
VGP

BUILDING
TOMORROW
TODAY

Jaarverslag 2023



Jaarverslag 2023

Inhoud

004

**Verslag over de
vennootschap**

007

Kerncijfers

009

**Brief aan
de aandeel-
en obligatie-
houders**

060

**Verslag van de Raad
van Bestuur**

Corporate governance-
verklaring — pagina 062

Risicofactoren — pagina 078

Samenvatting van de rekeningen
en toelichtingen — pagina 90

Informatie over het aandeel — pagina 98

Vooruitzichten 2024 — pagina 101

102

**Raad van Bestuur
en Management**

Raad van Bestuur — pagina 104

Uitvoerend Managementteam — pagina 106

013

Profiel

019

Strategie

030

VGP in 2023

Samenvatting — pagina 032

Activiteitenverslag — pagina 035

Algemeen markt-overzicht — pagina 044

108

**Verslag
over maats-
chappelijk
verantwoord
ondernemen**

254

Portefeuille

323

**Financieel
overzicht**



VGP Park Nijmegen, Nederland



VGP

Verslag over de vennootschap 2023



Kerncijfers

Vastgoedbeleggingen	2023	2022	2021	2020	2019
Eigen portefeuille					
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	1.609.300	1.363.900	765.800	205.100	146.100
Bezettingsgraad (%)	98,8 %	98,5 %	99,3 %	100,0 %	100,0 %
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	2.000.277	2.514.222	2.200.119	920.151	792.944
Portefeuille van Joint Ventures (100 %)					
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	3.756.200	2.937.100	2.326.100	2.236.300	1.764.600
Bezettingsgraad (%)	99,0 %	99,1 %	99,4 %	98,4 %	99,8 %
Reële waarde van de vastgoedportefeuille ¹	5.193.215	3.928.725	3.545.582	2.922.563	1.978.266
Balans	2023	2022	2021	2020	2019
Eigen vermogen	2.214.417	2.202.175	2.175.565	1.305.736	699.781
Schuldgraad					
Netto schuld/totaal activa	40,3 %	34,4 %	29,8 %	25,2 %	37,2 %
Resultatenrekening	2023	2022	2021	2020	2019
Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	69.003	51.230	17.618	12.078	11.653
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	-5.534	-8.223	-2.219	-3.784	-2.556
Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	63.469	43.007	15.399	8.294	9.097
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facilitymanagement/ projectontwikkeling	26.925	21.537	21.303	14.699	10.492
Netto meer-/minwaarden op vastgoedbeleggingen	87.958	-97.230	610.261	366.361	188.165
Administratieve kosten	-48.863	-33.956	-52.112	-29.296	-18.100
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-10.715	-45.927	186.703	63.338	65.703
Overige kosten	—	-3.000	-5.000	-4.000	-3.000
Bedrijfsresultaat	118.774	-115.569	776.554	419.396	252.357
Netto financieel resultaat	-6.031	-27.008	-12.654	-8.592	-14.238
Belastingen	-25.451	20.035	-113.845	-39.865	-32.506
Resultaat van het boekjaar	87.292	-122.542	650.055	370.939	205.613
Resultaat per aandeel	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoresultaat per aandeel (in €) – Basis ²	3,20	-5,49	31,41	18,58	6,52
Nettoresultaat per aandeel (in €) – Verwaterd ²	3,20	-5,49	31,41	18,58	6,52

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

2 Berekend op het gewogen gemiddelde aantal aandelen van 22.311.583 op 31 december 2022. Op het einde van het jaar 2022 en voor het volledige jaar 2023 waren er in totaal 27.291.312 aandelen.



Brief aan de aandeel en obligatie- houders

Beste medeaandeel- en obligatiehouders van VGP,

2023 is in veel opzichten een opmerkelijk jaar geweest en voordat ik enkele van onze verwezenlijkingen samenvat, wil ik u graag meenemen naar de eerste helft van 2022. Het werd toen duidelijk dat de bouwinflatie, die al in 2021 was begonnen, een aanzienlijke impact zou hebben op de vastgoedsector. Dit werd nog versterkt door de maatregelen van de centrale banken om de inflatie tegen te gaan. Vastgoed, dat gevoelig is voor de renteomgeving, ontsnapte niet aan een sterke correctie na een periode van hoge liquiditeit tegen lage kosten. Het was duidelijk dat de sector op het punt stond ingrijpende veranderingen door te maken, en dat bleek ook zo te zijn.

Met al deze factoren in het achterhoofd – de vooruitzichten van een krimpende economie, het rente beleid van de ECB, stijgende bouwkosten, en aanzienlijke correcties op de financiële markten, waaronder een opmerkelijke correctie op de obligatiemarkten – kozen we ervoor om onze speculatieve ontwikkelingen tot bijna nul terug te brengen. Onze focus verschoof naar het leveren van uitstekende prestaties op het gebied van beheer van activa, het veiligstellen van liquiditeit en het uitsluitend focussen op percelen grond en (voorverhuurde) ontwikkelingen met gevestigde businesscases, in lijn met onze winstverwachtingen en zonder optimistische scenario's voor huurgroei.

Institutionele beleggers verschoven intussen meer naar schuldfinanciering en we zagen een gelijkaardige houding bij onze JV partner Allianz, die ervoor koos om niet verder te gaan dan de verbintenissen die al eerder waren aangegaan, hoewel het toch een recordjaar werd in transacties met hen. Tegelijkertijd anticipeerden en anticiperen we nog steeds op een herstructurering van de Europese industrie die veel aantrekkelijke brownfieldopportuniteiten op de markt bracht en mogelijk zal brengen.

Daarom waren we ervan overtuigd dat degenen met een sterke balans en een onwrikbare liquiditeit in staat zouden zijn om interessante kansen te benutten.

Vooruitlopend daarop hebben we een kapitaalverhoging van € 300 miljoen uitgevoerd om ons te positioneren voor 2023 en de kansen die we in het verschiep zagen.

Twaalf maanden later kan ik tot mijn grote genoegen zeggen dat deze strategie vruchten heeft afgeworpen.

We zijn erin geslaagd om de strategische Stellantis-percelen grond in Vélizy, Rüsselsheim en recent ook Mulhouse te verwerven. Deze projecten zijn een cruciale mijlpaal in het portfolio en de groeistrategie op lange termijn van VGP. Daarnaast hebben we ook de eerste stappen gezet in het verwerven van een perceel grond in Vejle, Denemarken, ons eerste perceel grond met plannen voor verdere uitbreiding, en de snelle start van onze eerste voorverhuurde bouw in Frankrijk. Verder hebben de sterke vraag in Oost-Europa, aangewakkerd door de verschuiving naar elektrische auto's, en enkele iconische ontwikkelingen in West-Europa bijgedragen aan de groei van onze gecontracteerde jaarlijkse huuropbrengsten (cara) met 16 % tot ruim € 350 miljoen.



VGP Park Nijmegen, Nederland

Het afgelopen jaar heeft een sterke daling van de bouwrijzen in bijna alle markten waarin we actief zijn, in combinatie met een gezonde vraag, ons het vertrouwen gegeven om meer nieuwe gebouwen in onze ontwikkelingspijplijn op te starten. Hoewel we voorzichtig blijven met onze voorverhuurniveaus, kunnen we indien nodig zeer agressief zijn, omdat we voornamelijk concurreren met gebouwen die zijn ontwikkeld tegen veel hogere bouwkosten.

Dankzij dit alles verwachten we een aanzienlijke stijging van het rendement op kosten voor onze nieuw opgestarte projecten.

Onze portefeuille van bestaande activa is momenteel voor 99 % verhuurd en is gemiddeld slechts 3,7 jaar oud. De leegstand blijft laag in Europa en het nieuwe aanbod is nu aanzienlijk afgenomen, wat gunstig is voor ten minste stabiele vooruitzichten voor de ontwikkeling van de huurprijzen en de bezetting van onze activa.

Onze bestaande activa zijn verhuurd aan een gezonde gemiddelde looptijd van 7,8 jaar en zijn beschermd tegen inflatie.

Onze ESG-doelstellingen en -ambities gaan steeds verder omhoog, omdat we een bijdrage willen leveren aan onze Europese Green Deal. We begrijpen namelijk dat we aan toekomstige generaties moeten denken en ons nalatenschap aan hen. We willen dan ook ons steentje bijdragen aan het verminderen van onze afhankelijkheid van energielevering uit andere regio's van deze wereld.

Daarom hebben we onze business unit voor hernieuwbare energie aanzienlijk uitgebreid en hebben we in de loop van het jaar veel „Breeam excellent“-gebouwen en zelfs één gebouw met platina certificering opgeleverd. Onze totale portefeuille is nu al voor 75,9 % gecertificeerd.

Ons JV-model is er altijd op gericht geweest om minder afhankelijk te zijn van de kapitaalmarkten, waardoor we ons werkkapitaal kunnen recyclen door onze ontwikkelingsprojecten na voltooiing gedeeltelijk af te stoten in een langdurige Joint Venture met een sterke institutionele partner.

Ondanks een traag investeringsklimaat in de sector in 2023, hebben we het tempo in de markt bepaald door nieuwe Joint Venture-transacties uit te voeren voor een totaalbedrag van meer dan 3 miljard EUR.

Onze Rheingold X-transactie in januari 2023 en Aurora IV in juni 2023, beide met Allianz, samen met twee nieuwe joint ventures – één met Deka (RED) en één met Areim (SAGA) – laten zien dat er vraag is naar ons product, hoogwaardige industriële en logistieke activa op toplocaties.

De SAGA-joint venture heeft, net als Allianz, een portefeuille van activa in vijf landen gereserveerd voor toekomstige transacties in de joint venture zodra deze is voltooid. Het doel is om dat vehikel in de komende jaren te laten groeien tot € 1,5 miljard bruto-actiefwaarde, met een reeds geïdentificeerde pijplijn.

Al deze transacties zijn uitgevoerd tegen een overeengekomen prijs die boven de reële waarde aan het eind van 2022 lag. Dit geeft me enige geruststelling dat de waarderingen zich zouden moeten stabiliseren.

Met robuuste joint venture partnerships, mijn optimisme voor een zachte landing van onze economie (hoewel er nog wat werk aan de winkel is wat betreft de inflatie) en de verwachting van een geleidelijke versoepeling van het renteregime van de ECB, kijken we uit naar een mooie toekomst op de middellange tot lange termijn.

Zelfs als de economische uitdagingen aanhouden, hebben we er alle vertrouwen in dat VGP goed gepositioneerd is om eventuele stormen te doorstaan die op komst zijn.

Ik wil u allen bedanken voor uw vertrouwen in VGP. Wees gerust, ikzelf, mijn familie en alle -werknemers bij VGP zijn elke dag toegewijd om een verschil te maken door vandaag een betere toekomst te proberen op te bouwen.

Jan Van Geet



Profiel

VGP (www.vgpparks.eu) is een zuiver op logistiek vastgoed gerichte pan-Europese Groep gespecialiseerd in de aankoop, ontwikkeling en het beheer van logistiek vastgoed, d.w.z. gebouwen die geschikt zijn voor logistieke doeleinden en licht industriële activiteiten. De Groep richt zich op strategisch gelegen percelen grond in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Spanje, Nederland, Denemarken, 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 heeft een staat van dienst van succesvolle grondaankopen die worden omgezet in volledig operationele bedrijfsparken 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 2023 een in-house-team van 367,5 medewerkers¹ 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 – Hernieuwbare energie*.

VGP bezit op 31 december 2023 een vastgoedportefeuille van € 2.384,8 miljoen (in volle eigendom met inbegrip van activa ontwikkeld in naam van de Joint Ventures) die bestaat uit 52 opgeleverde gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 1.609.000 m² (€ 1.153,9 miljoen), 26 gebouwen in aanbouw die 774.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen (€ 544,2 miljoen) en een resterende ontwikkelingsgrondbank voor een bedrag van € 686,7 miljoen.

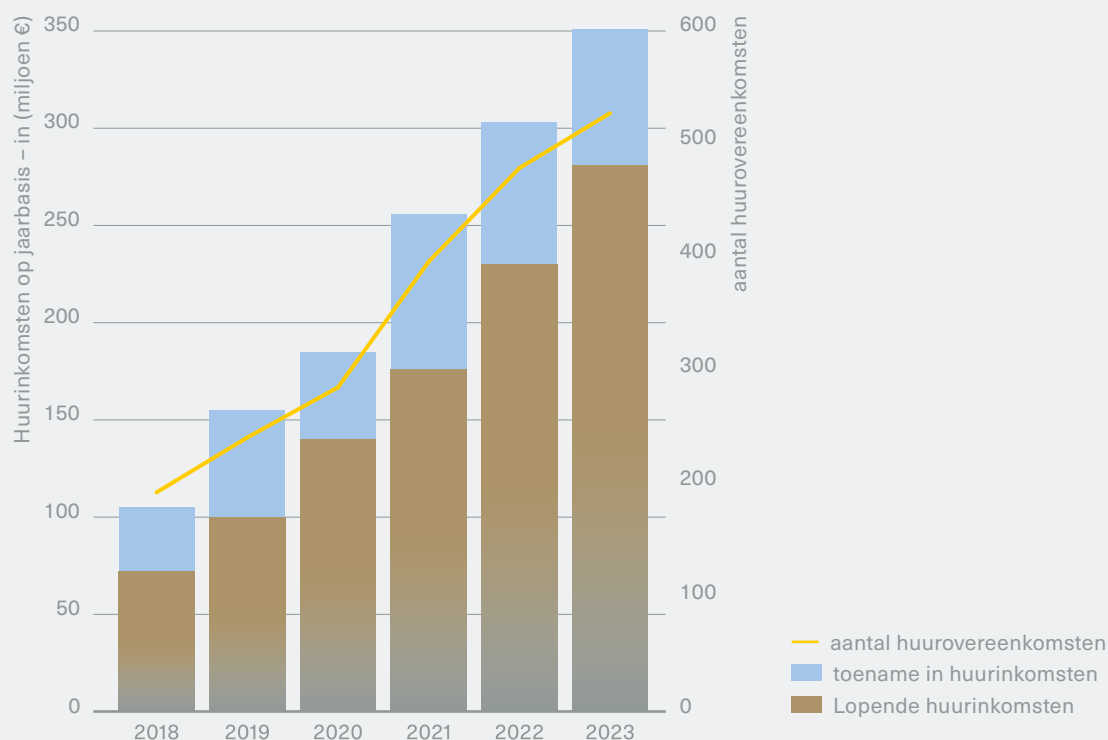
De Joint Ventures bezitten op 31 december 2023 een vastgoedportefeuille van € 4.808,7 miljoen die hoofdzakelijk bestaat uit 170 opgeleverde gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 3.756.000 m².

Op 31 december 2023 heeft VGP (eigen portefeuille en die van de Joint Ventures) een resterende contractueel vastgelegde, d.w.z. in eigendom en contractueel toegezegde, ontwikkelingsgrondbank van 9,4 miljoen m², met een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 4,3 miljoen m² toekomstige verhuurbare oppervlakte, en waarvan 90 % in volle 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 jaren



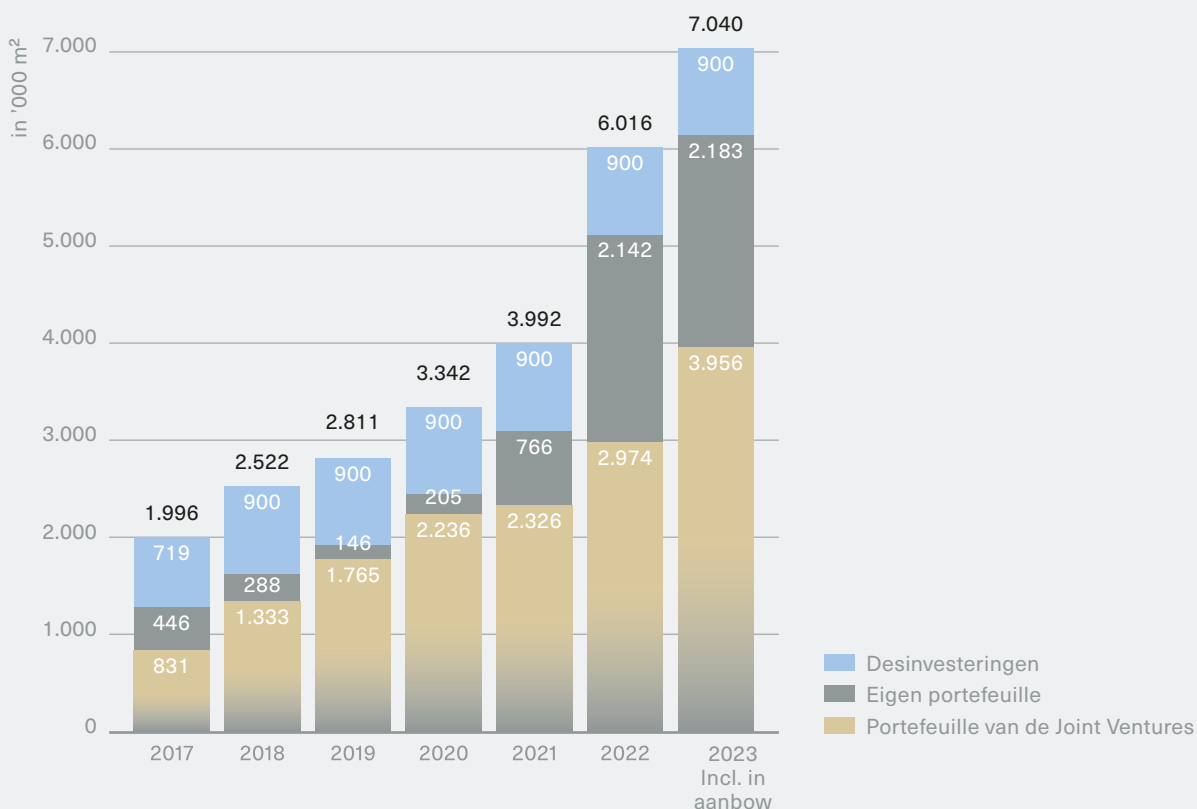
Op 31 december 2023

€ 350,8 miljoen

aan contractueel toegezegde huurinkomsten op jaarbasis

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

De historische ontwikkeling van de opgeleverde bruto verhuurbare oppervlakte van de Groep met inbegrip van afgestoten activa en activa verkocht aan de Joint Ventures aan 100 %) was de voorbije jaren als volgt



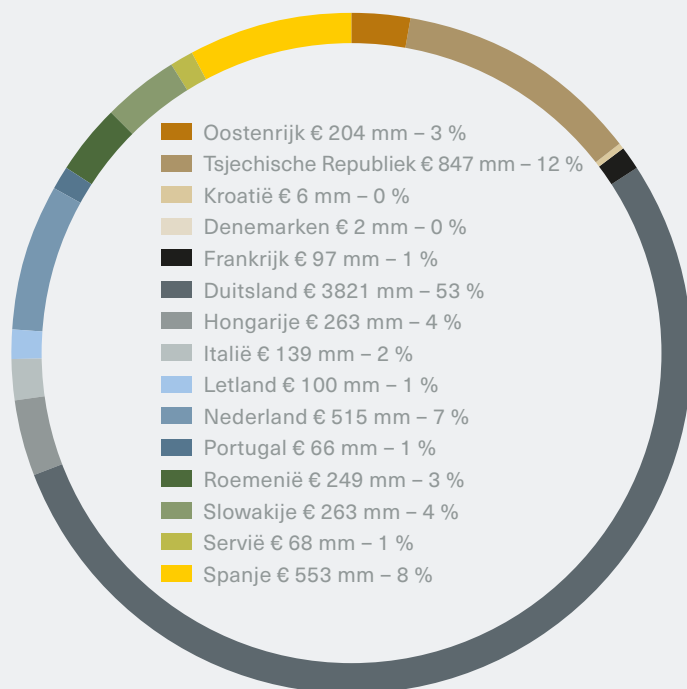
Sedert 2017

5,0 miljoen m²

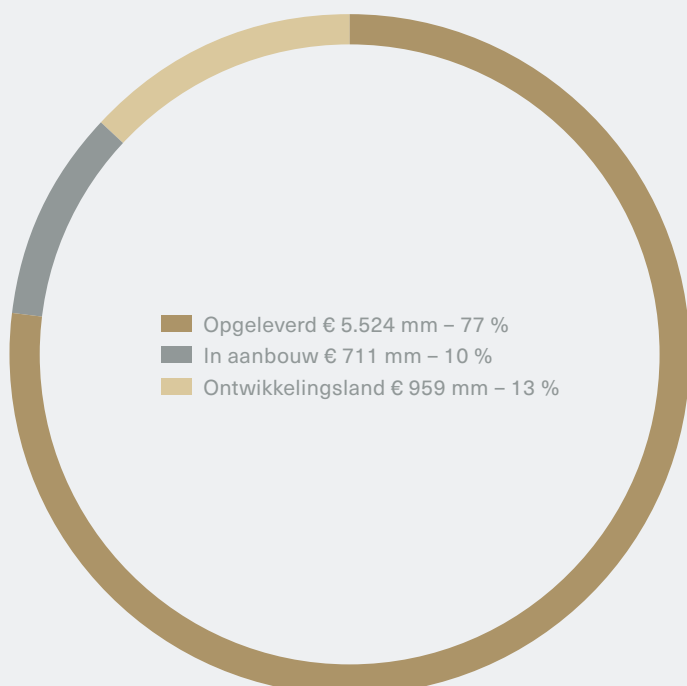
nieuwe verhuurbare oppervlakte ontwikkeld

Resultierend in een gediversifieerde vastgoedportefeuille ...

Uitsplitsing investeringsportefeuille per land (incl. JV aan 100%)
31 december 2023 (in € mln)



Uitsplitsing investeringsportefeuille naar status (incl. JV aan 100%)
31 december 2023 (in € mln)







VGP Park Magdeburg, Duitsland

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 percelen grond die geschikt zijn voor de ontwikkeling van logistieke bedrijfsparken van een bepaalde omvang, om een uitgebreide en goed gedi-versifieerde 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 werden aangegaan met Allianz Real Estate, Deka, Areim 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.

