL	VGP Park Italy 13 SRL
VGP Park Nürnberg S.à r.l..	VGP DEU 45 S.à r.l.
VGP Park Koblenz S.à r.l..	VGP DEU 46 S.à r.l.
VGP Park Leipzig Flughafen 2 S.à r.l.	VGP DEU 48 S.à r.l.
VGP Park Laxenburg S.à r.l.	VGP DEU 27 S.à r.l.
VGP Park Ehrenfeld S.à r.l.	VGP DEU 39 S.à r.l.
VGP Park Parma 2 SRL	VGP Park Italy 6 Srl
VGP Sweden AB	Goldcup 31484 AB
VGP Park Sweden 1 AB	Goldcup 31485 AB
VGP Park Rouen 3 SCI	VGP Park Petit-Couronne SCI
VGP Park Rouen 2 SCI	VGP Park France 2 SCI
VGP Park Rouen 1 SCI	VGP Park France 3 SCI

**(iii) Dochterondernemingen verkocht aan VGP European Logistics 2 joint venture**

<b>Dochterondernemingen</b>	<b>Adres maatschappelijke zetel</b>	<b>%</b>
VGP Park Calcio SRL	Milan, Italië	100
VGP Park Padova SRL	Milan, Italië	100
VGP Park Sordio SRL	Milan, Italië	100
VGP Park Timisoara 2 S.R.L.	Bucharest, Roemenië	100
VGP Park Nederland 2 BV	Tilburg, Nederland	100
VGP Park Fuenlabrada S.L.U.	Barcelona, Spanje	100
VGP Park Zaragoza S.L.U.	Barcelona, Spanje	100
VGP Park Santa Maria Da Feira, S.A.	Lisbon, Portugal	100

**(iv) Kruispuntbanknummers van de Belgische vennootschappen**

<b>Vennootschap</b>	<b>Kruispuntbanknummer</b>
VGP NV	BTW BE 0887.216.042 RPR – Antwerpen (Afdeling Antwerpen)
VGP Renewable Energy NV	BTW BE 0894.188.263 RPR – Antwerpen (Afdeling Antwerpen)
VGP Belgium NV	BTW BE 0894.442.740 RPR – Antwerpen (Afdeling Antwerpen)

# Bijkomende toelichtingen die geen deel uitmaken van de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022

## 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 €	2022			2021		
	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Ventures	Totaal
Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	51.230	72.539	123.769	18.274	62.435	80.709
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	-8.223	-8.412	-16.635	-2,875	-7.116	-9,991
<b>Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten</b>	<b>43.007</b>	<b>64.127</b>	<b>107.134</b>	<b>15.399</b>	<b>55.319</b>	<b>70.718</b>
Joint venture management fee inkomsten	21.537	—	21.537	21.303	—	21.303
Netto meer-/(min)waarde op vastgoedbeleggingen	-97.230	-106.117	-203.347	610.261	186.670	796.931
Administratieve kosten	-33.956	-1.333	-35.289	-52.112	-995	-53.107
Other expenses	-3.000	—	-3.000	-5.000	—	-5.000
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>-69.642</b>	<b>-43.323</b>	<b>-112.965</b>	<b>589.851</b>	<b>240.994</b>	<b>830.845</b>
Netto financieel resultaat	-27.008	-16.756	-43.764	-12.654	-15.342	-27.996
Belastingen	20.035	14.152	34.187	-113.845	-38.949	-152.794
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>-76.615</b>	<b>-45.927</b>	<b>-122.542</b>	<b>463.352</b>	<b>186.703</b>	<b>650.055</b>