Ontwikkelingsactiviteiten en ondersteunende diensten voor de portefeuille

Ontwikkelingsactiviteiten

Greenfield- en brownfieldontwikkelingen zijn de kernactiviteit van de VGP Groep. Brownfieldontwikkelingen worden geleidelijk aan belangrijker naarmate de greenfieldontwikkelingen 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 voornamelijk bestemd voor logistieke of licht industriële 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, licht industriële of e-commerce 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 (zie hieronder).

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 lokale landen 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.

Hernieuwbare Energie

VGP Renewable Energy biedt een breed scala aan duurzame energieoplossingen voor magazijnen, waaronder zonne-energie, windenergie en thermische energie, evenals integrators voor opslag en distributie. We bieden groene energie aan onze huurders, ter plaatse of elders geproduceerd met onze eigen fotovoltaïsche systemen. Deze wordt geleverd via huurovereenkomsten of Power Purchase Agreements. We streven ernaar om onze klanten een op maat gemaakte groene energieoplossing te bieden, die meestal wordt aangeboden met fotovoltaïsche systemen op onze VGP Parken, maar ook met de mogelijkheid om groene energie aan te bieden die elders wordt gewonnen, met groene energieopwekking in de buurt van onze parken. We onderzoeken actief deze manieren om lokale mogelijkheden op maat te verkrijgen, aangepast aan de energiebehoeften van lokale huurders.

Sinds januari 2024 is ons energiebedrijf in Duitsland een geregistreerd nutsbedrijf en we zullen deze activiteit binnenkort uitbreiden naar Roemenië. Dankzij deze inspanningen kunnen we het volledige potentieel van onze bestaande fotovoltaïsche projecten benutten om efficiënter schone energie te distribueren naar onze huurders en daarbuiten. Onze inzet voor hernieuwbare energie heeft ons een belangrijke mijlpaal doen bereiken – 100MwP aan operationele zonne-energiecapaciteit. Met een ambitieuze pijplijn van projecten zullen we in staat zijn om de energiebehoeften van onze huurders te overtreffen.

Naast fotovoltaïsche systemen willen we ook andere gangbare technologieën voor de productie en opslag van hernieuwbare energie aanbieden die relevant zijn voor de klanten van VGP, zoals windturbines of geothermische verwarming.

Daarnaast bieden we oplaadfaciliteiten voor groene e-mobiliteit voor elektrische vrachtwagens en auto's en onderzoeken we momenteel kwalitatieve methoden voor energieopslag met de installatie van batterijen en een systeem waarbij het energienet tegen overbelasting wordt beschermd (load management). Verder ondersteunen we onze huurders bij het identificeren van optimalisatie van groen energieverbruik en flexibel energieverbruik met energiecontrolemethoden voor diverse processen om onder andere het fotovoltaïsch verbruikspotentieel te optimaliseren.

Belangrijkste principes van de investeringsstrategie van VGP

1 Strategisch gelegen gronden

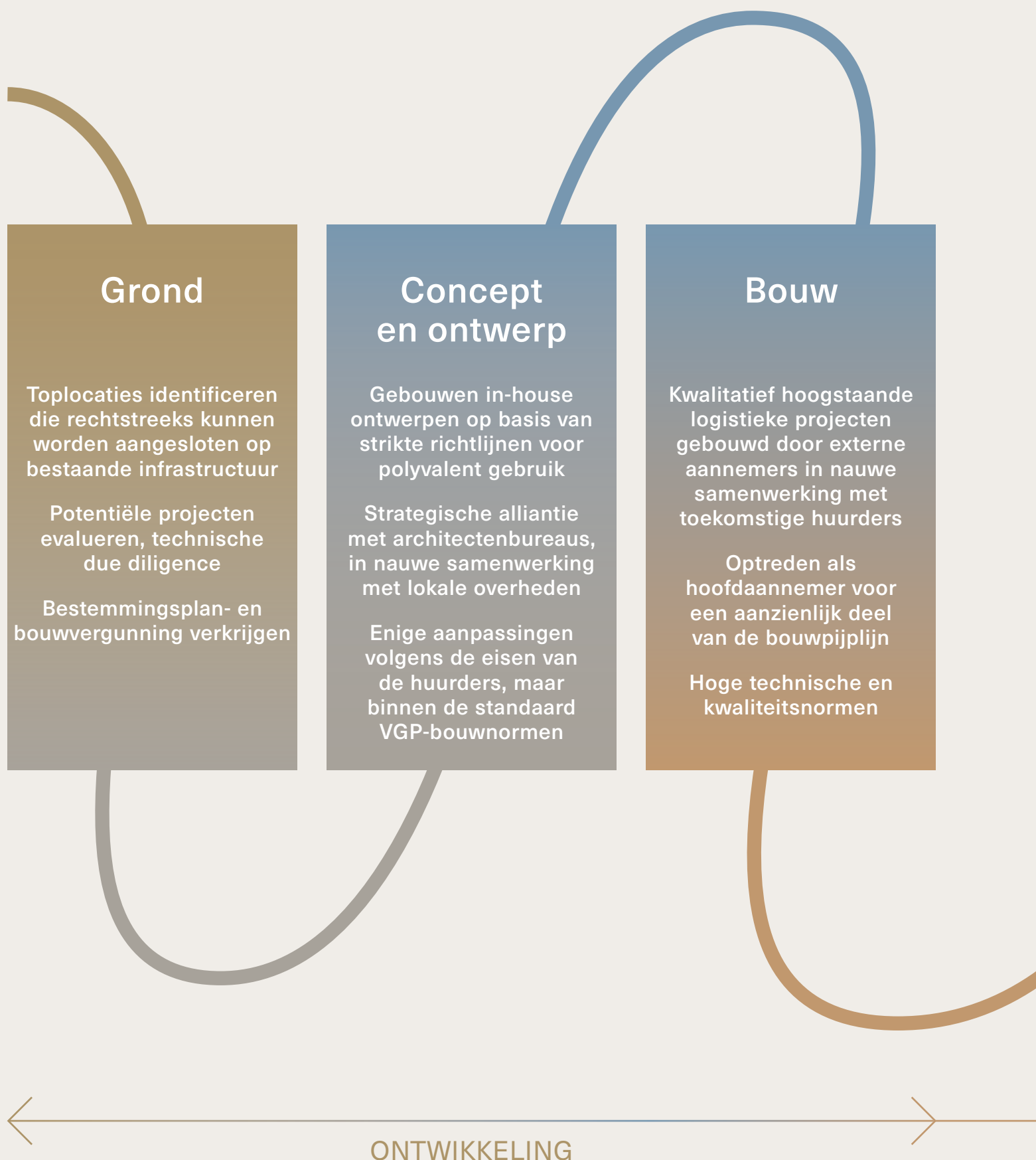
2 Focus op bedrijvenparken met het oog op het verwezenlijken van schaalvoordelen

3 Kwalitatief hoogstaand gestandaardiseerd en duurzaam logistiek vastgoed

4 In-house competenties die een volledig geïntegreerd bedrijfsmodel mogelijk maken

5 Primaire focus op de lange termijn grondslag

Volledig geïntegreerd model met in-house capaciteiten en competenties



Huren

Voornamelijk langlopende huurovereenkomsten

Medewerkers die verantwoordelijk zijn voor het toezicht op de eisen van de huurders tot aan de overdracht van het pand

Samenwerken met plaatselijke makelaars

Portefeuille

Ontwikkelaar/investeerder op lange termijn (eigen portefeuille of verkoop aan een van de JV's)

Portefeuillebeheer

Beheer van activa

Beheer van eigendommen

Gecentraliseerd onderhoud van eigendommen

Aanvullende diensten

Klanten helpen om op een kosteneffectieve manier over te stappen naar duurzame energie

Aanbod omvat: groene energie (ter plaatse of elders geproduceerd), slim energiebeheer, oplaadfaciliteiten en infrastructuur op groene elektriciteit en waterstof

BEHEER VAN ACTIVA

HERNIEUWBAAR

Strategische partnerschappen

Ter ondersteuning van zijn groei op middellange termijn heeft VGP meerdere 50/50 joint ventures afgesloten met bekende institutionele beleggers. 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.

Partnerschap met Allianz

Eerste Joint Venture — Rheingold

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

Na het bereiken van de uitgebreide investeringsdoelstelling in 2021 zijn zowel VGP als Allianz in de maand december 2022 overeengekomen om de JVO te wijzigen, hetgeen resulteerde 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.

Op 17 januari 2023 ronden VGP een tiende transactie af met de Eerste Joint Venture. De transactie omvatte 3 logistieke gebouwen, die zich bevinden in Duitsland (één) en in de Tsjechische Republiek (twee). De bruto actiefwaarde van de voltooide activa bedroeg € 114,6 miljoen en de netto-opbrengsten van deze transactie bedroegen € 73,5 miljoen.

Per 31 december 2023 bestaat de vastgoedportefeuille van de Eerste Joint Venture uit 104 voltooide gebouwen die een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 1.971.000 m² vertegenwoordigen. 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 activabeheerder.

Tweede Joint Venture — Aurora

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

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

In de loop van 2023 voltooide VGP een vierde en momenteel laatste closing waarbij de Tweede Joint Venture („VGP European Logistics 2 S.à r.l.“) op 1 juni 2023 11 logistieke gebouwen verwierf, waaronder 5 gebouwen in 4 nieuwe VGP-parken en nog eens 6 nieuw voltooide gebouwen (in parken die eerder waren overgedragen aan de Tweede Joint Venture, voor een totale transactiewaarde¹ van meer dan € 253 miljoen en resulterend in een totale netto-opbrengst in contanten van € 194,4 miljoen.

Per 31 december 2023 bestaat de vastgoedportefeuille van de Tweede Joint Venture uit 43 voltooide gebouwen die een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 927.000 m² vertegenwoordigen.

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 — Ymir

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 m². Het park is volledig voorverhuurd.

¹ De totale transactiewaarde bestaat uit de aankooprij voor de opgeleverde gebouwen die inkomsten genereren en de nettoboekwaarde van de ontwikkelingspijplijn die als onderdeel van een closing wordt overgedragen maar nog niet afgerekend wordt door de joint venture.



VGP Park Munich, Duitsland

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

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 vond een closing plaats met de Derde Joint Venture, waardoor de Groep de proportionele aandelenprijs kon 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.

De huurder KraussMaffei heeft zijn hoofdkantoor in de eerste helft van 2023 geleidelijk verhuisd 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 m² – en BMW – met 64.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte – bezetten samen het bestaande park. Het laatste resterende gebouw, dat tegen 2026 klaar moet zijn, zal 38.000 m² 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 m².

VGP ontving van Allianz een uitstaande vergoeding in contanten voor een bedrag van € 69,1 miljoen in Q4 2022, 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. Deze werden vervuld en het resterend bedrag van € 7,0 miljoen werd ontvangen in juli 2023.

Ten slotte heeft VGP Park München zijn beschikbare kredietfaciliteit van € 65,5 miljoen opgenomen. Na deze herfinanciering

heeft de entiteit het overschot aan beschikbare liquiditeiten aan haar aandeelhouders uitbetaald, ter waarde van € 86 miljoen. Van dit bedrag werd € 43 miljoen toegewezen aan VGP in juli 2023. De entiteit verwacht nog eens € 84,5 miljoen op te nemen op een beschikbare kredietfaciliteit in de eerste helft van 2024.

Vierde Joint Venture — Europa

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 was 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 richtte zich 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, duurzaamheidscertificering van gebouwen, fotovoltaïsche systemen, green lease en ESG-portefeuilledata en -rapportering.

De Vierde Joint Venture streefde ernaar om, uiterlijk tegen 2027, de omvang van zijn portefeuille (d.w.z. de bruto-actiewaarde 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 en ze had het exclusief voorkeurcht (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 zijn 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). Aangezien er geen verdere transacties op korte tot middellange termijn werden voorzien met de Vierde Joint Venture, werd de Joint Venture beëindigd en vervangen door twee nieuwe joint ventures (zie delen „Partnership met Deka“ en „Partnership met Areim“).

Partnerschap met Deka

Vijfde Joint Venture — RED

VGP heeft per 21 juli 2023 een nieuwe joint venture overeenkomst getekend met Deka Immobiliën, een vooraanstaande vastgoedbeleggingsmaatschappij. In de joint venture hebben twee publieke fondsen van Deka Immobiliën; Deka Westinvest InterSelect en Deka Immobiliën Europa, een belang van 50 % verworven in vijf projectvennootschappen van VGP.

De projectvennootschappen bezitten en exploiteren vijf strategisch gelegen parken in Duitsland, namelijk Gießen – Am alten Flughafen, Laatzen, Göttingen 2, Magdeburg en Berlijn Oberkämmer. Deze parken beschikken over een portefeuille van 20 gebouwen, die in totaal € 52,9 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten genereren op het moment van de transactie.

De overeengekomen bruto waarde van alle activa bedraagt meer dan € 1,1 miljard. Het is de bedoeling dat de transactie wordt uitgevoerd in drie closings, waarbij de eerste closing materialiseerde in het derde kwartaal van 2023. De prijs is overeengekomen voor de volledige portefeuille, inclusief aldus de twee closings die verwacht plaats te vinden in de eerste en tweede jaarhalf van 2024.

Voor de opzet van de joint venture zijn de partijen overeengekomen om de joint venture te herfinancieren met een „LTV“ van ongeveer 30 %. Bijgevolg zal VGP meer dan € 700 miljoen aan cash recycleren met deze transactie. De eerste closing bevatte 17 van de 20 gebouwen en genereerde € 393 miljoen netto kasopbrengsten (€ 455 miljoen bruto). De resterende transacties zijn gepland voor de eerste jaarhalf (twee gebouwen) en het derde kwartaal van 2024 (één gebouw), zodra de bouw van de respectieve gebouwen is voltooid. Deze closings zijn verwacht minimum € 250 miljoen bruto contante opbrengsten te genereren.

Deze joint venture is opgericht voor de lange termijn. VGP behoudt activabeheerdiensten in een vergelijkbare omvang als zijn bestaande partnerschappen met Allianz Real Estate.

Concluderend betekent het partnerschap tussen VGP en Deka Immobiliën een belangrijke mijlpaal in de Europese vastgoedmarkt. Door deze joint venture zijn beide vennootschappen goed gepositioneerd om te profiteren van de sterke prestaties van de Duitse vastgoedsector, groei te stimuleren en het rendement voor hun belanghebbenden op de lange termijn te maximaliseren en cash te recyclen voor VGP op de korte termijn.



VGP Park Bratislava, Slowakije

Partnerschap met Areim

Zesde Joint Venture — SAGA

Per 15 december 2023 is VGP een nieuwe Joint Venture-overeenkomst aangegaan met AREIM Pan-European Logistics Fund (D) AB, of Areim, op een 50:50 basis, met het doel om te investeren in door VGP ontwikkelde activa in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Frankrijk, Slowakije en Hongarije. De Joint Venture zal schulden opnemen met een loan-to-value tot 35 %. De investeerder, Areim, heeft een investering van € 500 miljoen inleg toegezegd. De investeringsperiode duurt tot 15 december 2028, met mogelijkheden om de Joint Venture met wederzijds goedvinden te verlengen.

Een seed-portfolio is gedefinieerd en staat gepland voor overgang in H1 2024, bestaande uit ontwikkelde eigendommen in Duitsland, de Tsjechische Republiek en Slowakije met een totale bruto activawaarde van meer dan € 400 miljoen. VGP verwacht bruto contante opbrengsten van meer dan € 275 miljoen naar aanleiding van deze transactie. In veel opzichten lijkt de Joint Venture op de Allianz Joint Ventures, aangezien de Zesde Joint Venture een recht van eerste weigering heeft, maar dan gelimiteerd tot gebouwen van een specifieke ontwikkelingspijplijn binnen de doellanden over de investeringsperiode.

De joint venture richt zich op een uitgebreide ESG-strategie, met criteria gedefinieerd rond EU-taxonomie naleving, EPC, BREEAM-standaarden, en meer. Zoals het geval is bij vergelijkbare Joint Ventures, zal VGP optreden als de activa-, vastgoed- en ontwikkelingsbeheerder van de Joint Venture.

Samen met de Vijfde Joint Venture heeft VGP zodoende de investeringscapaciteit van de beëindigde Vierde Joint Venture met Allianz vervangen.

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 opgericht in november 2020 met als doel om samen met het Havenbedrijf Moerdijk op een 50:50 basis Logistiek Park Moerdijk (Nederland) te ontwikkelen. Logistiek Park Moerdijk (Nederland) ligt tussen de haven van Rotterdam (Nederland) en de haven van Antwerpen (België) en is een van de weinige locaties in Nederland waar groot-schalige logistiek en distributiecentra kunnen worden ontwikkeld en gebouwd.

In 2023 waren de voorbereidende werkzaamheden, het bouwrijp maken van de grond en noodzakelijke juridische stappen in eigendomstitels met het oog op het opstarten van de eerste ontwikkelingen aan de gang.

In februari 2024 kwam VGP overeen om het project in de huidige staat te verkopen. VGP heeft zo € 170 miljoen aan bruto cash opbrengsten ontvangen.

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 m² aan logistieke verhuurbare oppervlakte te ontwikkelen. Het project is momenteel bezig met het verkrijgen van de benodigde bestemmingsplannen.

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

VGP Park Siegen Joint Venture

De VGP Park Siegen Joint Venture is opgezet als een 50/50 joint venture met Revikon. Het doel van deze joint venture is de Groep een extra bron van 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 m² aan verhuurbare ruimte te ontwikkelen.

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

In de loop van 2023, na de succesvolle gedeeltelijke verkoop van het project vorig jaar, werd een kapitaaluitkering van € 3,4 miljoen betaald aan VGP NV. Het project heeft verdere afbraakwerken in 2023 uitgevoerd, dewelke hun voortgang vinden in 2024.

Duurzaamheid

Geconfronteerd met de urgentie van klimaatverandering is VGP een toegewijde partner voor zowel de transformatie van bedrijven naar de efficiëntie van Industrie 4.0, als voor het herstel van oude industrieterreinen door hun stedelijke milieutransformatie te versnellen. Duurzaamheid vormt de kern van de bedrijfsstrategie van VGP. In 2021 lanceerde de Groep zijn bijgewerkte ESG-strategie die een ambitieuze doelstelling om de ecologische voetafdruk van VGP te verkleinen en de maatschappelijke betrokkenheid te vergroten combineert met het integreren van duurzaamheid in de hele waardeketen van de Groep. De ambities van de Groep zijn afgestemd op de doelstellingen van het Akkoord van Parijs van 2015 en aangepast aan de uitdagingen en kansen van de sector en de specifieke aard van de activiteiten. De Groep vertrouwt zowel op de kwaliteit van zijn activa als op de collectieve kracht van zijn werknemers en belanghebbenden om bewustzijn te creëren, te mobiliseren en praktische oplossingen te bieden die de overgang naar een koolstofarme economie zullen vergemakkelijken. De Groep is actief betrokken bij de gemeenschappen waarin hij actief is. De inzet van de Groep om klimaatverandering in de hele waardeketen aan te pakken gaat verder dan de eigen directe activiteiten (Scope 1 & 2) en activiteiten van huurders (Scope 3) die gehalveerd moeten worden, maar omvat ook een inzet om de CO₂-voetafdruk in de hele toeleveringsketen aan te pakken door middel van effectief ESG-beheer en transparantie in CO₂-prijzen. De ESG-Strategie van de Groep pakt ook uitdagingen aan zoals biodiversiteit, milieuvriendelijk transport en de circulaire economie. De ESG-Strategie is gebaseerd op 5 pijlers:

- **Duurzaam vastgoed.** Via het Milieubeheersysteem van de Groep streven we ernaar de milieueffecten van onze activa in elke fase van hun levenscyclus te verminderen, van het eerste ontwerp tot de dagelijkse exploitatie en de toekomstige fungibiliteit. *We verwijzen naar het Verslag Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen - paragraaf 3.2 Duurzaam vastgoed*
- **Gemeenschappen versterken.** Input van en overleg met lokale belanghebbenden bepaalt het ontwerp, het doel en de mix van huurders en beroepen van VGP-Parken. De Groep zet zich in om tegemoet te komen aan de verschillende belangen van elke gemeente en om wederzijds voordelige resultaten te creëren, waaronder lokale connectiviteit, een aantrekkelijke bedrijvenmix en directe werkgelegenheid voor lokale bewoners, en projectsucces op de lange termijn. *We verwijzen naar het Verslag Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen - paragraaf 3.7 VGP in de gemeenschap*
- **Versterking van ons personeel.** De Groep zet zich in om werknemers een werkomgeving te bieden die diversiteit en gelijke kansen bevordert, om elke werknemer de ervaring te bieden die nodig is om een boeiende carrière op te bouwen die waarde creëert voor de Groep. *We verwijzen naar het Verslag Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen - paragraaf 3.5 Empowerment van onze werknemers*
- **Biodiversiteit beschermen en verbeteren.** VGP beschermt en verbetert actief de biodiversiteitswaarde van zijn activa door de gevolgen voor de biodiversiteit te beoordelen en maatregelen te nemen om deze te verminderen, in overeenstemming met de BREEAM Excellent/DGNB Gold-normen, en daarnaast door biodiversiteitsactieplannen te implementeren op basis van de eigen biodiversiteitsstrategie van de Groep die rekening houdt met unieke lokale omstandigheden. *We verwijzen naar het Verslag Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen - paragraaf 3.4 Biodiversiteit beschermen en verbeteren*
- **Eco-efficiëntie verbeteren.** De eco-efficiëntie van onze portefeuille wordt verbeterd door dagelijkse optimalisatie van de activiteiten, door gebruik te maken van technische verbeteringen van de apparatuur, waaronder het installeren van LED-verlichting bij renovaties, door oplossingen voor hernieuwbare energie aan te bieden aan onze huurders, waaronder op maat gemaakte fotovoltaïsche installaties op daken voor eigen gebruik en externe groene energiecontracten die worden aangeboden via onze eigen activiteiten op het gebied van energiehandel door gebruik te maken van fotovoltaïsche installaties elders in de groep en door de intrinsieke kwaliteit van onze nieuwe ontwikkelingen te verbeteren, waaronder de installatie van warmtepompen in plaats van gasverwarming waar dat haalbaar is. *We verwijzen naar het Verslag Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen - paragraaf 3.3 Verbetering van de eco-efficiëntie*



VGP Park Hrádek na Nisou, Tsjechische Republiek

Sinds januari 2024 is ons energiebedrijf in Duitsland een geregistreerd nutsbedrijf. We zullen deze activiteit binnenkort uitbreiden naar Roemenië. Dankzij deze inspanningen kunnen we het volledige potentieel van onze bestaande fotovoltaïsche projecten benutten om efficiënter schone energie te distribueren naar onze huurders en anderen. Onze inzet voor hernieuwbare energie heeft ons een belangrijke mijlpaal doen bereiken – 100MWp aan operationele zonne-energiecapaciteit. Met een ambitieuze pijplijn van projecten zullen we in staat zijn om de energiebehoeften van onze huurders te overtreffen.

In september 2023 hebben we de VGP Academy opgericht – een platform dat is ontworpen om onze werknemers te voorzien van de kennis en vaardigheden die nodig zijn om innovatie en duurzaamheid binnen onze organisatie te stimuleren.

De strategie van VGP is erkend en beloond: De DGNB Platinum certificering voor ons project in VGP-Park Laatzon onderstreept onze toewijding aan het bouwen van een milieuvriendelijke en veerkrachtige structuur als de eerste die als zodanig is toegekend aan een lichtindustriële faciliteit in eigendom van een ontwikkelaar. Als Groep behalen we de op één na hoogste score voor Europese projectontwikkelaars volgens GRESB. Daarnaast zijn de klimaatdoelen van de Groep erkend door het Science Based Targets-initiatief, omdat ze zijn afgestemd op het 1,5 °C-traject.



VGP in 2023



C04 - 1
Drivers

WFI

Samenvatting

**Een nettowinst van
€ 87,3 miljoen,**

en stijging van € 209,8 miljoen ten opzichte van boekjaar 2022.

Drie uitgevoerde joint venture closings genereerden een substantiële

**netto cash van
€ 676,2 miljoen.**

Alle transacties, inclusief de voor 2024 geplande transacties, zijn gerealiseerd of overeengekomen tegen een premie ten opzichte van de erkende reële waarde op eind 2022, wat resulteerde in een gerealiseerde winst van € 59 miljoen in 2023 op de geëffectueerde transacties.

VGP heeft twee nieuwe joint ventures opgezet met Deka en Areim, met een gezamenlijke bruto activawaarde van meer dan € 2,6 miljard. In combinatie met de twee deals met Allianz in de eerste helft van 2023, heeft VGP een

**transactiepijplijn ter
waarde van € 3 miljard
bruto activawaarde
uitgevoerd en/
of veiliggesteld.**

De deals die voor 2024 op de planning staan, zullen op basis van de overeengekomen prijzen, naar verwachting minstens € 525 miljoen aan bruto opbrengsten genereren.

In 2023 werd er voor € 69,5 miljoen aan nieuwe en hernieuwde huurinkomsten ondertekend, wat de contractueel toegezegde huurinkomsten op jaarbasis per jaareinde op

€ 350,8 miljoen

brengt (+ € 47,6 miljoen vergeleken met 31 december 2022, +16 % op jaarbasis).

**1.933.000 m² aan nieuwe
ontwikkelingsgrond
werd verworven**

en 1.324.000 m² ontwikkelingsgrond werd aangewend voor de ontwikkelingen die in 2023 werden opgestart. De totale contractueel vastgelegde grondbank bedraagt 9,4 miljoen m² aan het einde van 2023 en vertegenwoordigt een ontwikkelingspotentieel van meer dan 4,3 miljoen m². Pro forma daalt de totale contractuele vastgelegde grondbank naar 8,6 miljoen m² middels de aangekondigde verkoop van LPM in 2024. De nieuw verworven ontwikkelingsgrond vertegenwoordigt een investering van € 212,4 miljoen en omvat de aankoop van een aantal iconische percelen in de omgeving van Parijs en Frankfurt.

24 projecten werden opgeleverd gedurende het jaar, die 641.000 m², of € 42,3 miljoen aan bijkomende jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen (waarvan 12 projecten van in totaal 330.000 m² in 2H23 werden opgeleverd), en momenteel 100 % verhuurd zijn. Als gevolg hiervan

**stegen de netto
huurinkomsten, op
proportionele basis, met
48 %, van € 107,4 miljoen
tot € 159,1 miljoen,**

wetende dat per jaareinde € 304 miljoen (+ € 66 miljoen j-o-j), of € 194,3 miljoen op een proportionele basis, kasstroom genererend is geworden.

26 projecten onder constructie die samen 774.000 m² vertegenwoordigen

(waarvan 23 projecten van in totaal 600.000 m² die in de loop van het jaar zijn opgestart) en € 51,9 miljoen aan extra jaarlijkse huurinkomsten eens ze volledig zijn gebouwd en verhuurd zijn. De opgestarte pijplijn is voor 77,3 % voorverhuurd. Het voorverhuurpercentage daalde als gevolg van bepaalde speculatieve projecten die in Q4 2023 werden opgestart gegeven onder andere een daling in de bouwkosten.

De vastgoedportefeuille is nagenoeg volledig verhuurd met een bezettingsgraad van 99 %

(vergeleken met 99 % op 31 december 2022). 75,9 % van de portefeuille is gecertificeerd, zoals onder andere het DGNB Platinum gecertificeerde VGP Park Laatzten. Dit is het eerste Duitse gebouw ontwikkeld door, en in eigendom van een ontwikkelaar dat een platinum certificaat behaalde.

Het PV (fotovoltaïsche) vermogen groeide met 79,9 % over 2023.

De operationele capaciteit overschreed de 100 MWp-mijlpaal met 101,8 MWp (tegenover 56,6 MWp in december 2022). PV projecten in aanbouw bedragen 69,0 MWp en er is nog eens 99,7 MWp gepland. De progressie in de groene stroomtransitie en andere duurzaamheidsmaatregelen binnen onze portefeuille droegen bij aan de vier sterren GRESB-kwalificatie voor ontwikkelaars, de op één na hoogste onder sectorgenoten in het Europese logistieke segment.

Solide balans met € 400 miljoen onbenutte kredietfaciliteit en lagere schulden van € 375 miljoen na terugbetaling van twee obligaties in april en september. Tot slot was VGP in staat om een kredietfaciliteit van de Europese Investeringsbank van € 150 miljoen te verkrijgen ter ondersteuning van het bedrijfsonderdeel hernieuwbare energie.

Per 5 februari 2024 heeft VGP € 135 miljoen van de faciliteit opgenomen tegen een rente van 4,15 % over een periode van tien jaar.

Er vonden een aantal belangrijke gebeurtenissen na balansdatum plaats. Het betreft de verkoop van het aandeel van VGP in de LPM Joint Venture in Q1 2024, waarbij VGP ongeveer € 170 miljoen aan bruto opbrengsten heeft gerecycleerd. VGP verwierf tevens haar eerste Deense grondperceel gelegen in Vejle.

De raad van bestuur stelt een gewoon dividend voor van € 80,5 miljoen (+7,3 % versus vorig jaar), alsook een uitzonderlijke uitkering van € 20,5 miljoen vanwege het record netto cash recycling met de bestaande en nieuwe Joint Ventures in 2023. Dit brengt

het totale jaarlijks bruto dividend op € 101 miljoen, of € 3,70 per aandeel.



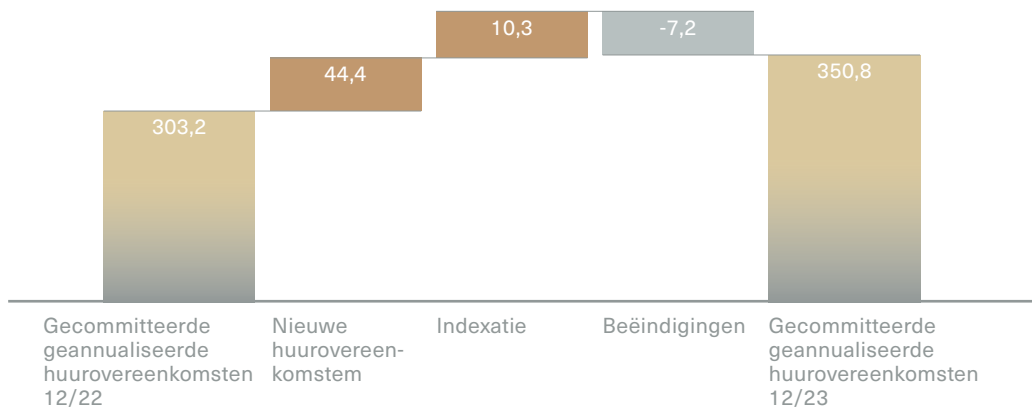
Activiteitenverslag

Huuractiviteit

Per 31 december 2023 bedroegen de ondertekende en hernieuwde huurinkomsten € 69,5¹ miljoen, wat de totale contractueel toegezegde huurinkomsten op jaarbasis op € 350,8 miljoen² brengt (gelijk aan 6,0 miljoen m² verhuurbare oppervlakte), een stijging van 16 % sinds december 2022. Op een proportionele basis bedragen de totale contractueel toegezegde huurinkomsten op jaarbasis € 240 miljoen, een stijging van € 21,8 miljoen, of 10 % sinds 31 december 2022.

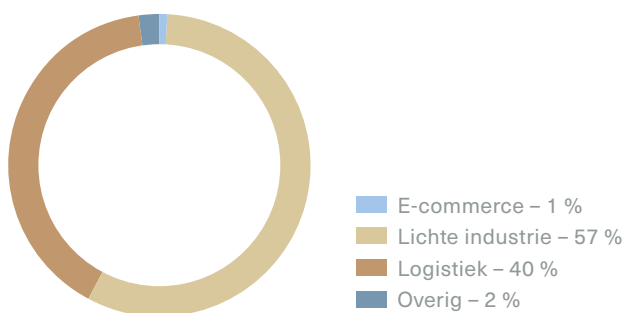
De stijging werd gedreven door 962.000 m² nieuwe huurovereenkomsten die werden ondertekend, wat overeenkomt met € 44,4 miljoen aan nieuwe huurinkomsten op jaarbasis³, terwijl in dezelfde periode in totaal 257.000 m² aan huurovereenkomsten werd hernieuwd en verlengd, wat overeenkomt met € 14,8 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis (waarvan € 13,4 miljoen met betrekking tot de joint ventures⁴). Indexering was goed voor € 10,3 miljoen in 2023 (waarvan € 6,3 miljoen met betrekking tot de joint ventures⁴). Beëindigingen vertegenwoordigden een totaal van € 7,2 miljoen of 122.000 m², waarvan € 4,7 miljoen binnen de portefeuille van de joint ventures⁴.

Gecommitteerde geannualiseerde huuropbrengsten (in miljoen €)
Brug dec-22 tot dec-23

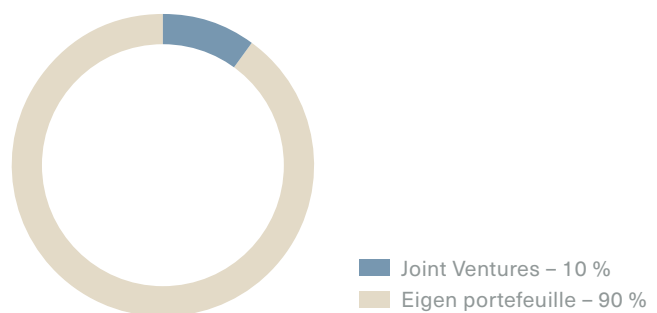


Geografisch gezien was Oost-Europa, vooral gedreven door Roemenië, Slowakije, de Tsjechische Republiek en Hongarije, goed voor 54 % van de nieuwe of vernieuwde huurovereenkomsten. Binnen de segmenten bleef lichte industrie de grootste drijvende kracht en was goed voor 57 %⁵ (€ 25,3 miljoen, waarvan € 24,4 miljoen in de eigen portefeuille) van alle nieuwe huurovereenkomsten.

Segmentatie van nieuwe huurovereenkomsten
(op huurbasis)



Eigendom van nieuwe huurovereenkomsten
(op huurbasis)



- 1 Waarvan € 24,1 miljoen in JV's en € 45,5 miljoen in de eigen portefeuille.
- 2 Met inbegrip van Joint Ventures tegen 100 %
- 3 Waarvan 895.000 m² (€ 40,1 miljoen) betrekking had op de eigen portefeuille
- 4 „Joint ventures“ verwijst naar VGP European Logistics, VGP European Logistics 2 en VGP Park München, alle drie 50:50 joint ventures met Allianz Real Estate en de Vijfde Joint Venture met Deka.
- 5 Gebaseerd op vierkante meters.

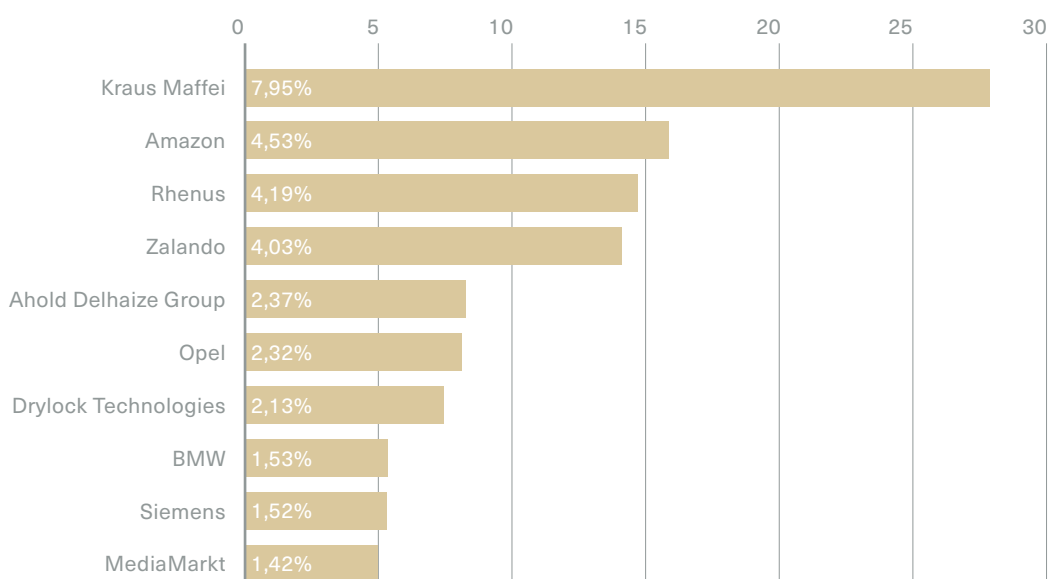
De gewogen gemiddelde looptijd¹ van de huurovereenkomsten bedraagt 7,9 jaar voor de volledige portefeuille, 8,9 jaar in de eigen portefeuille en 7,3 jaar in de joint venture portefeuille. In 2023 heeft VGP met succes € 14,8 miljoen² aan huurinkomsten op jaarbasis hernieuwd.

Eind 2023 is € 304,3 miljoen, of 87 % van de huurinkomsten op jaarbasis, kasstroom generevend geworden omdat de gehuurde ruimte is overgedragen aan de respectievelijke huurders. In de komende twaalf maanden zal nog eens € 41,3 miljoen effectief worden, zoals samengevat in de onderstaande tabel.

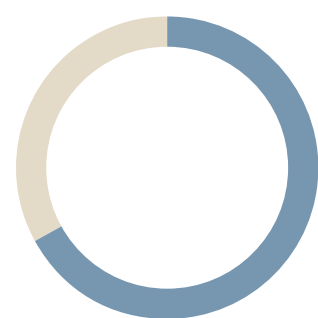
in € mln	Huurinkomsten op jaarbasis effectief voor 31. 12. 2023	Huurinkomsten op jaarbasis om te beginnen binnen 1 jaar	Huurinkomsten op jaarbasis te beginnen tussen 1-5 jaar	Huurinkomsten op jaarbasis te beginnen tussen 5-10 jaar
Joint Ventures	223,4	1,7	—	—
Eigen	80,8	39,6	4,1	1
Totaal	304,3	41,3	4,1	1

De top tien klanten van VGP, met inbegrip van die van de Joint Ventures, vertegenwoordigen € 112,2 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis, of 32 % van de totale huurinkomsten op jaarbasis. Ze bestaan uit een mix van onze drie segmenten, maar de grootste worden vertegenwoordigd door de categorie lichte industrie en e-commerce. De gewogen gemiddelde huurperiode van de top tien klanten bedraagt 10,27 jaar. Opel en Siemens zijn huurders die momenteel een brownfield site bezetten, die op termijn zal worden omgevormd tot een nieuw state-of-the-art industriepark.

Top tien klanten vertegenwoordigen 32 % van de totale huurinkomsten op jaarbasis en hebben gecombineerd een gewogen gemiddelde looptijd van 10,27 jaar

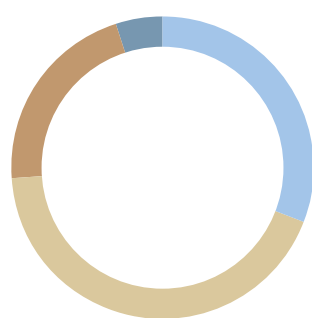


Top 10 Eigendom



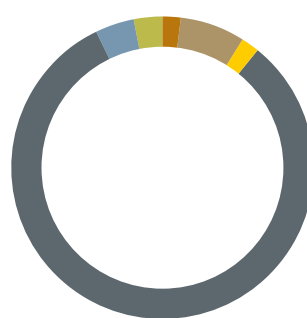
Joint Ventures – 67 %
Eigen Portefeuille – 33 %

Top 10 Segmentatie



E-commerce – 31 %
Lichte industrie – 43 %
Logistiek – 21 %
Overig – 5 %

Top 10 Geografie



Oostenrijk – 7 %
Duitsland – 82 %
Nederland – 4 %
Spanje – 2 %
Servië – 3 %

1 Tot de eindvervaldag. De gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten tot eerste opzegging bedraagt 7,5 jaar voor de volledige portefeuille, 8,5 jaar voor de eigen portefeuille en 7,0 jaar voor de portefeuille van Joint Ventures.

2 € 13,4 miljoen voor rekening van joint ventures

Bouwactiviteit

In totaal zijn er 26 projecten, gelegen in 21 verschillende VGP-parken, in aanbouw die in de toekomst 774.000 m² verhuurbare oppervlakte zullen creëren, goed voor € 51,9 miljoen aan huur op jaarbasis zodra ze gebouwd en volledig verhuurd zijn – de portefeuille in aanbouw is 77,3 % voorverhuurd per 31 december 2023. Dit is lager dan in voorgaande verslagperioden, maar wordt beïnvloed door een aantal ontwikkelingen die in de tweede helft van 2023 zijn gestart en die aan het eind van het jaar voor 69 % voorverhuurd waren. De activa die langer dan 6 maanden in aanbouw zijn (voor een totaal van 410.000 m²) hebben een voorverhuurpercentage van 84,3 %. Na een periode van weinig speculatieve ontwikkeling voelde de groep zich comfortabel om dergelijke ontwikkelingen op te voeren dankzij de dalende bouwkosten die een aantrekkelijk rendement op kosten mogelijk maken. Alle projecten voorzien ten minste een „BREEAM Very Good“ of „DGNB Gold“ certificering.

Projecten in aanbouw		
Eigen portfolio	VGP Park	m ²
Oostenrijk	VGP Park Ehrenfeld	33.000
Oostenrijk	VGP Park Laxenburg	49.500
Frankrijk	VGP Park Rouen 1	39.000
Duitsland	VGP Park Koblenz	32.000
Duitsland	VGP Park Wiesloch-Walldorf	55.000
Hongarije	VGP Park Budapest Aerozone	30.000
Hongarije	VGP Park Gyor Beta	38.000
Hongarije	VGP Park Kecskemét	38.000
Italië	VGP Park Valsamoggia 2 (Lunga)	19.000
Portugal	VGP Park Montijo	32.000
Roemenië	VGP Park Braşov	53.000
Roemenië	VGP Park Timisoara 3	33.000
Servië	VGP Park Belgrade – Dobanovci	77.000
Slowakije	VGP Park Bratislava*	40.000
Slowakije	VGP Park Zvolen	8.000
Spanje	VGP Park Córdoba	7.000
Tsjechische Republiek	VGP Park Prostějov*	10.000
Tsjechische Republiek	VGP Park Ústí nad Labem City	29.500
Totaal eigen portefeuille		623.000

*bestemd voor de Zesda Joint Venture (Saga) en gerapporteerd als aangehouden voor verkoop per 31 december 2023.

Voor rekening van JV	VGP Park	m ²
Tsjechische Republiek	VGP Park Olomouc 3	9.000
Duitsland	VGP Park Gießen Am alten Flughafen	68.000
Duitsland	VGP Park Magdeburg	74.000
Totaal JV		151.000
Totaal in aanbouw		774.000

In 2023 werden in totaal 24 projecten, in 19 verschillende VGP-Parken, opgeleverd met een verhuurbare oppervlakte van 641.000 m², goed voor € 42,3 miljoen aan contractueel toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis, 100 % verhuurd. Binnen de eigen portefeuille gaat het om 18 gebouwen voor een totale oppervlakte van 364.000 m², volledig verhuurd (waarvan 4 gebouwen of 105.000 m² bestemd zijn voor de Saga Joint Venture en gerapporteerd worden als aangehouden voor verkoop) en 6 gebouwen voor rekening van de Joint Ventures voor een totaal van 277.000 m² en die ook volledig verhuurd zijn.