## 2. Balans, proportioneel geconsolideerd

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

in duizend €	2022			2021		
	Groep	Joint Ventures	Totaal	Groep	Joint Ventures	Totaal
Vastgoedbeleggingen	2.395.702	1.916.347	4.312.049	1.852.514	1.746.770	3.599.284
Vastgoedbeleggingen opgenomen in Groepen activa aangehouden voor verkoop	292.541	—	292.541	484.360	—	484.360
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>2.688.243</b>	<b>1.916.347</b>	<b>4.604.590</b>	<b>2.336.874</b>	<b>1.746.770</b>	<b>4.083.644</b>
Andere activa	437.963	3.965	441.928	300.050	1.851	301.901
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>3.126.206</b>	<b>1.920.312</b>	<b>5.046.518</b>	<b>2.636.924</b>	<b>1.748.620</b>	<b>4.385.544</b>
Handels- en andere vorderingen	122.113	36.462	158.575	148.022	13.129	161.151
Geldmiddelen en kasequivalenten	699.168	51.207	750.375	222.160	49.862	272.022
Groepen activa aangehouden voor verkoop	7.365	—	7.365	17.517	—	17.517
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>828.646</b>	<b>87.669</b>	<b>916.315</b>	<b>387.699</b>	<b>62.990</b>	<b>450.689</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>3.954.852</b>	<b>2.007.981</b>	<b>5.962.833</b>	<b>3.024.623</b>	<b>1.811.611</b>	<b>4.836.234</b>
Langlopende financiële schulden	1.960.464	926.409	2.886.873	1.340.609	764.095	2.104.704
Andere langlopende financiële verplichtingen	—	—	—	—	192	192
Andere langlopende verplichtingen	46.419	8.308	54.727	32.459	5.049	37.508
Uitgestelde belastingverplichtingen	79.671	124.440	204.111	112.295	132.816	245.111
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>2.086.554</b>	<b>1.059.157</b>	<b>3.145.711</b>	<b>1.485.363</b>	<b>902.153</b>	<b>2.387.516</b>
Kortlopende financiële schulden	413.704	17.805	431.509	44.147	15.055	59.202
Handels- en andere kortlopende schulden	110.675	39.818	150.493	107.510	36.288	143.798
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	32.944	—	32.944	70.154	—	70.154
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>557.323</b>	<b>57.623</b>	<b>614.946</b>	<b>221.811</b>	<b>51.342</b>	<b>273.153</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>2.643.877</b>	<b>1.116.780</b>	<b>3.760.657</b>	<b>1.707.174</b>	<b>953.495</b>	<b>2.660.669</b>
<b>Netto activa</b>	<b>1.310.975</b>	<b>891.201</b>	<b>2.202.176</b>	<b>1.317.449</b>	<b>858.116</b>	<b>2.175.565</b>



# Informatie met betrekking tot de moederonderneming

## 1. Jaarrekening van VGP NV

### 1.1 Statutaire jaarrekening

De statutaire jaarrekening van de moederonderneming VGP NV wordt hierna in verkorte vorm weergegeven.

In overeenstemming met de Belgische vennootschapswetgeving zullen het jaarverslag en de jaarrekening van VGP NV en het verslag van de Commissaris worden neergelegd bij de Nationale Bank van België.

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

VGP NV  
Generaal Lemanstraat 55 bus 4  
B-2018 Antwerpen  
België  
[www.vgpparks.eu](http://www.vgpparks.eu)

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

### 1.2 Verkorte resultatenrekening

<i>in duizend €</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andere bedrijfsopbrengsten	21.630	9.729
Bedrijfsresultaat	1.896	-18.555
Netto financieel resultaat	36.780	20.984
Uitzonderlijk resultaat	111.688	19.659
Winstbelastingen	-5.002	-55
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>145.362</b>	<b>22.033</b>