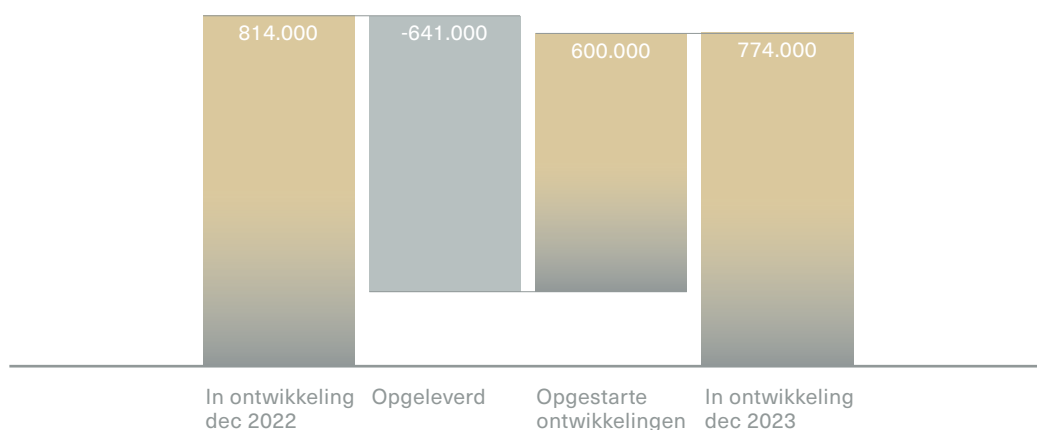
Projecten opgeleverd tijdens boekjaar 2023		
Eigen portfolio	VGP Park	m ²
Oostenrijk	VGP Park Graz 2	14.000
Tsjechische Republiek	VGP Park České Budějovice	14.000
Tsjechische Republiek	VGP Park Ústí nad Labem City	23.000
Duitsland	VGP Park Hochheim	12.000
Hongarije	VGP Park Budapest Aerozone	14.000
Hongarije	VGP Park Kecskemét	20.000
Letland	VGP Park Tiraines	29.000
Portugal	VGP Park Loures	20.000
Roemenië	VGP Park Braşov	67.000
Roemenië	VGP Park Bucharest	46.000
Duitsland	VGP Park Erfurt 2*	42.000
Duitsland	VGP Park Erfurt 3*	29.000
Duitsland	VGP Park Halle 2*	15.000
Slowakije	VGP Park Bratislava*	19.000
Totaal eigen portefeuille		364.000

* activa bestemd voor zesde (Saga) Joint Venture, gerapporteerd als aangehouden voor verkoop

Projecten opgeleverd tijdens boekjaar 2023		
Voor rekening van JV	VGP Park	m ²
Nederland	VGP Park Roosendaal	9.000
Spanje	VGP Park San Fernando de Henares	28.000
Duitsland	VGP Park Gießen Am alten Flughafen	184.000
Duitsland	VGP Park Magdeburg	45.000
Duitsland	VGP Park Berlin Oberkrämer	11.000
Totaal voor rekening van JV		277.000
Totaal geleverde activa		641.000

Naar verwachting zullen de activa die eind 2023 in aanbouw waren, in de loop van 2024 worden opgeleverd.

Ontwikkelingsactiviteiten (in m²) Dec 2022 tot dec 2023



Samengevat bevat de totale portefeuille nu 248 gebouwen (26 gebouwen in aanbouw en 222 voltooide gebouwen) voor een totale oppervlakte van 6,1 miljoen m², verspreid over 13 landen en voor 99 % verhuurd.

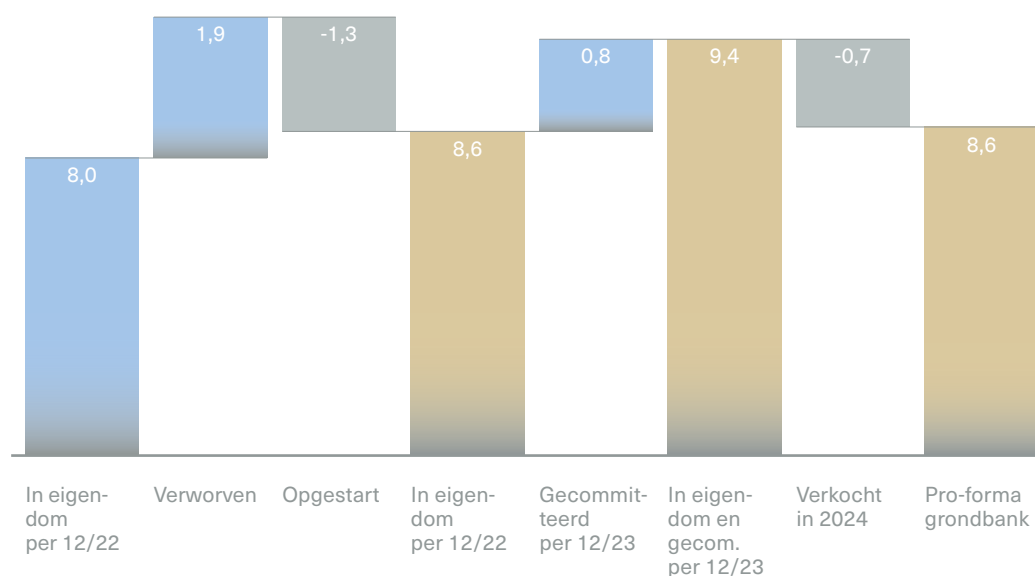
Country	Opgeleverde activa		Activa in aanbouw		Totaal	
	Verhuurbare ruimte (m ²)	Aantal gebouwen (#)	Verhuurbare ruimte (m ²)	Aantal gebouwen (#)	Verhuurbare ruimte (m ²)	Aantal gebouwen (#)
Oostenrijk	39.000	3	83.000	3	122.000	6
Frankrijk	—	—	39.000	1	39.000	1
Duitsland	2.901.000	93	229.000	6	3.130.000	99
Hongarije	197.000	12	106.000	5	303.000	16
Italië	86.000	7	19.000	1	105.000	8
Letland	134.000	4	—	—	134.000	4
Nederland	259.000	6	—	—	259.000	6
Portugal	50.000	3	32.000	1	81.000	4
Roemenië	315.000	15	86.000	2	401.000	17
Servië	—	—	77.000	2	77.000	2
Spanje	389.000	21	7.000	1	397.000	22
Tsjechische Republiek	768.000	49	48.000	3	816.000	52
Slowakije	227.000	9	48.000	2	275.000	11
Totaal	5.365.000	222	774.000	26	6.139.000	248

Opgeleverde activa			Activa in aanbouw		Totaal	
Eigendom	Verhuurbare ruimte (m ²)	Aantal gebouwen (#)	Verhuurbare ruimte (m ²)	Aantal gebouwen (#)	Verhuurbare ruimte (m ²)	Aantal gebouwen (#)
Eigen (ook voor rekening van JV)	1.609.000	52	774.000	26	2.383.000	78
JV	3.756.000	170	—	—	3.756.000	170
Totaal	5.365.000	222	774.000	26	6.139.000	248

Evolutie van de grondbank

VGP verwierf 1.933.000 m² ontwikkelingsgrond en nog eens 795.000 m² werd contractueel toegezegd, onder voorwaarde van vergunningen, wat het resterende totaal aan grond in eigendom en contractueel toegezegd voor ontwikkeling op 9,4 miljoen m² brengt, wat meer dan 4,3 miljoen m² toekomstig verhuurbaar oppervlak ondersteunt¹. In februari 2024 verkocht VGP zijn belang in de LPM Joint Venture, die 720.000 m² ontwikkelingsgrond bezit.

Mutaties Grondbank (in miljoen m²)



¹ Met inbegrip van joint ventures tegen 100 %.

De totale aankopen bedroegen € 212,4 miljoen in 2023. De belangrijkste aankopen bevinden zich in Duitsland en Frankrijk, zoals voorzien in VGP's kapitaalverhoging in Q4 2022, werd verwacht dat een aantal van dergelijke mogelijkheden op de markt zouden komen in gevestigde economieën in Europa. VGP is erin geslaagd om belangrijke sites te verwerven zoals:

- VGP Park Rüsselsheim, Duitsland, met een totale oppervlakte van 703.000 m² de grootste aankoop van het jaar en een unieke brownfield herontwikkelingsopportunity. Het project, overgenomen van de Stellantis-groep, vertegenwoordigt een van de grootste en meest centrale industriële vastgoedontwikkelingen in Duitsland. De visie van VGP voor deze aankoop omvat de creatie van een bedrijvenpark van ongeveer 350.000 m² op maat van industriële bedrijven en kleine en middelgrote bedrijven met toegevoegde waarde. In lijn met zijn engagement voor verantwoorde ontwikkeling, zal VGP zorgvuldig te werk gaan om de voordelen van de ontwikkeling voor de lokale gemeenschap te optimaliseren in nauwe samenwerking met de verantwoordelijke autoriteiten. De Stellantis-groep zal het grootste deel van de site huren voor drie jaar en een scholingscentrum voor 10 jaar. De jaarlijkse huur bedraagt € 8,1 miljoen. Gedurende deze periode zal VGP alle vergunningen en bijkomende formaliteiten voorbereiden om de site te herontwikkelen. De aankoopprijs van Rüsselsheim werd volledig betaald in 2023.
- VGP Park Vélizy, Frankrijk, een brownfield van 194.000 m², een iconisch perceel in de regio Parijs. Het werd verworven van de Stellantis-groep en ligt op 8 km van de binnenstad van Parijs, op een uitzonderlijke locatie met directe toegang tot de buitenste ringweg van Parijs (A86). VGP is van plan een bedrijventerrein van ongeveer 80.000 m² te ontwikkelen voor industriële bedrijven en kleine en middelgrote bedrijven met toegevoegde waarde. De bouwwerkzaamheden zullen starten in de tweede helft van 2025 en de eerste gebouwen zullen worden opgeleverd in 2026. Zoals voor alle projecten van de Groep zal ook voor dit park een ambitieuze milieuaanpak worden gehanteerd en zullen alle gebouwen minimaal een BREEAM Excellent-certificaat behalen.
- VGP Park Mulhouse, Frankrijk, een brownfield van 21 ha, overgenomen van de Stellantis-groep en gelegen op een deel van het Stellantis-terrein in Mulhouse, Frankrijk. De Groep is van plan om snel een modern bedrijvenpark van ongeveer 100.000 m² te ontwikkelen voor industriële en logistieke bedrijven. Alle toekomstige gebouwen zullen streven naar minimaal een BREEAM Excellent certificering.
- VGP Park Leipzig Flughafen, Duitsland, met een totale grondoppervlakte van 449.000 m², goed voor meer dan 200.000 m² ontwikkeling.
- VGP Park Wiesloch-Walldorf, Duitsland, met een totale landoppervlakte van 81.000 m², wat ruimte biedt voor meer dan 40.000 m² ontwikkeling. Gezien de locatie is VGP van plan om ook alternatieve ontwikkelingen te onderzoeken, zoals kleinere en flexibelere units.
- VGP Park Rouen, Frankrijk, met een totale landoppervlakte van 78.000 m². Met deze acquisitie is het VGP Park Rouen compleet, na eerdere aankopen van 243.000 m² op dezelfde locatie. Het volledige park biedt ruimte voor minimaal 150.000 m² ontwikkeling. Dit was het eerste project van VGP in Frankrijk en inmiddels is er een eerste gebouw, volledig voorverhuurd, van 39.000 m² in aanbouw.

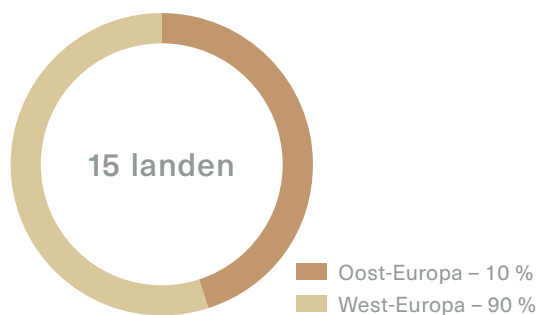
In januari 2024 heeft VGP ook zijn eerste site verworven in Vejle, Denemarken. De site is gelegen in het noordelijke deel van de Driehoeksregio, een commercieel belangrijke regio in het centrum van Denemarken. Op een oppervlakte van meer dan 175.000 m² zal meer dan 80.000 m² licht industriële ruimte worden ontwikkeld die geschikt is voor lichte industrie en logistieke diensten. De site grenst aan de snelweg E45, afslag 61 b Vejle Syd. Het park zal grootschalige diensten aanbieden, waaronder fotovoltatische energie, ter plekke opladen van elektrische auto's en hoogwaardige technische en duurzame voorzieningen.

Ten slotte verkocht VGP in februari 2024 zijn belang in de LPM Joint Venture voor een bedrag van ongeveer € 170 miljoen. Deze joint venture heeft tot doel een terrein van 720.000 m² te ontwikkelen in de buurt van de haven van Moerdijk in Nederland.

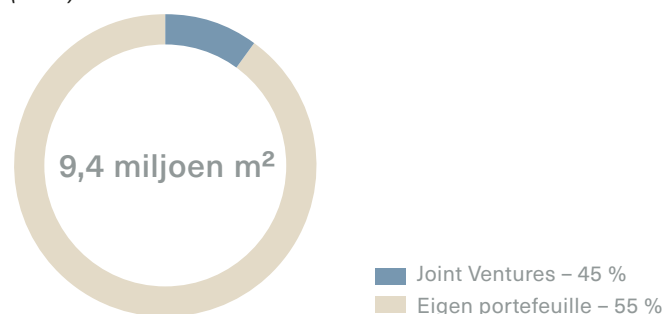
De grondbank¹ is op basis van vierkante meters geografisch evenredig verdeeld tussen Oost- (45 %) en West-Europa (55 %). De grootste grondposities worden ingenomen in Duitsland (20 %), Nederland (11 %)², Roemenië (11 %), Servië (10 %) en Spanje (9 %).

In totaal is 90 % van de grondbank eigendom van of contractueel toegezegd door VGP voor zijn eigen portefeuille, terwijl 10 % in mede-eigendom is met verschillende Joint Venture partners. Het betreft voornamelijk LPM (720.000 m²) in Nederland (verkocht in februari 2024), Grekon (34.000 m²) in Duitsland, Belartza (145.215 m²) in Spanje en Ymir (52.719 m²) resterende ontwikkelingsgrond in VGP Park München (gebouw D).

Geografische spreiding (in m² incl. JV's)



Grond naar eigendom, inclusief contractueel vastgelegde grond (in m²)



1 Met inbegrip van grond in bezit van de Eerste, Tweede, Derde en Ontwikkelings- Joint Ventures met een oppervlakte van 1,2 miljoen m².
2 Omvat LPM met 720.000 m² en is verkocht in 2024

Hernieuwbare Energie

De bruto inkomsten uit hernieuwbare energie over 2023 bedroegen € 4,36 miljoen in vergelijking met € 5,90 miljoen over boekjaar 2022. Dit was het gevolg van een stijging van 70,6 % in de effectief verkochte productie in boekjaar 2023 tot 44 GWh, tegen een lagere gemiddelde energieprijis van € 94/MWh (tegenover € 230/MWh in 2022).

De operationele zonnecapaciteit nam aanzienlijk toe tot 101,8 MWp¹, een stijging van 80 % ten opzichte van vorig jaar, wat zou moeten neerkomen op een verhandelbaar productiepotentieel van ongeveer 85 GWh.

Vanaf januari 2024 beschikt de Groep over een licentie om het net te gebruiken en energie te verhandelen voor rekening van onze huurders in Duitsland, wat de distributie van geproduceerde hernieuwbare energie over onze Duitse parken zal vergemakkelijken. De Groep heeft een soortgelijke licentie aangevraagd in Roemenië.

Vanaf december 2023 zijn er in totaal 32 projecten in aanbouw die 69,0 MWp vertegenwoordigen (waarvan ongeveer de helft naar verwachting in de eerste 4 maanden van 2024 in productie zal gaan, in afwachting van de goedkeuring van de aansluiting op het elektriciteitsnet).

Met inbegrip van projecten in aanbouw zal de totale capaciteit voor de opwekking van zonne-energie toenemen tot 170,8 MWp, verdeeld over 116 dakprojecten in acht landen. Op 31 december 2023 vertegenwoordigt dit een totaal investeringsbedrag van € 108 miljoen (met inbegrip van de huidige verplichtingen voor projecten in aanbouw).

Wat de pijplijn betreft, zijn er nog eens 93 zonne-energieprojecten in de contract-/ontwerpfase (waaronder in vijf extra landen), wat neerkomt op een toegevoegde stroomopwekkingscapaciteit van 99,7 MWp. De huidige totale portefeuille van zonne-energie, inclusief projecten in de pijplijn, bedraagt in totaal 270,5 MWp en is goed op weg om de doelstelling van 300 MWp in 2025 te halen.

Kapitaal- en liquiditeitspositie

Het totale kassaldo per 31 december 2023 bedroeg € 219,3 miljoen² en nam in februari 2024 verder toe met een opname van € 135 miljoen uit de nieuwe kredietfaciliteit van de Europese Investeringsbank. De schuldratio bedraagt 40,3 %. De Allianz en Deka Joint Ventures, met gestabiliseerde activa, hebben een LTV van 34,4 %, of 32,7 % wanneer ook rekening wordt gehouden met de Ontwikkelings-Joint Ventures, die alleen ontwikkelingsgrond en geen kredietfaciliteiten hebben. Pro Forma proportionele LTV bedraagt 47,3 %.³

- In 2023 was VGP in staat om netto € 676,2 (bruto € 747,8) miljoen te recyclen uit twee closings met respectievelijk de Eerste en Tweede Joint Venture en een eerste closing met de Vijfde Joint Venture (Deka). Als gevolg van de nieuwe joint venture overeenkomsten met de Vijfde en Zesde Joint Venture, bereidt VGP momenteel drie overdrachten voor in 2024, waarvan er twee in de eerste helft van 2024 zullen worden gerealiseerd en een derde transactie met de Vijfde Joint Venture gepland is voor de tweede helft van 2024. Deze transacties zullen naar verwachting meer dan € 525 miljoen aan bruto contante opbrengsten genereren.
- Twee obligaties die op vervalddag kwamen, respectievelijk in april 2023 (€ 150 miljoen) en september 2023 (€ 225 miljoen) zijn volledig afgelost. Dit heeft de gemiddelde kosten van schulden verlaagd naar 2,1 % aan het eind van het jaar. De gemiddelde looptijd van de kredietfaciliteiten bedraagt 4,23 jaar. In mei 2023 is ook een dividend van € 75 miljoen uitgekeerd. Binnen 2024 en 2025 zullen twee obligaties van respectievelijk € 75 miljoen en € 80 miljoen op vervalddatum komen. Op dit moment wordt overwogen om deze niet te herfinancieren en de obligaties terug te betalen uit beschikbare geldmiddelen.
- Tot op heden heeft VGP ook € 400 miljoen aan niet-opgenomen doorlopende kredietfaciliteiten beschikbaar en per 15 december 2023 heeft VGP Renewable Energy NV, een volle dochtervennootschap van VGP NV, een kredietfaciliteitsovereenkomst afgesloten met de Europese Investeringsbank („EIB“) voor een totaalbedrag van € 150 miljoen. De faciliteit zal beschikbaar worden gesteld naarmate VGP vooruitgang boekt in haar uitrol van hernieuwbare energie. Per 5 februari 2024 heeft VGP als zodanig een eerste tranche van € 135 miljoen opgenomen. Deze opname zal vanaf februari 2027 halfjaarlijks worden terugbetaald in 15 gelijke termijnen. De rentevoet is vastgesteld op 4,15 %. De convenanten van de faciliteit zijn afgestemd op de voorwaarden van de uitstaande obligaties.
- Tot slot bevestigde kredietbeoordelaar Fitch op 4 september '23 de BBB-rating met stabiele vooruitzichten voor VGP NV. Volgens Fitch: „*Weerspiegelt de rating de gedisciplineerde benadering van VGP ten aanzien van het risico van vastgoedontwikkeling vanaf de aankoop-prijs van de grond, de locatie en kwaliteit van het product, voorverhuur, de ontwikkelingswinstmarge, tot de oplevering van het gebouw en wanneer activa te gelde worden gemaakt in vooraf gefinancierde, geïdentificeerde joint ventures (JV). Volgens het financiële model van VGP krijgt het, afhankelijk van de ontwikkelingswinstmarge, zijn bouwkosten terug in contante opbrengsten uit monetisaties. Deze front-end factoren ondersteunen een scenario om succesvol andere JV-partners aan te trekken nu de historische exclusiviteit van de Allianz JV is veranderd.*“

² Inclusief € 9,4 miljoen geclassificeerd als groep activa aangehouden voor verkoop

³ Aangepast voor transacties met Deka, Areim, LPM en de nieuwe kredietfaciliteit van EIB. Proportionele LTV op 31 december 2023 bedraagt 53,4 %.

¹ Met inbegrip van 14MWp aan systemen in eigendom van derden

Dividend

De raad van bestuur stelt aan de gewone algemene vergadering voor om een gewoon bruto dividend uit te keren van € 3,70 per aandeel, of € 101 miljoen, dat is samengesteld uit een gewoon bruto dividend van € 2,95 per aandeel, of € 80,5 miljoen (een stijging van 7,3 % ten opzichte van vorig jaar) en een buitengewoon bruto dividend van € 0,75 per aandeel, of € 20,5 miljoen als gevolg van het record netto contanten recycling met de bestaande en nieuwe Joint Ventures in 2023.

Vooruitgang naar onze Duurzame Ontwikkelingsdoelen

In het financiële jaar 2023 heeft VGP aanzienlijke vooruitgang geboekt in zowel duurzaamheidsinitiatieven als operationele prestaties. Hier zijn enkele hoogtepunten:

Bevordering van de Toepassing van Groene Energie en Uitbreiding van Initiatieven voor Hernieuwbare Energie

VGP heeft de status van geregistreerd nutsbedrijf verkregen in Duitsland en verwacht hetzelfde te bereiken in Roemenië. Deze mijlpaal stelt de Groep in staat om de bestaande fotovoltaïsche projecten effectiever te benutten, waardoor de distributie van groene energie over de VGP-Parken wordt vergemakkelijkt. Bovendien heeft VGP de grens van 100 MWp operationele zonne-energiecapaciteit overschreden. Met alle projecten in de pijplijn zal de Groep meer groene energie kunnen produceren dan het totale jaarlijkse elektriciteitsverbruik van de huurders. Het nieuwe model huurcontract voor 2023 vereist dat huurders groene energie inkopen en het gebouw is standaard gebaseerd op luchtwarmtepompen (in plaats van verwarming op gas). Daarnaast verbetert de implementatie van een slim meterbeheersysteem voor de hele groep ons vermogen om verbruikspatronen te volgen en gebieden te identificeren die voor verbetering vatbaar zijn.

Koolstofprijstelling, Leveranciersbetrokkenheid en CRREM¹-traject

In 2023 heeft de Groep interne koolstofprijzen geïntroduceerd voor projectevaluatie doeleinden, terwijl de betrokkenheid van leveranciers met betrekking tot ingebouwde koolstofverbeteringen verder is uitgebreid, wat onze toewijding aan inspanningen om de ingebouwde koolstof te verminderen versterkt. Er zijn verschillende initiatieven geïdentificeerd om de CRREM-prestaties van onze hele portefeuille in overeenstemming te brengen met het 1,5 °C pad, wat onze proactieve aanpak van de risico's van klimaatverandering weerspiegelt.

Initiatieven voor Ontwikkeling van Werknemers

De lancering van de VGP Academy is bedoeld om de ontwikkeling en training van de werknemers van de Groep te ondersteunen en ervoor te zorgen dat ons personeel is uitgerust met de nodige vaardigheden en kennis om onze duurzaamheidsagenda uit te voeren.

EU Taxonomie en Verbeterde Toewijzing van Groene Obligaties

In 2023 heeft VGP een biodiversiteitsstrategie gepubliceerd en aanvullende acties geïmplementeerd in overeenstemming met de EU Taxonomie-normen, waarmee we ons engagement voor milieubeheer herbevestigen. Bovendien wordt, dankzij aanzienlijke investeringen in zonne-energie en verbeteringen in de certificering, de toewijzing van Groene obligaties voor alle uitstaande Groene obligaties van VGP ter waarde van € 1,6 miljard nu toegewezen aan investeringen in hernieuwbare energie, eco-efficiëntie maatregelen en projecten die ten minste voldoen aan de BREEAM Excellent/DGNB Gold-normen (voorheen omvatte de toewijzing ook BREEAM Very Good).

Erkenning

Gebouw A in VGP Park Laatzten heeft het Platinum certificaat behaald, wat een belangrijke mijlpaal is aangezien dit het eerste door ontwikkelaars geleide industriële vastgoedproject is dat een dergelijke erkenning van DGNB heeft gekregen. Tegelijkertijd behaalde de Groep als geheel een 4-sterren ranking voor ontwikkelaars in GRESB, de op één na hoogste score voor een Europese ontwikkelaar, wat onze inzet voor duurzaamheidsprestaties en transparantie onderstreept. Vanaf 20 maart 2023 is VGP opgenomen in de BEL ESG-index van Euronext. Deze index werd ontworpen om tegemoet te komen aan de behoeften op het vlak van duurzaam beleggen en volgt de twintig Brusselse beursgenoteerde bedrijven die de beste praktijken inzake Milieu (*Environmental*), Maatschappij (*Social*) en Goed Bestuur (*Governance*) (ESG) vertonen.

1 Carbon Risk Real Estate Monitor



Algemeen markt-overzicht



VGP Park Sordio, Italië

TRENDS IN DE PROFESSIONELE LOGISTIEKE MARKT IN 2023

Vijf zaken die u moet weten

1



Vraag

Daling met 26% op jaarbasis in 2023 ondanks actievere verhuur tijdens de tweede jaarhelft in de meeste markten

2



Leegstand

4,9% over heel Europa, waarbij aantal markten met een leegstand van meer dan 5%.

3



Huur

Groei daalt naar 7,8% op jaarbasis, maar nog steeds hoger dan langetermijntrend

4



Aanbod

Nieuwe voltooiingen met 4% gedaald op jaarbasis, beginnen de dalende pijplijncijfers sinds Q4 van 2022 te weerspiegelen

5



Pijplijn

Vertraagde ontwikkeling waarbij ruimte in aanbouw daalt met 14% op jaarbasis in Q4

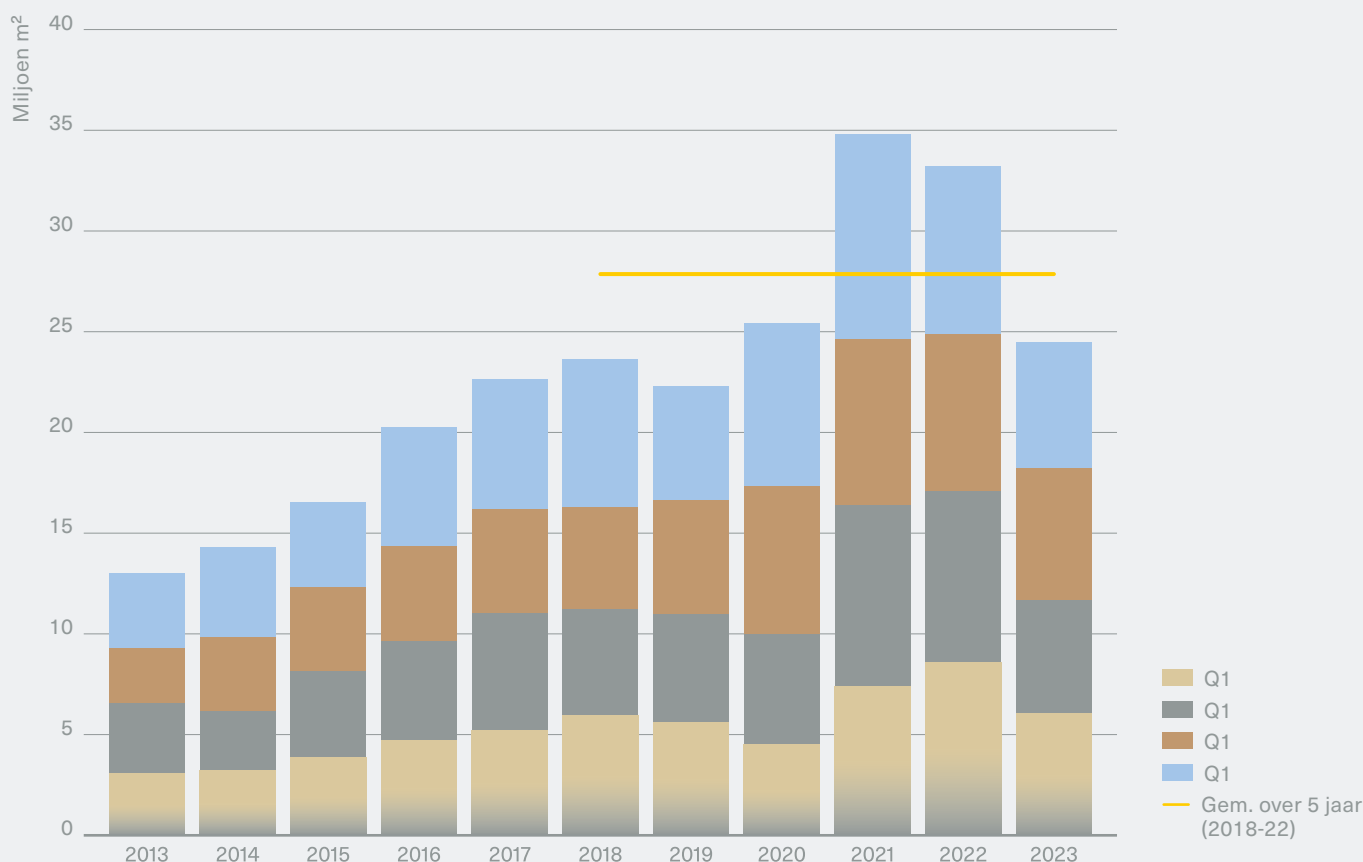
Conclusie

Tijdelijk hoger aanbod, maar aanhoudend gebrek aan moderne, energie-efficiënte ruimte in de meeste markten zal voor opwaartse druk op de huurprijzen blijven zorgen

Opname Europese logistiek

Opnameniveaus in 2023 op hetzelfde niveau als sterke jaren vóór de pandemie

Opname Europese logistiek



Het zwakke macro-economische klimaat en de toenemende geopolitieke spanningen in het vierde kwartaal maken gebruikers nog voorzichtiger.

De totale opname voor 2023 daalt met ongeveer 26% op jaarbasis en ligt 12% onder het gemiddelde over 5 jaar.

Er is nog steeds veel vraag naar kleinere eenheden omdat gebruikers op zoek blijven naar ruimte voor zowel de korte als de lange termijn.

De geleidelijke verbetering van de economische en financiële omstandigheden dit jaar zal niet krachtig genoeg zijn om gebruikers te motiveren actiever te worden.

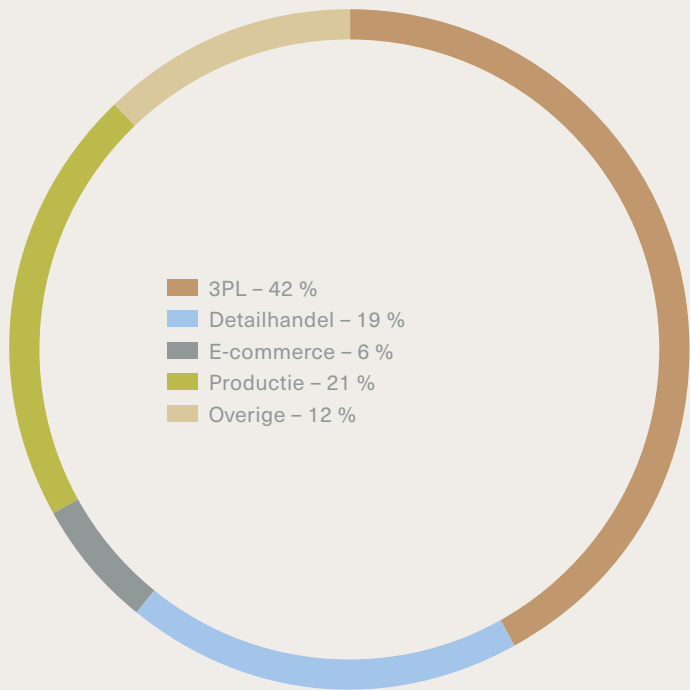
Bron: JLL Research, iO Partners

Inclusief eenheden van 5.000 m² en meer in België, Duitsland, Hongarije, Italië, Nederland, Polen, Roemenië, Slowakije, Spanje, Tsjechische Republiek en Zweden; 10.000 m² en meer in Frankrijk en het VK.

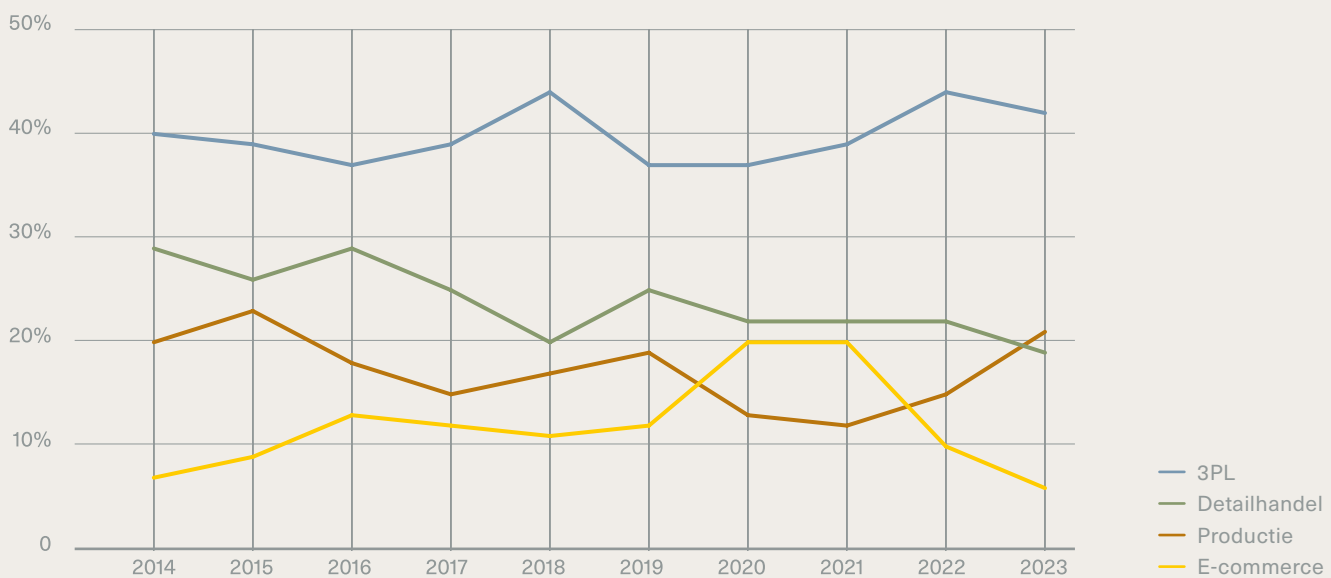
Opname logistiek per sector

Vereisten op vlak van ruimte voor productie nemen toe terwijl e-commerce retailers een pauze inlassen

Aandeel opname per sector, BJ 2023



Stijgend aandeel van de vraag uit de productiesector



Inclusief eenheden van 5.000 m² en meer in België, Duitsland, Hongarije, Italië, Nederland, Polen, Roemenië, Spanje en Tsjechische Republiek; 10.000 m² en meer in Frankrijk en het VK.

Bron: JLL, iO Partners

Zaken die de vraag sturen

Vraag van 3PL en producenten stabiel tijdens de eerste jaarhelft van 2024 met een focus op kortetermijnstrategieën en tegelijkertijd positionering met het oog op de langere termijn.



Bescherming tegen onderbreking van de toeleveringsketen

Diversificatie van toeleveranciers en nearshoring productiestrategieën implementeren en regionale toeleveringsketens versterken.



Nieuwe productie

Groei van de productie van elektrische voertuigen en batterijen, oplossingen voor hernieuwbare energie, farmaceutische ontwikkeling en geavanceerde productie.



Verbetering door nieuwbouw/verbouwing

Voldoen aan de nieuwste normen inzake duurzaamheid, waaronder energie-efficiëntie, hernieuwbare energiebronnen en oplaadinfrastructuur voor elektrische voertuigen.



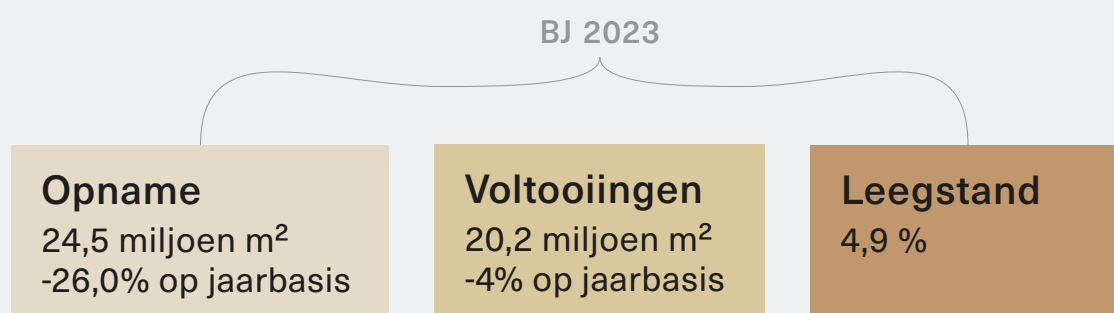
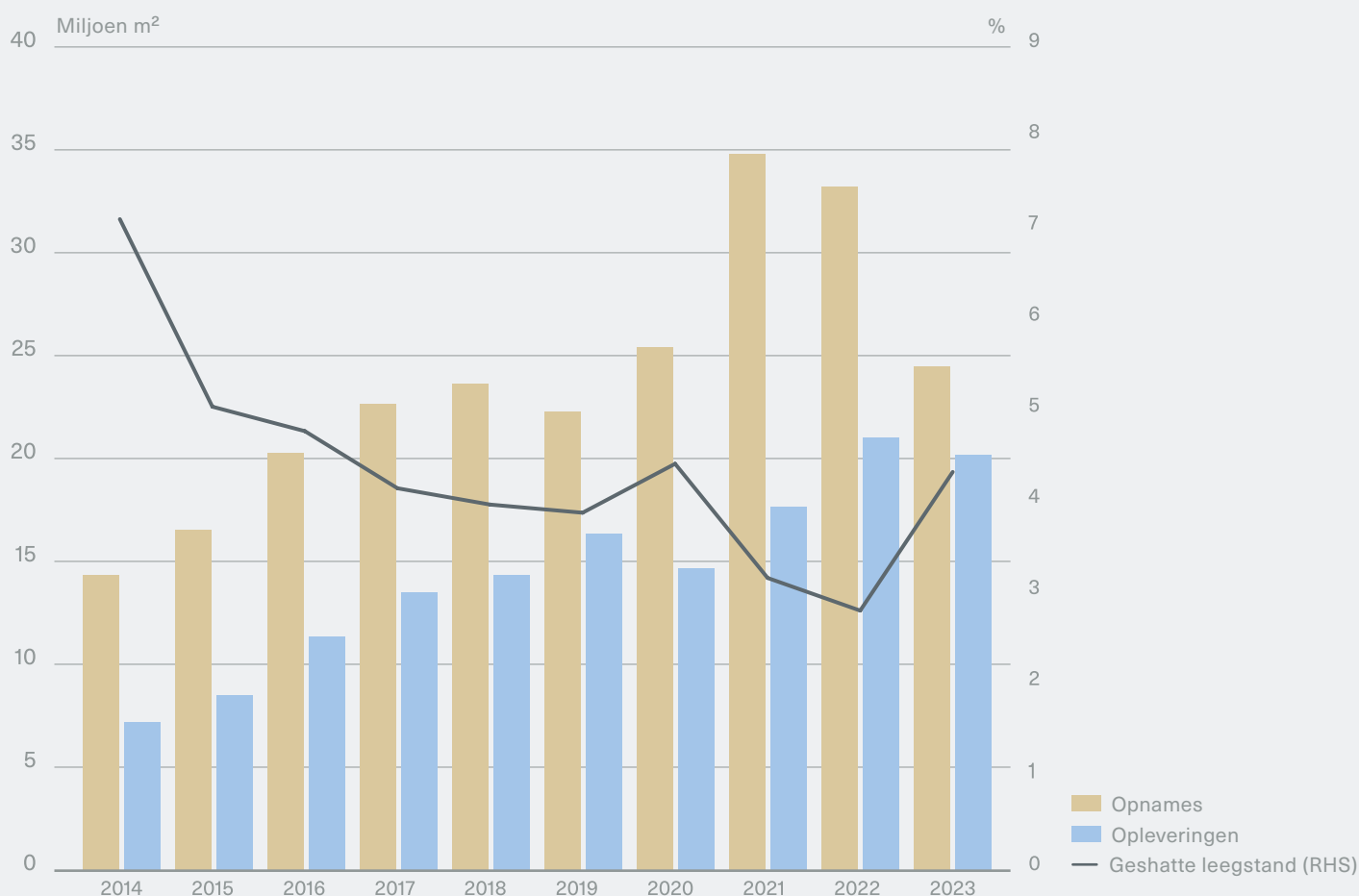
Expansie van e-commerce komt terug in 2025

Verbetering van de efficiëntie van de “last mile delivery” om te kunnen voldoen aan de veranderende verwachtingen van klanten.

Bron: JLL, iO Partners

Een aanhoudend onevenwicht tussen vraag en aanbod

Hogere leegstand geeft huurders meer flexibiliteit, maar geschikte ruimte blijft beperkt



Cijfers voor opname en voltooiingen voor Europa gebaseerd op eenheden van 5.000 m² en meer in België, Duitsland, Frankrijk, Hongarije, Italië, Nederland, Polen, Roemenië, Slowakije, Spanje, Tsjechische Republiek en Zweden en eenheden van 10.000 m² in het VK;

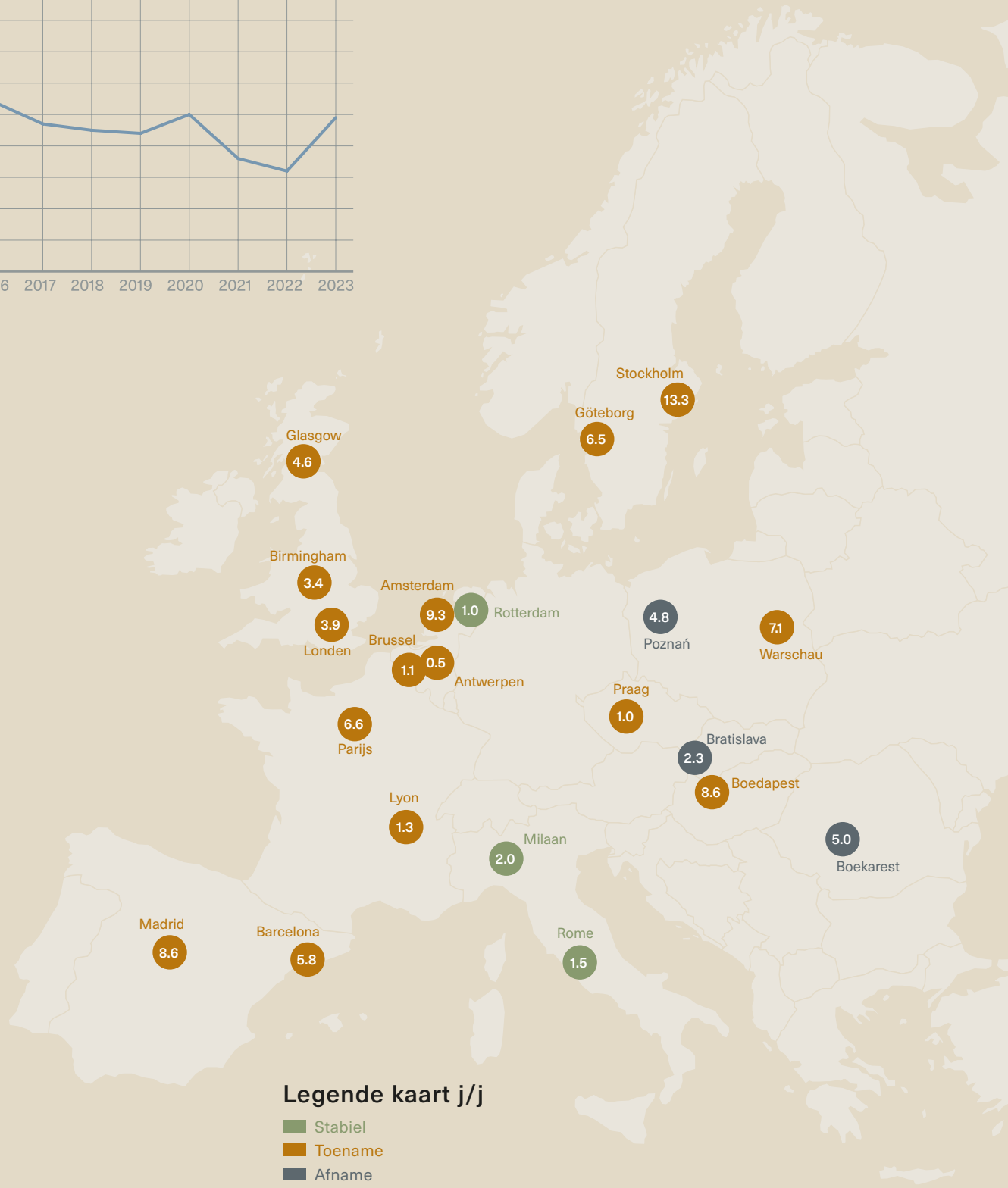
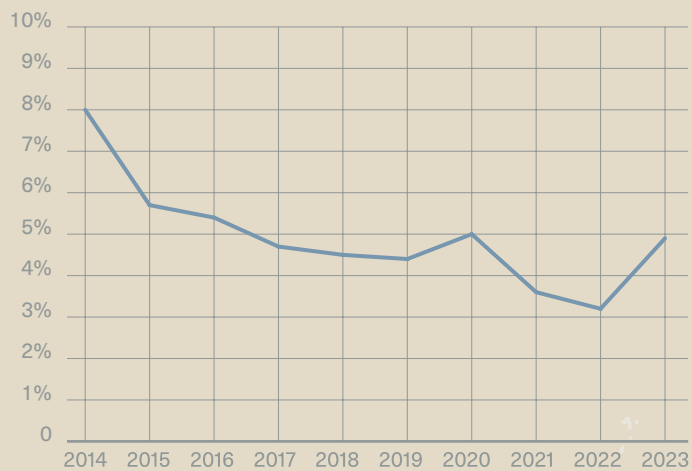
De geschatte Europese leegstand omvat Duitsland, Frankrijk, Hongarije, Italië, Nederland, Polen, Roemenië, Slowakije, Spanje, Tsjechische Republiek, het VK en Zweden.