## 1.3 Verkorte balans na resultaatsverwerking

<i>in duizend €</i>	2022	2021
Oprichtingskosten en immateriële vaste activa	23.737	15.446
Materiële vaste activa	134	184
Financiële vaste activa	3.271.101	2.296.328
Andere langlopende vorderingen	9.705	934
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>3.304.677</b>	<b>2.312.892</b>
Handels- en andere vorderingen	24.225	88.329
Geldmiddelen en kasequivalenten	441.162	66.528
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>465.387</b>	<b>154.857</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>3.770.064</b>	<b>2.467.749</b>
Kapitaal	136.092	108.873
Uitgiftepremie	759.509	483.793
Wettelijke reserves	13.609	10.877
Overgedragen resultaten	380.957	313.368
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1.290.167</b>	<b>916.922</b>
Schulden op meer dan een jaar	1.980.071	1.352.926
Schulden op ten hoogste een jaar	499.826	197.901
<b>Schulden</b>	<b>2.479.897</b>	<b>1.550.827</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>3.770.064</b>	<b>2.467.749</b>

### Waarderingsregels

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

## 2. Voorstel tot resultaatsverwerking VGP NV 2022

<i>in duizend €</i>	2022	2021
Te bestemmen winst van het boekjaar	145.362	22.033
Overgedragen winst van het vorig boekjaar	313.368	441.515
<b>Te bestemmen winstsaldo</b>	<b>458.730</b>	<b>463.548</b>
Overdracht naar wettelijke reserves	2.722	623
Over te dragen winst	380.957	313.369
Uit te keren winst (bruto dividend)	75.051	149.556
<b>Totaal</b>	<b>458.730</b>	<b>463.548</b>

De Raad van Bestuur van VGP NV zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen om een brutodividend van € 2,75 per aandeel uit te keren, wat overeenkomt met een totaal brutodividendbedrag van € 75.051.108.

# Verlag van de commissaris

## Verlag van de commissaris aan de algemene vergadering over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 – Geconsolideerde jaarrekening

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van VGP NV (de „vennootschap“) en haar filialen (samen „de groep“), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 8 mei 2020, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2022. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van VGP NV uitgevoerd gedurende 16 opeenvolgende boekjaren.

### Verlag over de geconsolideerde jaarrekening

#### Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2022 omvat, alsook de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd overzicht van het volledig perioderesultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het geconsolideerde balanstotaal 4.846.053 (000) EUR bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van het volledig perioderesultaat afsluit met een verlies van het boekjaar van 122.542 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep op 31 december 2022 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

#### Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie „Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening“ van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

## Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde
<p><b>Waardering van vastgoedbeleggingen</b></p> <p>VGP ontwikkelt, bezit en beheert een portfolio van modern logistiek en industrieel vastgoed gelegen in Europa. De vastgoedportefeuille is gewaardeerd aan 2.395.702 (000) EUR per 31 december 2022. Het aandeel van VGP in vastgoedbeleggingen aangehouden door joint ventures bedraagt 1.916.347 (000) EUR en 292.541 (000) EUR werd opgenomen bij de activa geclassificeerd als „aangehouden voor verkoop“.</p> <p>De vastgoedportefeuille omvat vastgoed beschikbaar voor verhuur en vastgoed in aanbouw („projectontwikkelingen“) en is gewaardeerd op basis van de inkomenskapitalisatiemethodologie overeenkomstig IAS 40 welke gebaseerd is op verwachte toekomstige kasstromen. Projectontwikkelingen worden gewaardeerd volgens dezelfde methode, met aftrek van alle nog op te lopen bouwkosten. De belangrijkste inputs in de bepaling van de reële waarde zijn de vereiste rendementen en de huidige markthuur, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille. De Groep gebruikt professioneel gekwalificeerde onafhankelijke vastgoeddeskundigen om de vastgoedportefeuille om de zes maanden te waarderen aan reële waarde.</p> <p>De waardering van de portefeuille omvat significante inschattingen welke onderbouwd zijn door een aantal assumpties welke belangrijke beoordelingen en schattingonzekerheden kunnen bevatten. Gekoppeld met het feit dat een klein percentage afwijkingen in individuele vastgoedwaarderingen, indien opgeteld, kan resulteren in een materiële afwijking in de winst- en verliesrekening en balans, vereist dit gebied specifieke audit focus.</p> <p><b>Verwijzing naar toelichtingen</b></p> <p>De methodologie die gebruikt werd voor de waardering is opgenomen in toelichting 2.7 van de geconsolideerde jaarrekening. Daarnaast verwijzen we naar toelichting 13 van het geconsolideerde jaarverslag voor wat betreft de roll-forward van de vastgoedbeleggingen, toelichting 20 met betrekking tot activa geclassificeerd als aangehouden voor verkoop en toelichting 9 met betrekking tot investering in joint ventures en geassocieerde ondernemingen.</p>	<p><b>Beoordeling van de expertise en objectiviteit van de vastgoeddeskundigen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>— We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen beoordeeld.</li><li>— We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld voor het nazicht en analyse van het werk van de externe vastgoeddeskundigen.</li></ul> <p><b>Testen van de waarderingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>— We hebben de bedragen zoals vermeld in de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhoudkundige administratie en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de geconsolideerde jaarrekening aangesloten.</li><li>— We hebben een interne waarderingsexpert betrokken om het financiële audit team te ondersteunen bij de bespreking en beoordeling van de significante assumpties en belangrijke schattingonzekerheden voor specifieke vastgoedbeleggingen, inclusief de vereiste rendementen en huidige markthuren en vergeleken deze met andere gegevens waarover wij beschikken.</li><li>— We hebben de externe waarderingsverslagen verkregen en hebben nagegaan dat de gehanteerde waarderingsmethodologie overeenkomstig RICS-standaarden werd uitgevoerd bij het bepalen van de boekwaardes die in de balans werden opgenomen.</li><li>— Voor projectontwikkelingen controleerden we ook dat de onderliggende informatie met betrekking tot aannemingscontracten en gebudgetteerde kosten consistent was met de afwerkingskosten die afgehouden worden van de reële waarde van projectontwikkelingen.</li><li>— Geactiveerde kosten werden steekproefsgewijs getest en de afwerkingskosten voor projectontwikkelingen werden vergeleken met ondersteunend bewijsmateriaal (bijvoorbeeld door het inspecteren van onderliggende aannemingsovereenkomsten).</li></ul> <p><b>Informatie en basisgegevens</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>— Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd met betrekking tot de informatie die aan de vastgoeddeskundigen werd verstrekt met betrekking tot huurinkosten, voornaamste kenmerken van het huurcontract en bezettingsgraad.</li><li>— We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld met betrekking tot vastgoedbeleggingen.</li></ul>

### **Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening**

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aanlegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

### **Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening**

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die aan het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

## Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

### Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheid uit te brengen.

### Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde:

- de vereiste onderdelen van het jaarverslag van VGP overeenkomstig artikel 3:6 en 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, welke voorkomen in het hoofdstuk „Verslag van de Raad van Bestuur“

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

### Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

## Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig de ontwerpnorm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat („ESEF“), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat en de markeertaal met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 („Gedelegeerde Verordening“).

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat („digitale geconsolideerde financiële overzichten“) opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie in de officiële versie van de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van VGP NV per 31 december 2022 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

### Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Getekend te Antwerpen, 11. April 2023

**De commissaris**

**Deloitte Bedrijfsrevisoren BV**

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

# Lexicon

## **Aanvangsrendement**

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

## **Allianz of Allianz Real Estate**

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

## **Allianz Joint Ventures of AZ JV**

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

## **apr-23 Obligatie**

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

## **apr-29 Obligatie**

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

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

Betekent samen en elk van (i) de joint venture overeenkomst gesloten tussen Allianz en VGP NV m.b.t. de Eerste Joint Venture; (ii) de joint venture overeenkomst gesloten tussen Allianz en VGP NV m.b.t. de Tweede Joint Venture; (iii) de joint venture overeenkomst gesloten tussen Allianz en VGP NV m.b.t. de Derde Joint Venture en (iv) de joint venture overeenkomst gesloten tussen Allianz en VGP NV m.b.t. de Vierde Joint Venture.