Bron: JLL, iO Partners

Leegstand aan het einde van Q4 van 2023

Hogere leegstand benadeelt ruimtes op secundaire locaties

Europees gemiddelde leegstand



Legende kaart j/j

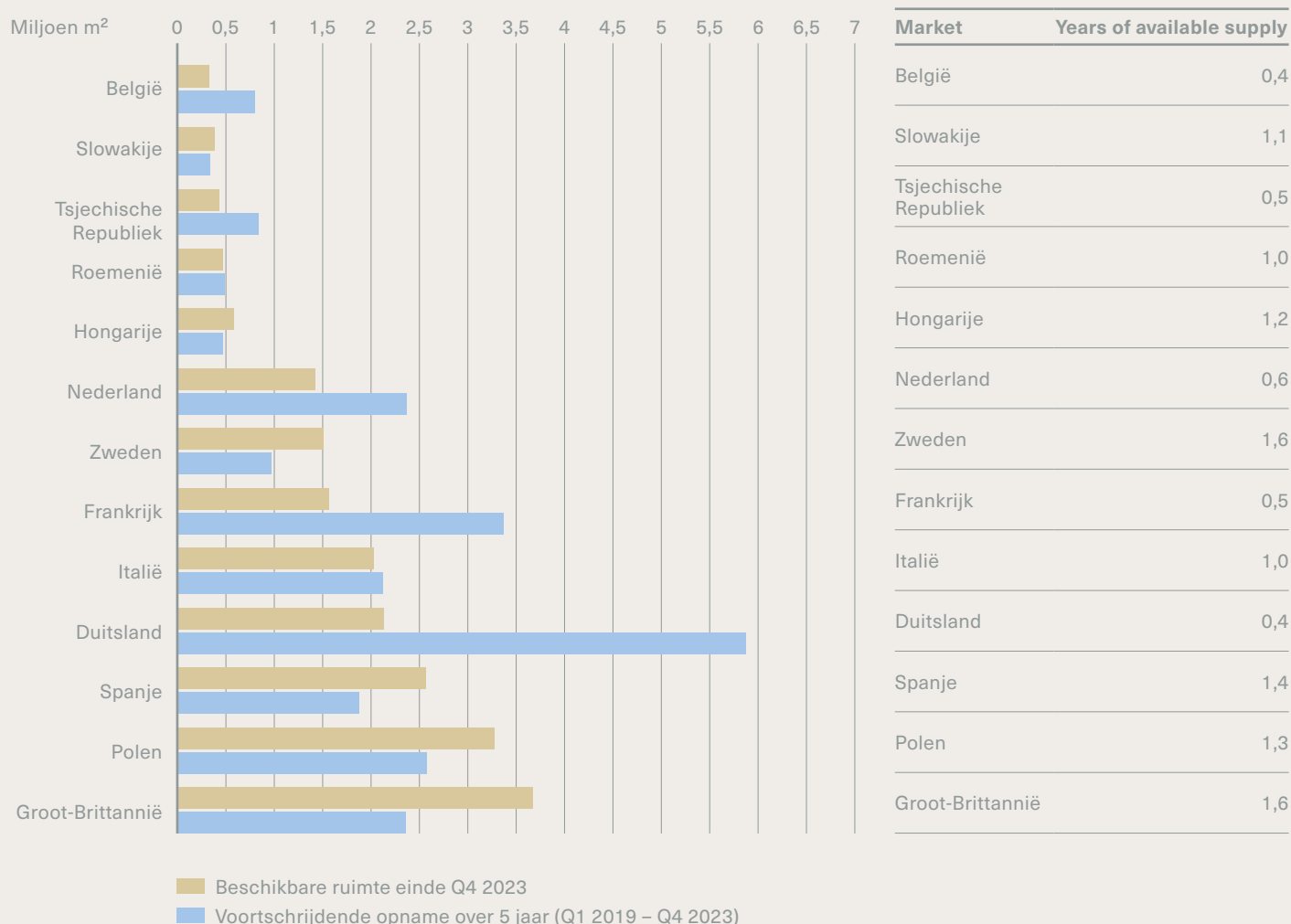
- Stabiel
- Toename
- Afname

Bron: JLL, iO Partners

Vraag/aanbod lijkt meer in evenwicht

Toch blijft er een discrepantie tussen het beschikbare aanbod en de vraag

Beschikbaar aanbod* eind Q4 2023 vergeleken met gemiddelde opname over 5 jaar (Q1 2019 – Q4 2023)



Inclusief eenheden van 5.000 m² en meer in België, Duitsland, Frankrijk, Hongarije, Italië, Nederland, Polen, Roemenië, Slowakije, Spanje, Tsjechische Republiek en Zweden; 10.000 m² en meer in VK

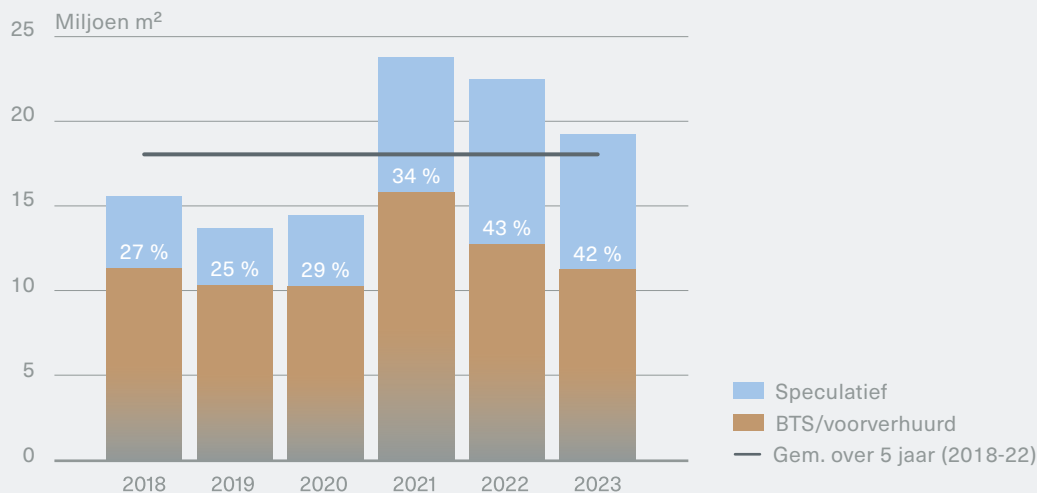
* inclusief leegstaande eenheden en ruimte speculatief in aanbouw

Bron: JLL, iO Partners

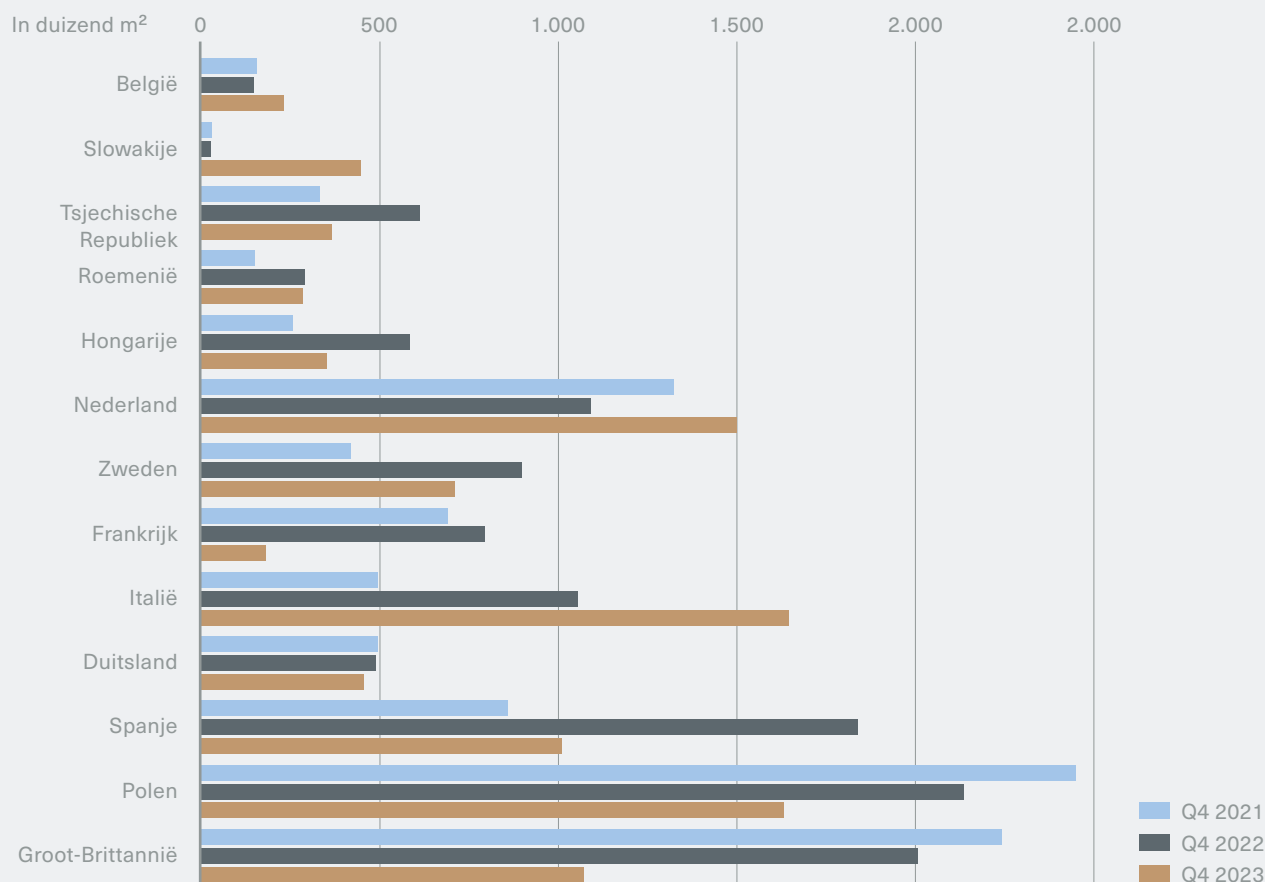
Ruimte in aanbouw in heel Europa aan het einde van Q4 2023

Een vertraging in speculatieve ontwikkelingen verhoogt het aandeel BTS/voorverhuur

Europese ruimte in aanbouw eind Q4 2023



Speculatieve ruimte in aanbouw aan het einde van Q4 2023



Inclusief eenheden van 5.000 m² en meer in België, Duitsland, Frankrijk, Hongarije, Italië, Nederland, Polen, Roemenië, Slowakije, Spanje, Tsjechische Republiek en Zweden; 10.000 m² en meer in VK

Bron: JLL, iO Partners

Logistieke tophuurprijzen* aan het eind van Q4 2023

Groei van de huur houdt aan,
maar trager in sommige markten



Legende kaart j/j

* € per m²

Bron: JLL, iO Partners

■ Stabiel

■ Toename



TRENDS OP DE INDUSTRIËLE EN LOGISTIEKE KAPITAALMARKT

Hogere swaprentes zetten een rem op de volumes - sterke fundamentals maar rendementen staan onder druk

1



Volume

Investeringsvolumes nog steeds laag: -50% op jaarbasis in 2023

2



Toprendementen

15-25 bps neerwaartse verschuiving op kwartaalbasis in Q4 op hetzelfde niveau als Q3 met stabilisatie verwacht in Q1

3



Rendementen/ Obligaties

Kloof tussen obligatie- en vastgoedrendementen wordt kleiner

4



Financiering

Schuldkosten stabiel, maar blijven naar verwachting hoog tot eerste jaarhelft van 2024

5



ESG

Groene liquiditeitspremies nu duidelijk

Vooruitzichten

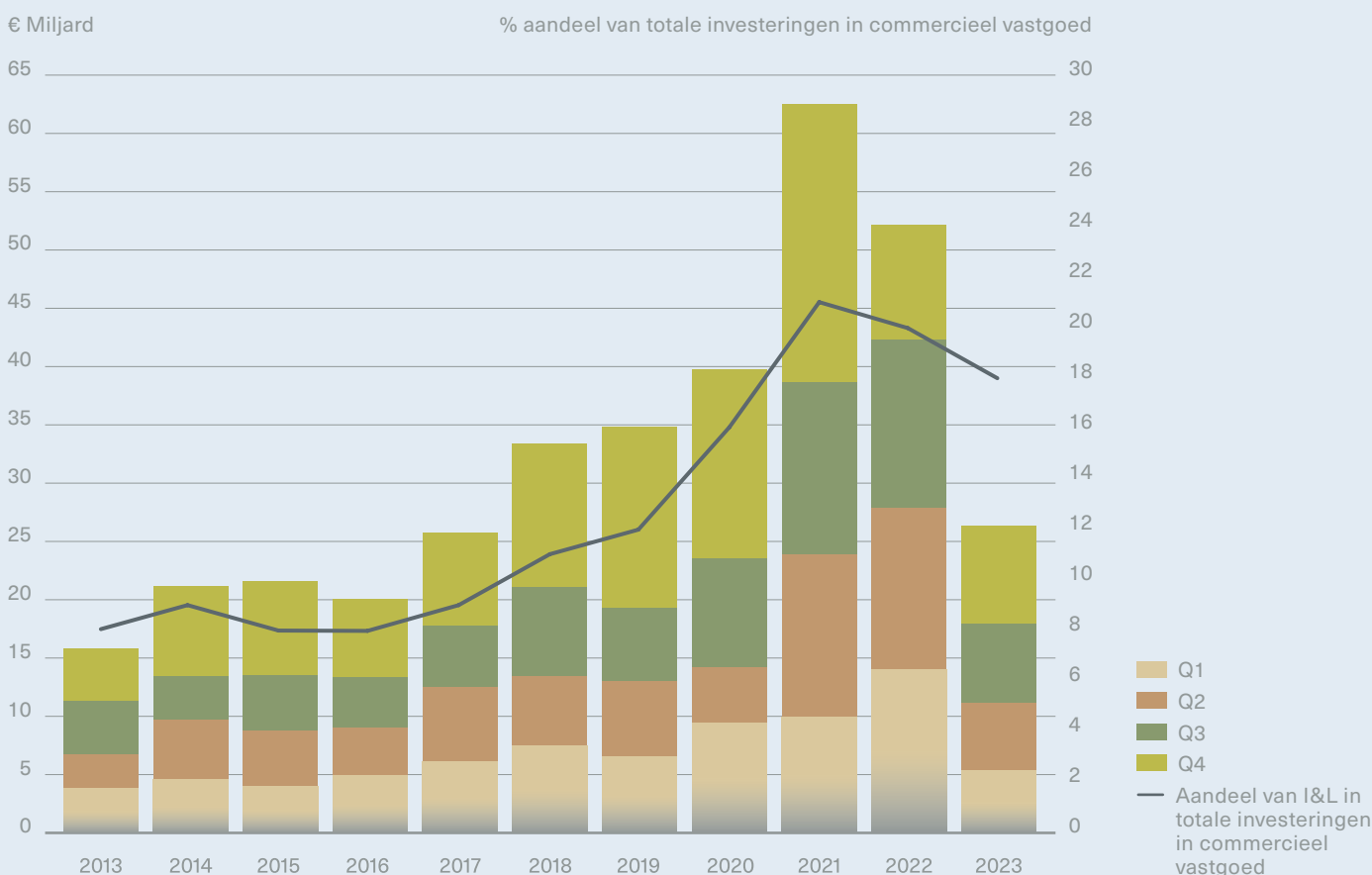
Toprendementen stabiliseren in de meeste markten gedurende 2024

Kapitaalkrachtige kopers domineren, institutionele beleggers komen langzaam terug

Industriële investeringen blijven gematigd

Door aanhoudende economische zwakte en hoge financieringskosten zijn investeerders terughoudend

Directe Investeringsvolumes



Transactievolumes dalen met 50% op jaarbasis in 2023 en met 41% in vergelijking met het gemiddelde over 5 jaar (2018-2022). Aandeel van totale investeringen in commercieel vastgoed blijft boven het niveau van vóór Covid (18%).



Gebrek aan portefeuillete transacties betekent dat de meeste transacties kleiner zijn tussen € 25-75 miljoen.



Transactieactiviteit geconcentreerd in grote West-Europese markten. Lagere niveaus in Scandinavië en Zuid-Europa, terwijl de activiteit in COE en opkomende markten beperkt is.



Ondanks de financiële achtergrond blijft langlopend investeringskapitaal aangetrokken tot de sector. De biedintensiteitsindex van JLL laat zien dat logistiek het herstel aanvoert.

2023 investeringen per land (miljard €)

Geografisch uiteenlopende investeringsactiviteit

Land	Investering in miljarden		J/J
Duitsland	6,6	↓	-21 %
Groot-Brittannië	4,9	↓	-56 %
Scandinavië	4,0	↓	-41 %
Zuid-Europa	3,2	↓	-43 %
Frankrijk	2,6	↓	-60 %
Benelux	2,0	↓	-73 %
COE	1,3	↓	-55 %



Transactievolumes gestegen met 25% op kwartaalbasis in Q4 dankzij toenemende transactieactiviteit in bepaalde markten. Er zijn tekenen dat de neerwaartse trend in de meeste regio's vertraagt.



Duitsland trekt veel belangstelling van investeerders, met volumes die in de tweede jaarhelft van 2023 drie keer zo hoog waren als in de eerste jaarhelft van 2023. Hogere volumes in de tweede jaarhelft van het jaar dankzij een verbeterde portefeuille en grotere (€ 100m+) afzonderlijke activatransacties.



Sterkere activiteit in het vierde kwartaal in Scandinavië en Zuid-Europa draagt bij aan een langzamere daling op jaarbasis. Licht verbeterde volumes in de Benelux en COE in Q4, maar nog steeds zwak vergeleken met 2022.

De cijfers zijn exclusief de volumes van pan-Europese portefeuiltransacties die geen verband houden met markten in één land en transacties op Entiteitsniveau (indirecte transacties).

Bron: JLL, iO Partners

Investeringsactiviteit in 2023

Investeringsactiviteit in Q4 wijst op toenemend vertrouwen in vooruitzichten en engagement in sector

Belangrijkste inzichten Q4 2023

Top 10 transacties vormen **23%** van het totale volume in Q4 – een daling ten opzichte van Q3 (36%)

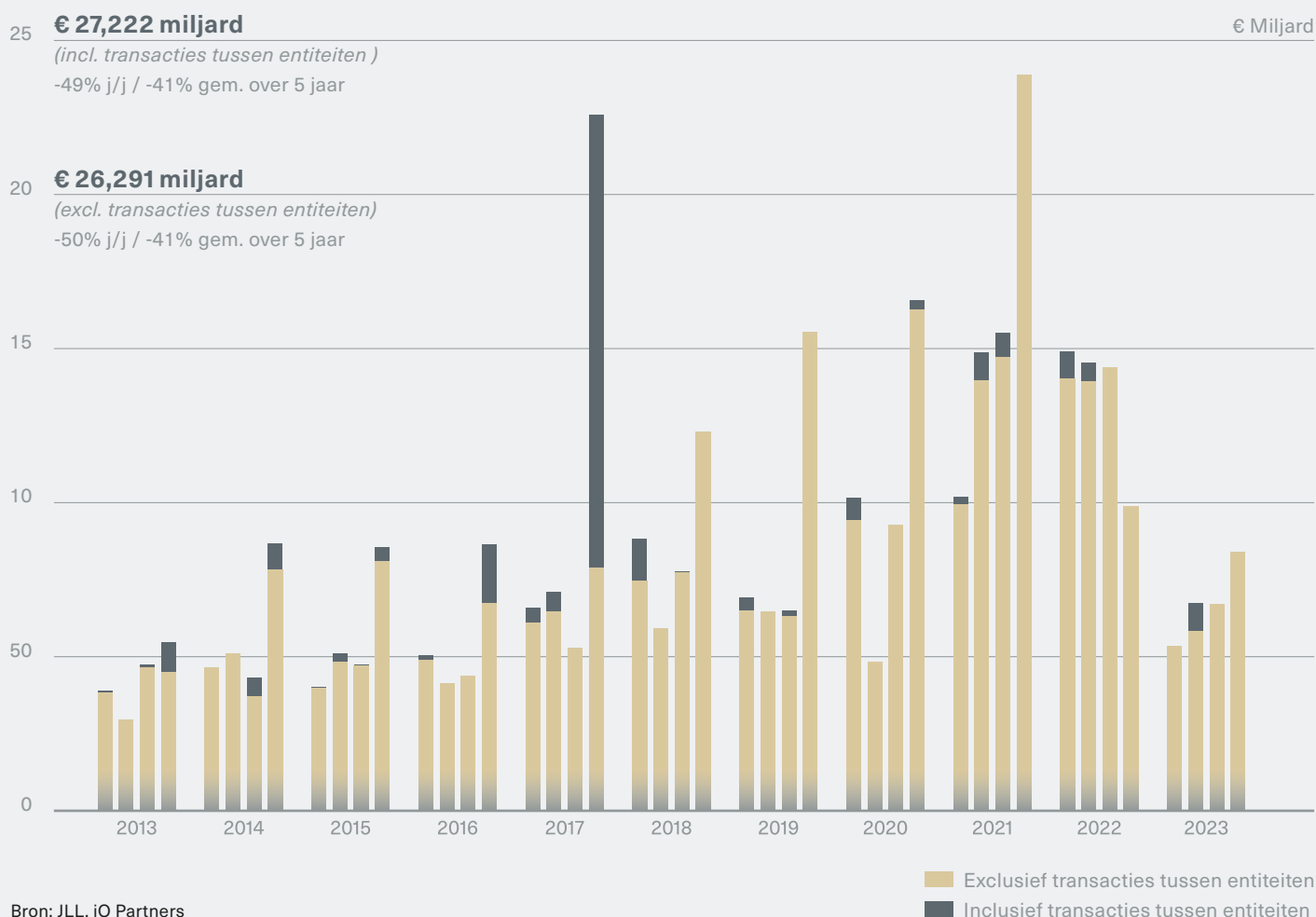
20 transacties overschreden de grens van € 100 miljoen in Q4 – een stijging ten opzichte van Q3 (15)

36% van het totale transactievolume in Q4 bestond uit portfoliodeals, een daling ten opzichte van Q3 (44%).

Buiten Europa en wereldwijd aangetrokken kapitaal was goed voor **38%** van het totale transactievolume in het Q4 – een lichte stijging ten opzichte van de voorgaande drie kwartalen.

Wereldwijde investeerders namen het voortouw in Q4 met meer dan € 1,5 miljard, gevolgd door **Britse** investeerders (€ 1,2 miljard) en **Noord-Amerikaanse** investeerders (€ 1,1 miljard)

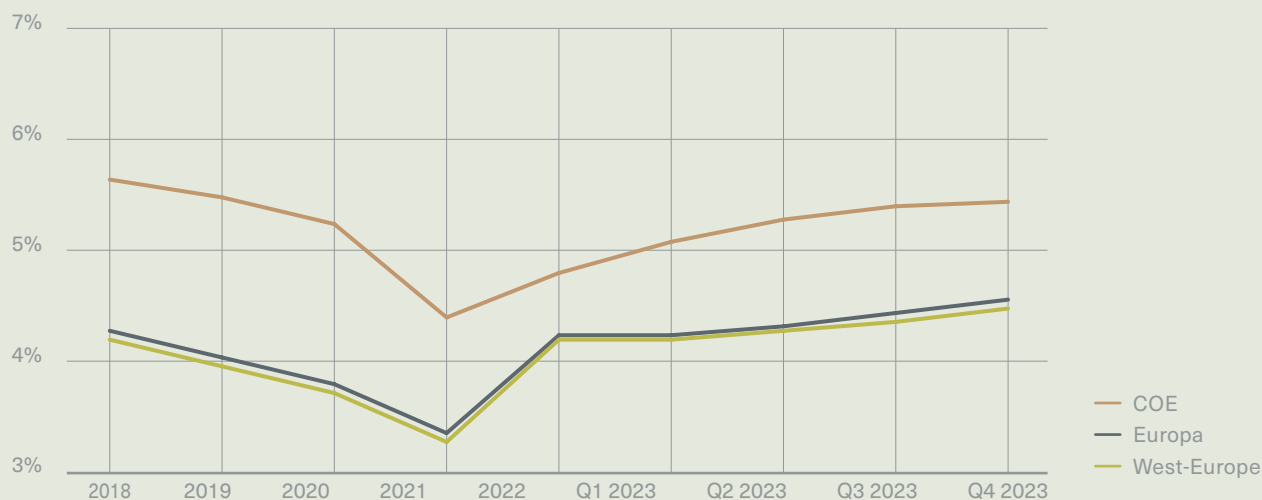
Europese industriële investeringsvolumes – BJ 2023



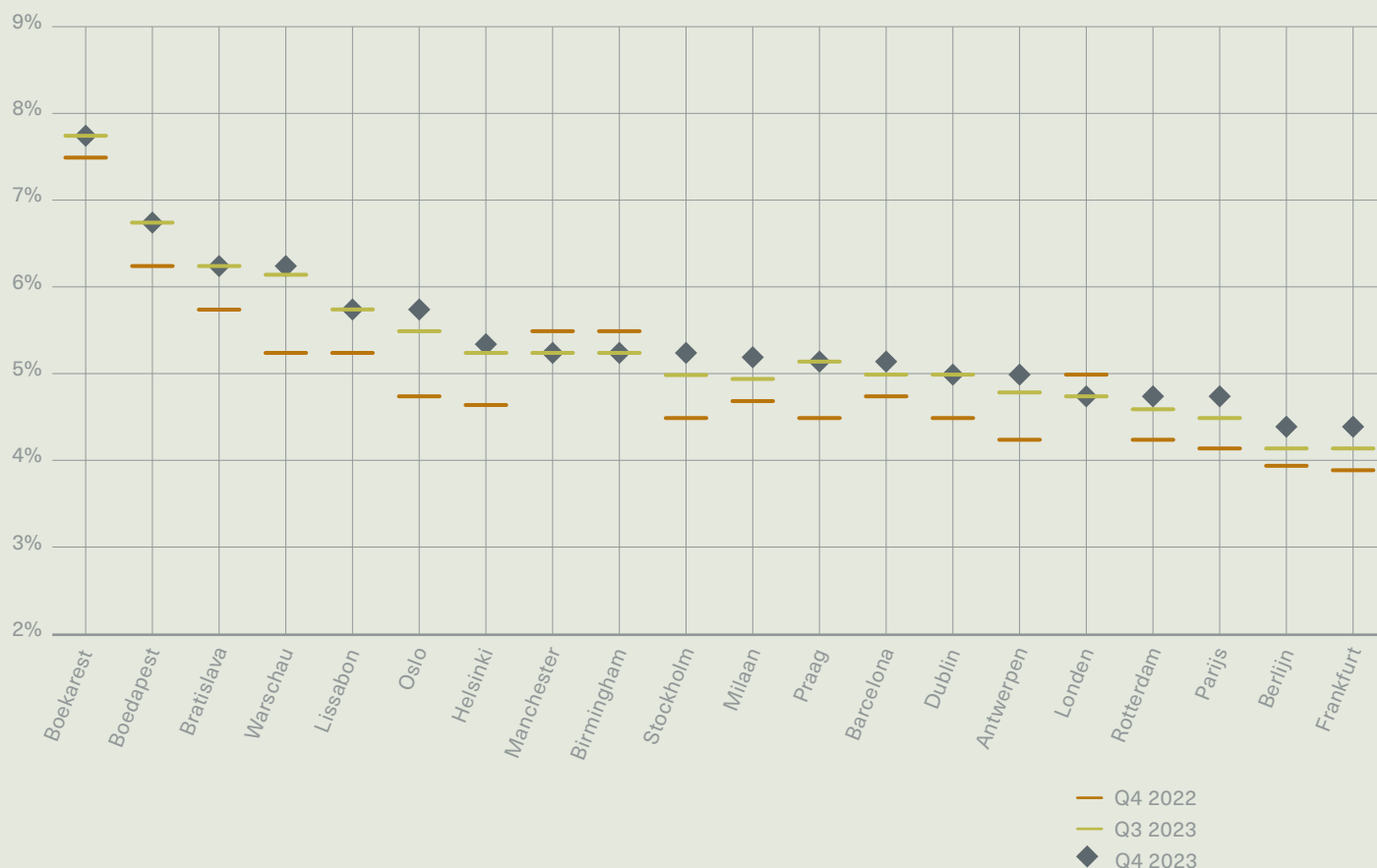
Logistieke toprendementen in Q4 2023

Toprendementen stabiliseren zich langzaam, Europees gemiddelde stijgt met 40 basispunten op jaarbasis

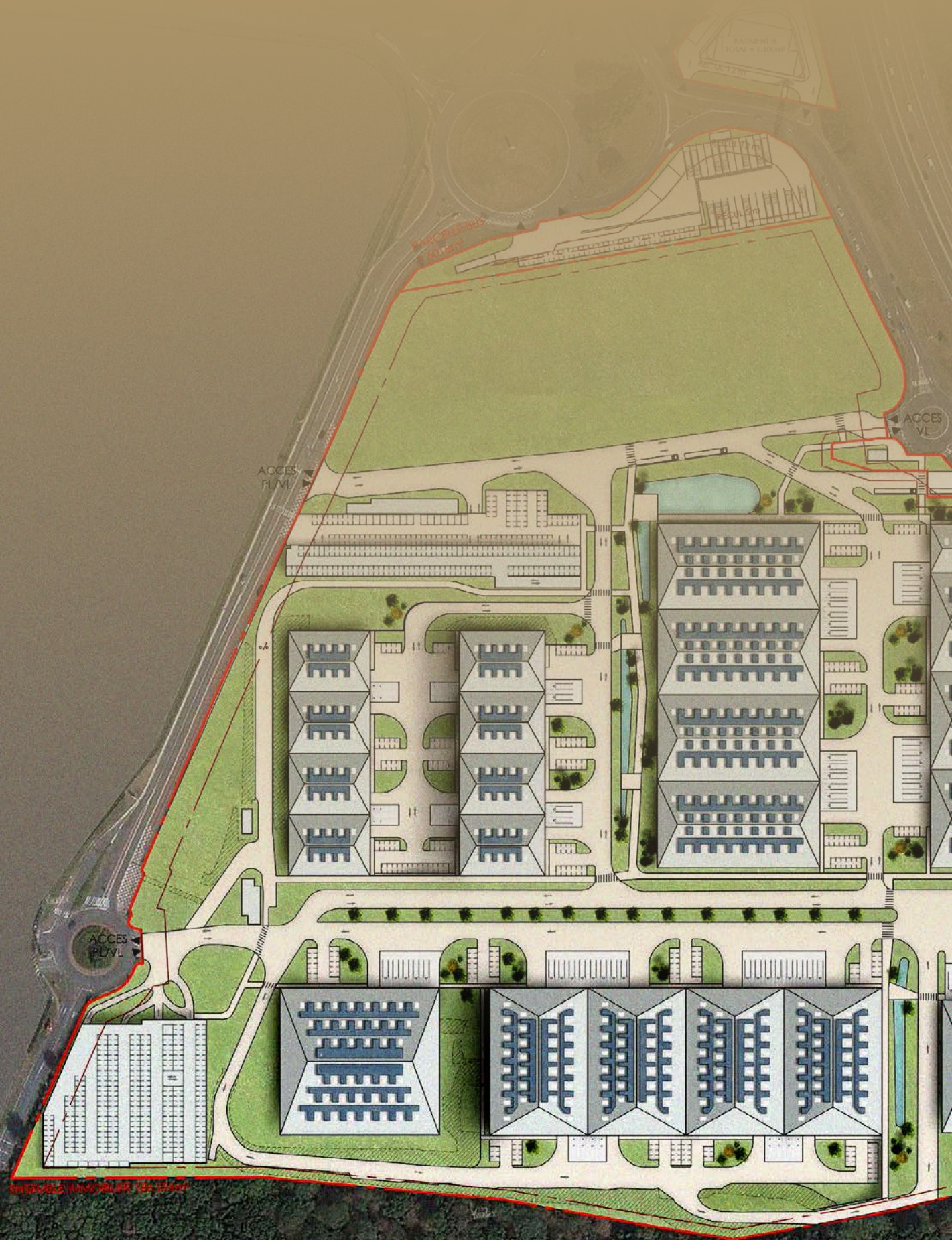
Europese rendementsbewegingen



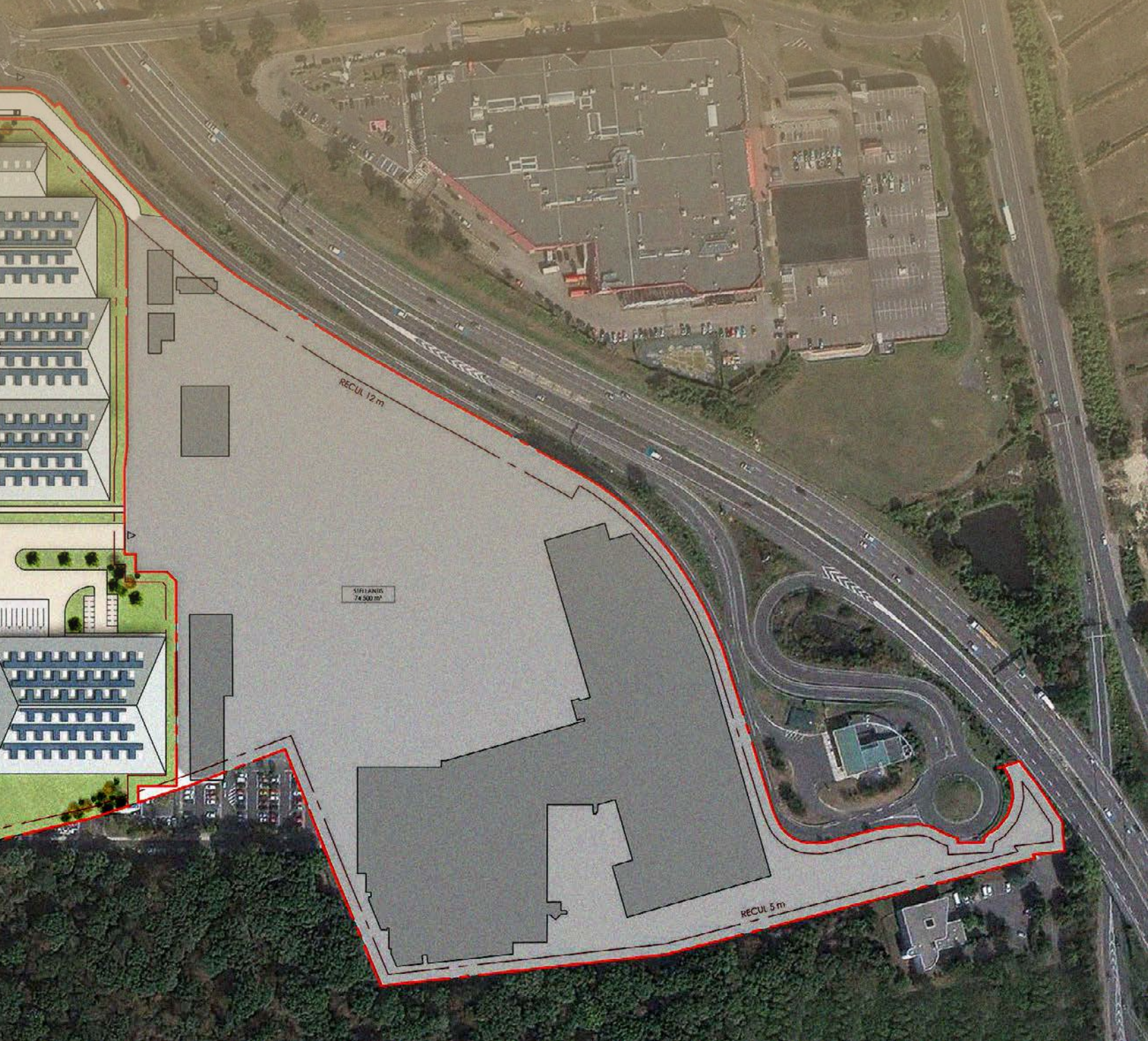
Rendementen Q4 2023 per markt (versus rendementen Q3 2023 en Q4 2022)



Bron: JLL, iO Partners



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 referentiecode inzake corporate governance. De Code 2020 is beschikbaar op de website van de Belgische Commissie Corporate Governance (www.corporat-governancecommittee.be).

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

Zoals vereist door de Code 2020 beschrijft het Corporate Governance Charter van de Vennootschap de belangrijkste aspecten van haar corporate governance beleid. Het Corporate Governance Charter werd voor het laatst bijgewerkt op 5 januari 2022 en kan geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap (Corporate –Governance – VGP Group (vgpparks.eu))

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.
- v. Na het vertrek van de Secretaris van de Vennootschap (Company Secretary) in de loop van 2023 is de Raad van Bestuur momenteel niet van plan om een nieuwe secretaris van de Vennootschap aan te stellen. Hierdoor wijkt de Vennootschap, als kleinere beursgenoteerde vennootschap, af van de principes 3.19 en verder van de Code 2020. Gezien haar relatief kleine omvang en de geringe omvang van de raad van bestuur van de Vennootschap, is de Vennootschap van mening dat de benoeming van een nieuwe secretaris van de Vennootschap in dit stadium niet nodig is. Zolang de Vennootschap geen secretaris van de Vennootschap benoemt, zal de functie van secretaris worden waargenomen door de CFO van de Vennootschap.

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). Alle drie de bestuurders werden herbenoemd op de gewone algemene vergadering in 2023 voor een periode van vier jaar, d.i. tot aan de afloop van de gewone algemene vergadering die zal worden gehouden in het jaar 2027 en waarop de beslissing zal worden genomen om de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2026 goed te keuren.

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.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de werking en de verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur verwijzen we naar het Corporate Governance Charter van VGP dat op de website van de vennootschap is gepubliceerd: <https://www.vgpparks.eu/nl/investeerders/corporate-governance/>.

In 2023 heeft de Raad van Bestuur 6 keer vergaderd. De belangrijkste agendapunten waren de volgende:

- goedkeuring van de jaarrekening van 2022 en van de halfjaarresultaten van 2023;
- beoordeling en bespreking (bij meerdere gelegenheden) van de huuractiviteiten, ontwikkelingsactiviteiten, grondaankopen, ESG-initiatieven en zonne-energie-installaties, evenals de bredere evoluties van de logistieke markt in Europa;
- goedkeuring voor het aangaan van een nieuwe kredietfaciliteit bij de EIB;
- beoordeling en bespreking van de kasstroomprognose en beschikbare liquiditeit;
- beoordeling, bespreking en/of goedkeuring van de tiende closing met de Eerste Joint Venture, de vierde closing met de Tweede Joint Venture, samen met de goedkeuring van de ondertekening van de respectievelijke faciliteitsdocumenten;
- Beoordeling en goedkeuring van het oprichten van twee nieuwe Joint Ventures met Deka en Areim;
- beoordeling, bespreking en goedkeuring van de eerste closing met de Vijfde Joint Venture (Deka – RED), samen met de goedkeuring van de ondertekening van de respectievelijke faciliteitsdocumenten;
- beoordeling en bespreking van de Ontwikkelings-Joint Ventures;
- Beoordeling en voorstel aan de gewone algemene vergadering om de drie onafhankelijke bestuurders te herbenoemen voor een termijn van vier jaar;
- Beoordeling en herbenoeming van de leden van het audit- en remuneratiecomité;
- Bepaling van de betaaldatum en alle andere formaliteiten met betrekking tot de betaling van het dividend;
- beoordeling en bespreking van de procedure van artikel 7:97 WvV inzake verrichtingen met verbonden partijen;
- beoordeling en goedkeuring van de persberichten over de jaarrekening, de halfjaarresultaten evenals de twee trading updates;
- 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, evenals het verlengen van de termijn van het bestaande Lange Termijn Incentive Plan;
- beoordeling en goedkeuring van de financiële kalender van 2024

Naam	Jaar van aanstelling	Volgende datum voor herverkiezing	Aantal bijgewoonde vergaderingen
Uitvoerend bestuurder en Chief Executive Officer			
Jan Van Geet s.r.o., vertegenwoordigd door Jan Van Geet,	2021	2025	6
Niet-uitvoerend bestuurder			
VM Invest NV, vertegenwoordigd door Bart Van Malderen	2021	2025	6
Onafhankelijke, niet-uitvoerende bestuurders			
GAEVAN BV vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck	2023	2027	6
Katherina Reiche	2023	2027	5
Vera Gäde-Butzlaff	2023	2027	6

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.

Herbenoemingen op de gewone algemene vergadering van 2023

De gewone algemene vergadering van 12 mei 2023 heeft de drie onafhankelijke bestuurders herbenoemd wier mandaten waren verstreken en dit voor een termijn van 4 jaar, tot aan de afloop van de gewone algemene vergadering die zal worden gehouden in het jaar 2027 en waarop de beslissing zal worden genomen om de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2026 goed te keuren.

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.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de werking en de verantwoordelijkheden van het Auditcomité verwijzen we naar het Corporate Governance Charter van VGP dat op de website van de vennootschap is gepubliceerd: Corporate –governance – VGP Group (vgpparks.eu).

Het Auditcomité vergadert ten minste 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 ten minste 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 niet-uitvoerend	Onafhankelijk	Volgende datum voor herverkiezing	Aantal bijgewoonde vergaderingen
GAEVAN BV vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck (Voorzitster)	2023	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2027	4
Vera Gäde-Butzlaff	2023	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2027	4
VM Invest NV, vertegenwoordigd door Bart Van Malderen	2021	Niet-uitvoerend	—	2025	4

Het Auditcomité vergaderde in 2023 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 2022 en van de halfjaarresultaten van 2023 en activiteitenupdates;
- analyse van de aanbevelingen van de commissaris;
- de verschillende closings met de Joint Ventures;
- financieringsstructuur van de Groep;
- beoordeling en bespreking over de noodzaak om een interne auditfunctie in het leven te roepen;
- beoordeling en goedkeuring van grondslagen voor financiële verslaggeving en procedures met betrekking tot de Vijfde Joint Venture;
- 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.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de werking en de verantwoordelijkheden van het Remuneratiecomité verwijzen we naar het Corporate Governance Charter van VGP dat op de website van de vennootschap is gepubliceerd: Corporate –governance – VGP Group (vgpparks.eu).