## **Belgisch wetboek van vennootschappen en verenigingen**

Betekent het belgische wetboek van vennootschappen en verenigingen gedateerd op 23 maart 2019 (Code des sociétés et associations), zoals van tijd tot tijd gewijzigd of geherformuleerd.

## **Beschikbare kasmiddelen voor schuldaflossing**

Betekent voor de covenant Dekkingsgraad voor schuldaflossing, de beschikbare kasmiddelen (d.i. exclusief aan restricties onderheven/onbeschikbare geldmiddelen) vermeerderd met inkomsten voor intrest- en afschrijvingskosten van VGP N.V.

## **Bezettingsgraad**

De bezettingsgraad wordt berekend door de verhuurde oppervlakte (in m<sup>2</sup>) te delen door het totaal van verhuurbare oppervlaktes (in m<sup>2</sup>) inclusief de niet-verhuurde gedeelte (in m<sup>2</sup>).

## **Break**

Eerste opzegoptie van een huurovereenkomst.

## **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.corporate-governancecommittee.be](http://www.corporate-governancecommittee.be).

## **Contractuele huur**

De brutohuur zoals contractueel overeengekomen in de huurovereenkomsten op de datum van afsluiting.

## **Dealing Code**

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

## **Derde Joint Venture**

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

## **Derivaten**

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

## **Eerste Joint Venture**

Betekent VGP European Logistics S.à r.l., de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz.

### **EPRA**

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

### **Equivalent rendement (reëel en nominaal)**

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

### **'Exit' kapitalisatievoet**

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

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

Betekent de autonome regulerende autoriteit die de financiële en verzekeringsmarkten in België regelt.

### **Geassocieerde ondernemingen**

Betekent samen en elk van van de dochterondernemingen van de Eerste Joint Venture of de Vierde Joint Venture waarin VGP NV een rechtstreekse deelneming van 5,1% (10,1%) heeft.

### **Gedisconteerde kasstroom ('Discounted cash flow')**

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

### **Jan-27 Bond**

Betekent de vastrentende obligatie ter waarde van € 500 miljoen met vervaldag op 17 januari 2027 met een coupon van 1,625% per jaar. De obligatie wordt genoteerd op de Euro MFT Markt in Luxemburg met ISIN Code: BE6332786449 en Common Code: 243311268.

### **Jan-30 Bond**

Betekent de vastrentende obligatie ter waarde van € 500 miljoen met vervaldag op 17 januari 2030 met een coupon van 2,250% per jaar. De obligatie wordt genoteerd op de Euro MFT Markt in Luxemburg met ISIN Code: BE6332787454 en Common Code: 243311314.

### **Joint Ventures**

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

### **Jul-24 Obligatie**

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

### **JVO(s) of Joint Venture Overeenkomsten**

Betekent samen en elk van (i) de Allianz Joint Venture Overeenkomsten; en (ii) de Ontwikkelings Joint Ventures Overeenkomsten.

### **LTV**

Betekent "Loan to value" deze parameter wordt berekend door de netto financiële schuld te delen door de vastgoedbeleggingen

### **LPM Joint Venture**

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

### **Mar-25 Obligatie**

Betekent de vastrentende obligatie 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).

### **Mar-26 Obligatie**

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

### **Marktkapitalisatie**

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

### **Netto-actiefwaarde**

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



**Netto financiële kosten**

Betekent voor de covenant berekening van de Interest cover ratio, het netto financieel resultaat van de groep gecorrigeerd voor de geactiveerde interest kosten.

**Netto financiële schulden**

Totaal van de financiële schulden minus geldmiddelen en kasequivalenten.

**Netto schuldaflossing**

Betekent voor de berekening van de covenant Dekkingsgraad voor schuldaflossing de som van de Netto financiële kosten en kapitaalaflossingen van het boekjaar.

**Ontwikkelings Joint Venture(s)**

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

**Ontwikkelings Joint Venture overeenkomst(en)**

Betekent samen en elk van (i) de joint venture overeenkomst afgesloten tussen Roozen en VGP met betrekking tot de LPM Joint Venture LPM; (ii) de joint venture overeenkomst afgesloten tussen Revikon en VGP met betrekking tot de VGP Park Siegen Joint Venture; en (iii) de joint venture overeenkomst gesloten tussen VUSA en de VGP met betrekking tot de VGP Park Belartza Joint venture.

**Project Management**

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

**Reële waarde**

Betekent het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld tussen terzake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn, zoals gedefinieerd in IAS 40. Bovendien moet de marktwaarde de huidige huurovereenkomsten, de redelijke veronderstellingen met betrekking tot de potentiële huurinkomsten en de verwachte kosten weerspiegelen.

**'Reversionary' kapitalistievoet**

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

**Revikon**

Betekent Revikon GmbH.

**Roozen of Roozen Landgoederen Beheer**

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

**Schuldgraad**

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

**Sep-23 Obligatie**

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

**Totale opname**

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

**Toegezegde en getekende**

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

**Top rendement**

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

**Tweede Joint Venture**

Betekent VGP European Logistics 2 S.à r.l., de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz.

**Vastgoeddeskundige**

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

**Vastgoedportefeuille**

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

**Vervaldag huurcontract**

Datum waarop een opzegmogelijkheid is binnen een huurcontract.

**Vierde Joint Venture**

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

**Vierde Joint Venture Overeenkomst of Vierde JVO**

Betekent de joint venture overeenkomst van december 2021 tussen VGP, Allianz France IX Luxembourg S.A. (voor 41,9%) en YAO NEWREP Investments S.A. (for 8,1%) en VGP European Logistics 3 S.à.r.l.

**Voorkennis**

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

**VGP Park Belartza Joint Venture**

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

**VGP Park Moerdijk or LPM joint venture**

Betekent de LPM Joint Venture.

**VGP Park München of VGP Park München joint venture**

Betekent de Derde Joint Venture.

**VGP Park Siegen Joint Venture**

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

**VUSA**

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

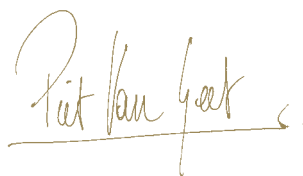
# Verklaring van de verantwoordelijke personen

De ondertekenende personen verklaren dat, voorzover hen bekend:

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



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



**Piet Van Geet**  
als vaste vertegenwoordiger van  
Urraco BV  
CFO

## Disclaimer

Dit rapport kan toekomstgerichte verklaringen bevatten. Die verklaringen reflecteren de huidige inzichten van de bedrijfsleiding aangaande toekomstige gebeurtenissen, en zijn onderhevig aan bekende en onbekende risico's, onzekerheden en andere factoren die ertoe kunnen leiden dat de werkelijke resultaten aanzienlijk verschillen van toekomstige resultaten of prestaties die door die toekomstgerichte verklaringen worden uitgedrukt of die daaruit zouden kunnen worden afgeleid. VGP verstrekt de in dit rapport opgenomen informatie per huidige datum en neemt geen enkele verplichting op om de toekomstgerichte verklaringen in het licht van nieuwe informatie, toekomstige gebeurtenissen of anderszins te actualiseren. De informatie in dit verslag vormt geen aanbod tot verkoop of uitnodiging tot aankoop van effecten in VGP, noch een uitnodiging of aansporing tot het verrichten van andere beleggingsactiviteiten. VGP wijst elke aansprakelijkheid af voor verklaringen die door derden worden afgelegd of gepubliceerd, en neemt geen enkele verplichting op om onnauwkeurige gegevens, informatie, conclusies of opinies te corrigeren die door derden worden gepubliceerd met betrekking tot dit of enig ander rapport of persbericht dat door VGP wordt verspreid.