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.

Naam	Jaar van aanstelling	Uitvoerend of niet-uitvoerend	Onafhankelijk	Volgende datum voor herverkiezing	Aantal bijgewoonde vergaderingen
VM Invest NV, vertegenwoordigd door Bart Van Malderen (Voorzitter)	2021	Niet-uitvoerend	—	2025	3
Katherina Reiche	2023	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2027	2
GAEVAN BV vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck	2023	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2027	3

Het Remuneratiecomité vergaderde in 2023 drie keer.

De belangrijkste agendapunten waren de volgende:

- beoordeling en vaststelling van de verwezenlijking van de prestatiecriteria voor 2022, 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 2023;
- toekenning van de variabele bezoldiging;
- toekenningen in het kader van het lange termijn incentive plan;
- 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.



VGP Park Berlin, Duitsland

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 gepubliceerd: www.vgpparks.eu/en/investors/corporate-governance.

Het VGP Remuneratiebeleid 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 remuneratiebeleid 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 2023 is in overeenstemming met het VGP Remuneratiebeleid.

Het Remuneratieverslag voor het prestatiejaar 2022 werd eveneens goedgekeurd met een grote meerderheid van 98,68 % van de aanwezige stemmen op de Gewone Algemene Vergadering van 12 mei 2023 en er waren geen specifieke opmerkingen waarmee rekening moet worden gehouden bij de bezoldiging voor het prestatiejaar 2023.

Hoogtepunten van VGP in 2023

In 2023 boekte VGP een solide bedrijfsgroei in zijn gehele vastgoedportefeuille met ondertekende en hernieuwde huurinkomsten van € 69,5 miljoen, waardoor het totaal aan ondertekende en contractueel toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis steeg tot € 350,8 miljoen¹ eind december 2023 (vergeleken met € 303,2 miljoen¹ eind 2022) (+ € 47,6 miljoen).

¹ Met inbegrip van de Joint Ventures voor 100 %. Per 31 december 2023 bedroegen de contractueel toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis voor de Joint Ventures € 226,9 miljoen.

In 2023 werden 24 gebouwen voltooid voor een totaal aan 641.000 m² verhuurbare oppervlakte, goed voor een huurinkomen van € 42,3 miljoen op jaarbasis. Deze gebouwen waren voor 100 % verhuurd. Aan het einde van het jaar waren er 26 projecten in aanbouw die 774.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigden, die, eenmaal opgeleverd en volledig verhuurd, € 51,9 miljoen aan contractueel toegezegde huurinkomsten op jaarbasis zullen genereren; de portefeuille die aan het einde van het jaar in aanbouw was, was voor 77 % voorverhuurd.²

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis van de eigen en de Joint Venture-portefeuille bedroeg 7,9 jaar op het einde van het jaar (ten opzichte van 8,3 jaar op 31 december 2022) en de bezettingsgraad (eigen en Joint Venture-portefeuille) bereikte 99 % op het einde van het jaar (in vergelijking met 99 % eind 2022).

De hoeveelheid gronden breidde zich verder uit met de aankoop van 1.933.000 m² aan nieuwe ontwikkelingsgrond met nog eens 795.000 m² aan contractueel toegezegde percelen grond, in afwachting van vergunningen, waardoor de totale contractueel toegezegde (eigen en contractueel toegezegde) grondbank op 9.361.000 m² werd gebracht met een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 4,3 miljoen m².

Wat de Joint Ventures betreft, waren er 3 closings, twee met de Allianz Joint Ventures die resulteerden in netto contante opbrengsten van in totaal € 347,4 miljoen en een met de Vijfde Joint Venture (nieuw opgericht in 2023) die resulteerde in netto contante opbrengsten van € 393 miljoen. Een Zesde Joint Venture met Areim werd opgericht, die een closing in H1 2024 als doel stelt en die een totaal aan kapitaal heeft van € 1.000 miljoen, toegezegd door beide Joint Venture partners.

Per 31 december 2023 maakten de daken van de gebouwenportefeuille van VGP een stroomopwekkingscapaciteit met zonnepanelen mogelijk van 170,8MWp geïnstalleerd of in aanbouw (vergeleken met 131,6MWp eind december 2022).

Aan het eind van het jaar was 75,9 % van de portefeuille, gecertificeerd (waarvan 73% ten minste BREEAM „Very Good“ of gelijkwaardig) of was het certificaat in behandeling.

Ten slotte, vertoonde de netto waardering van de vastgoedportefeuille per 31 december 2023 een netto waarderingswinst van € 87,9 miljoen vergeleken met een netto waarderingsverlies van € 97,2 miljoen per 31 december 2022. Ondanks enkele waardeverminderingen op de portefeuille, als gevolg van een turbulente markt, resulteerden de sterke operationele prestaties, marges op verkopen, inkomsten uit beheersvergoedingen, nettohuur en inkomsten uit hernieuwbare energie en eerste waarderingsverminderingen in een gerapporteerde nettowinst voor het boekjaar van € 87,3 miljoen voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023 vergeleken met een nettoverlies van € 122,5 miljoen voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022.

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 2023. 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.

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

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.

Bezoldiging 2023 (in €)	Tabel A – Bezoldiging van de Raad van Bestuur voor het gerapporteerde boekjaar 2023									
	Vaste bezoldiging			Variabele bezoldiging		Uitzonderlijke onderdelen	Pensioen	Totale bezoldiging	Verhouding vaste en variabele bezoldiging	
	Basisvergoeding	Vergoeding voor deelname Raad van bestuur en comités	Andere voordelen	Jaarlijkse variabele	Meer jaarlijkse variabele				Vast	Variabel
Niet-uitvoerende bestuurders										
VM Invest NV vertegenwoordigd door Bart van Malderen <i>Voorzitter Raad van Bestuur en Remuneratiecomité</i>	75.000	26.000	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	101.000	100 %	0 %
GAEVAN BV vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck <i>Onafhankelijke bestuurder en voorzitter Auditcomité</i>	75.000	26.000	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	101.000	100 %	0 %
Katherina Reiche <i>Onafhankelijk bestuurder</i>	75.000	14.000	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	89.000	100 %	0 %
Vera Gäde-Butzlaff <i>Onafhankelijk bestuurder</i>	75.000	20.000	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	95.000	100 %	0 %
Uitvoerende bestuurders										
Jan Van Geet s.r.o., vertegenwoordigd door Jan Van Geet, <i>Uitvoerend bestuurder</i> ¹	75.000	12.000	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	87.000	100 %	0 %
Totaal	375.000	98.000	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	473.000	100 %	0 %

Totale bezoldiging van het Uitvoerend Managementteam

Algemeen²

Het Uitvoerend Managementteam bestaat uit Jan Van Geet (Chief Executive Officer), Piet Van Geet (Chief Financial Officer – West-Europa), 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). Dirk Stoop (voormalig Secretaris van de Vennootschap) verliet het Uitvoerend Managementteam bij zijn pensionering met ingang van 1 juli 2023. Rolf Carls zal het uitvoerend managementteam vervoegen vanaf januari 2024 in de functie als Chief Technical Officer – Oost-Europa.

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 Executive Management Team 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 bezoldiging die Jan Van Geet s.r.o. ontvangt in zijn hoedanigheid van CEO wordt weergegeven in de tabellen B en C hieronder.
2 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.



Prestatiecriteria variabele bezoldiging op korte termijn

Voor het boekjaar 2023 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	a) Maximale prestatiedoelstelling en b) overeenkomstig toekenningsbetalingsniveau	a) Gemeten prestaties en b) overeenkomstig toekenningsbetalingsniveau	
Jan Van Geet s.r.o., vertegenwoordigd door Jan Van Geet, CEO					
Nettowinst van de Groep	20 %	a) 75 % b) 0,15	a) 125 % b) 0,75	a) 100 % b) 0,40	
Groei van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis	30 %	a) 75 % b) 0,15	a) 125 % b) 0,25	a) 137 % b) 0,25	
— Kasstroom uit activiteiten en desinvestering naar joint ventures	30 %				
— Bezettingsgraad					
— Gebouwen die zijn opgeleverd en opgestart		a) 75 %	a) 125 %	a) 156 %	
— Voorverhuringen in aanbouw		b) 0,10	b) 0,20	b) 0,20	
— Aankoop van grond					
— Overige					
ESG	15 %	a) 75 % b) 0,07	a) 125 % b) 0,20	a) 97 % b) 0,09	
Overige niet-financiële en organisatorische doelstellingen		5 %	a) 75 % b) 0,10	a) 125 % b) 0,10	a) 100 % b) 0,06
Totaal bonusniveau			0,50	1,50	1,00
Totaal variabele remuneratie 2023				€ 600.000	

Prestatiecriteria	Relatieve weging van de prestatiecriteria	a) Minimale prestatiedoelstelling en b) overeenkomstig toekenningsbetalingsniveau	a) Maximale prestatiedoelstelling en b) overeenkomstig toekenningsbetalingsniveau	a) Gemeten prestaties en b) overeenkomstig toekenningsbetalingsniveau	
Andere leden van het uitvoerend Management Team					
Nettowinst van de Groep	20 %	a) 75 % b) 0,15	a) 125 % b) 0,36	a) 100 % b) 0,20	
Groei van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis	30 %	a) 75 % b) 0,16	a) 125 % b) 0,55	a) 137 % b) 0,55	
— Kasstroom uit activiteiten en desinvestering naar joint ventures	30 %				
— Bezettingsgraad					
— Gebouwen die zijn opgeleverd en opgestart		a) 75 %	a) 125 %	a) 156 %	
— Voorverhuringen in aanbouw		b) 0,20	b) 0,55	b) 0,55	
— Aankoop van grond					
— Overige					
ESG	15 %	a) 75 % b) 0,07	a) 125 % b) 0,20	a) 97 % b) 0,15	
Overige niet-financiële en organisatorische doelstellingen		5 %	a) 75 % b) 0,03	a) 125 % b) 0,08	a) 100 % b) 0,05
Totaal bonusniveau			0,61	1,74	1,45
Totaal variabele remuneratie 2023				€ 1.530.000	

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

Gerapporteerd boekjaar 2023

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 2023:

Bezoldiging 2023 (in €)	Tabel B – Bezoldiging van het Uitvoerend Managementteam voor het gerapporteerde boekjaar 2023									
	Vaste bezoldiging			Variabele bezoldiging		Variabele bezoldiging	Pensioen	Totale bezoldiging	Verhouding vaste en variabele bezoldiging	
	Basis-vergoeding	Vergoedingen	Andere onderdelen	Jaarlijkse variabele	Meer-jaarlijkse variabele ¹				Vast	Variabel
Uitvoerend Managementteam										
<i>Jan Van Geet s.r.o., vertegenwoordigd door Jan Van Geet, CEO²</i>	600.000	n.a.	41,133	600.000	n.a.	n.a.	n.a.	1.241.133	52 %	48 %
Overige leden van het Uitvoerend Managementteam	1.655.785	n.a.	225.094	1.530.000	3.565.571	n.a.	38.198	7.014.648	27 %	73 %
Totaal	2.255.785	n.a.	266.227	2.130.000	3.565.571	n.a.	38.198	8.255.781	31 %	69 %

Conclusie

Het totale bedrag van de bezoldiging zoals hierboven uiteengezet, is in overeenstemming met het VGP Renumeratiebeleid. 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 2023 werd geen op aandelen gebaseerde bezoldiging toegekend.

Ontslagvergoedingen

Voor het boekjaar 2023 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.

¹ Heeft betrekking op de variabele LTIP-bezoldiging die tijdens het boekjaar werd verworven.

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

Afwijkingen van het remuneratiebeleid

Voor de bezoldiging over het boekjaar 2023 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 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						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bezoldiging van niet-uitvoerende bestuurders						
Totale jaarlijkse bezoldiging	182,000 ¹	396,500 ²	412,000	396,000	412,000	386,000
Vershil op jaarbasis (%)	—	118 %	4 %	-4 %	4 %	-6 %
Aantal niet-uitvoerende bestuurders hier onderzocht	4	4	4	4	4	4
Bezoldiging CEO en uitvoerend bestuurder						
Totale jaarlijkse bezoldiging als uitvoerend bestuurder	16,000	93,000	91,000	91,000	93,000	87,000
Vershil op jaarbasis (%)	7 %	481 %	-2 %	0 %	2 %	-6 %
Totale jaarlijkse bezoldiging als CEO	336,380	837,212	1,234,936	1,235,987	636,933	1,241,133
Vershil op jaarbasis (%)	0 %	149 %	48 %	0 %	-48 %	95 %
Bezoldiging van het Uitvoerend Managementteam						
Totale jaarlijkse bezoldiging	1,621,658	5,739,044 ³	4,467,293	3,275,630	3,575,084	7,014,648 ⁴
Vershil op jaarbasis (%)	33 %	254 %	-22 %	-27 %	9 %	96 %
Aantal betrokken leden van het UMT	6	7	7	7	7	6.5 ⁵
Prestatie van de vennootschap						
Nettowinst toe te rekenen aan aandeelhouders ('000 €)	121,106	205,613	370,939	650,055	-122,542	87,292
Vershil op jaarbasis (%)	26 %	70 %	80 %	75 %	n.m.	n.m.
Gemiddelde bezoldiging per werknemer						
Gemiddeld loon per werknemer ⁶	72,715	76,065	74,512	79,565	72,871	70,375
Vershil op jaarbasis (%)	23 %	5 %	-2 %	7 %	-8 %	-3 %

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 2023 is 39,8.

- 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.
- De stijging was voornamelijk het gevolg van de vroegtijdige beëindiging van het VGP MISV incentive plan, waardoor de lange termijn incentives 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-upperperiode die de resterende initiële lock-upperperiode 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.
- Omvat variabele betaling over meerdere jaren van € 3.565.571. Tijdens 2023, werden 134.332 eenheden verworven, waarvan 87.166 eenheden betrekking hebben op leden van het uitvoerend managementteam. De totale uitbetaling van de 134.332 eenheden bedraagt € 6,1 miljoen, waarvan € 1,4 miljoen in 2023 werd betaald. Het restant zal naar verwachting worden uitbetaald in 2024.
- Per 1 juli 2023, slechts 6 leden in het UMT.
- 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



VGP Park San Fernando de Henares, Spanje

Gedragsbeleid en naleving

Gedragscode

In de loop van 2019 werd een formele Gedragscode („Code of Conduct“) ingevoerd, deze werd bijgewerkt in juli 2022. De Gedragscode 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 Gedragscode bevat de gedeelde waarden van integriteit, naleving van de lokale en internationale wetgeving, bescherming van mensenrechten, 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 Gedragscode 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 Gedragscode evenals het beleid en de procedures inzake *compliance* van de Groep worden 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 Gedragscode, waaronder een compliance hotline, zie hieronder.

Klokkenluidersplatform: compliance hotline

Alle werknemers en contractanten worden uitgenodigd om gevallen of vermoedens van strafbare activiteiten, schendingen van nationale en internationale wetten en elke ernstige bedreiging of schade aan het algemeen belang van VGP, of schendingen van de Gedragscode van de Groep te melden door gebruik te maken van het klokkenluidersplatform van de Groep. De compliance hotline is 24/7 beschikbaar vanaf elke locatie wereldwijd in alle (18) gesproken talen binnen de Groep (<https://vgp.speakup.report/en-GB/compliance/home>). Het klokkenluidersplatform maakt anoniem melden mogelijk en garandeert strikte vertrouwelijkheid van de identiteit van de melder. Het beleid van de Groep is te garanderen dat er geen tuchtmaatregelen of represailles worden genomen tegen werknemers of andere personen die te goeder trouw informatie over een overtreding melden, of dat deze zouden worden gediscrimineerd. Het hoofd juridische zaken en compliance van de Groep onderzoekt gerapporteerde incidenten, maar de bestuurders zijn uiteindelijk verantwoordelijk voor het nemen van de juiste maatregelen.

Bestrijding van corruptie

De Groep streeft ernaar corruptie en omkoping te bestrijden en te voorkomen en heeft verschillende mechanismen gecreëerd om te voldoen aan de toepasselijke wetten. De Groep's General Counsel controleert de verschillende activiteiten in de verschillende landen waar de Groep actief is, zoals het regelgevingslandschap, transacties en relaties met zakelijke partners. Het management handhaaft strikt het zero-tolerantieprincipe van de Groep met betrekking tot schendingen van de Gedragscode met betrekking tot het anti-corruptieprincipe. Interne controle omgeving:



VGP Park Braşov, Roemenië

Gedragcode

De gedragscode en de toewijding om corruptie te bestrijden, zijn opgenomen in een aparte sectie van de Gedragscode van de Groep. De gedragscode benadrukt het zero-toleranceprincipe voor schendingen van het anti-corruptieprincipe en dat elke overtreding zal worden bestraft.

Intern waarschuwingssysteem

De Groep heeft een, extern ondersteund, klokkenluidersplatform (de VGP Nalevingshotline), waarmee alle medewerkers en aannemers vertrouwelijk en anoniem incidenten kunnen melden aan de Groep's General Counsel. De klokkenluiderprocedure en het platform zijn toegankelijk op <https://vgp.speakup.report/en-GB/compliance/home>.

Due diligence voor derden

De Groep heeft een procedure "Know your supplier", die bestaat uit op maat gemaakte due diligence om het risico van blootstelling aan corruptie van zakelijke partners te beoordelen voordat er contractuele relaties worden aangegaan. De due diligence kan bestaan uit vragenlijsten, interne en/of externe achtergrondchecks en onderzoeken. Onder bepaalde omstandigheden rapporteert de Groep's General Counsel due diligence bevindingen aan de betrokken country manager of indien nodig aan de verantwoordelijke COO of CEO om het risicoprofiel te bespreken en aanbevelingen te doen. Als onderdeel van de Leveranciersgedragscode van de Groep, streeft de Groep ernaar anti-corruptiebepalingen op te nemen in contracten met zakelijke partners, om de contracterende partij eraan te herinneren dat corruptie en/of onethisch gedrag niet wordt getolereerd.

Boekhoudkundige controles

De Groep heeft een collectief besluitvormingsproces met betrekking tot investeringen, desinvesteringen en inkoop. De Groep past het "vier-ogen" principe toe bij het verwerken van facturen en het terugbetalen van onkosten. Er is ook een scheiding van taken in het betalingsproces. Handmatige boekingen worden systematisch gecontroleerd door de financiële afdeling van de Groep en de jaarrekeningen worden gecontroleerd door externe bedrijfsrevisoren.

Training

Om het bewustzijn te vergroten en de nalevingscultuur binnen de Groep te versterken, zijn werknemers verplicht om deel te nemen aan een jaarlijkse e-training over Ethiek en de Preventie van Corruptie. Naast de online training kunnen nieuwe medewerkers deelnemen aan on-boarding online trainingen waar dit onderwerp aanbod komt. Er zijn verschillende trainingssessies gehouden in de hele Groep.

Disciplinaire sancties

Disciplinaire sancties kunnen worden opgelegd in gevallen van corruptie, omkoping of schendingen van het Anti-corruptiebeleid op basis van het zero-toleranceprincipe van de Groep.

Geschenken, maaltijden en entertainment

Het geschenken- en entertainmentbeleid bepaalt dat gastvrijheid, promotie of andere zakelijke uitgaven, zowel ontvangen als gegeven, moeten worden gegeven of ontvangen in andere vormen dan contant geld of daaraan gelijk te stellen. Ze moeten redelijk van waarde zijn, niet frequent voorkomen, toegestaan onder lokale wetten. Daarnaast moeten deze direct gerelateerd zijn aan de bevordering van de activa, knowhow, producten of diensten van de Groep, de uitvoering van een

contract, of om zakelijke relaties te ontwikkelen en te onderhouden buiten elke aanbestedingsfase of in het kader van het ESG-beleid van de Groep. Tenslotte moeten deze geschenken en giften goedgekeurd (indien van toepassing) en correct worden geregistreerd in de boekhouding en niet worden gegeven met het doel iets terug te ontvangen voor corrupte doeleinden.

Sponsoring en liefdadigheidsbijdragen

Donaties aan liefdadigheidsinstellingen, initiatieven zonder winstoogmerk of sociale projecten vormen een risico dat gelden of waardevolle activa worden omgeleid voor persoonlijk gebruik of voordeel van een overheidsfunctionaris of een privépartij. Bijzondere voorzichtigheid is geboden als een potentiële bijdrage is gericht aan een bedrijf dat gelieerd is aan een overheidsfunctionaris. Alle bijdragen moeten vooraf worden gevalideerd door de respectievelijke Chief Operating Officer of Chief Executive Officer.

Preventie van witwassen van geld en financiering van terrorisme

De procedure voor de preventie van witwassen van geld en financiering van terrorisme (AML) vereist dat werknemers en managers waakzaam zijn en due diligences uitvoeren voordat ze bepaalde zakelijke relaties aangaan. Deze due diligences omvatten het identificeren van de moeder vennootschap, het evalueren van het risicoprofiel van de partner/operatie, het uitvoeren van screeningslijsten voor sancties en het identificeren van potentiële uiteindelijk begunstigden en politiek blootgestelde personen via achtergrondchecks via openbare databases.

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 VGP¹ moeten de Compliance Officer onmiddellijk op de hoogte brengen binnen de drie (3) werkdagen nadat zij of een met hen verbonden persoon hebben gehandeld in financiële instrumenten van de Vennootschap, met vermelding van de datum van de transactie, de aard van de transactie (aankoop, verkoop, enz.), het bedrag van het financiële instrument en de totale prijs van de transactie.

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

de FSMA (www.fsma.be) en dat ook kan worden aangevraagd bij de Compliance Officer.

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 2023

In 2023 waren er geen transacties met voorkennis. Als dit het geval zou zijn, werden deze transacties openbaar gemaakt op de website van de FSMA (www.fsma.be).

Transparantiekennisgevingen 2023

Er waren geen transparantieverklaringen in 2023. De Vennootschap ontving evenwel een transparantiekennisgeving op 3 januari 2024, als gevolg van de fusie van Alsgard SA met Little Rock S.a.r.l (voorheen Little Rock SA), die plaatsvond op 31 december 2023. 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 2023, 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. Er werden geen belangenconflicten gemeld in 2023.

Gegevensbescherming

Het nalevingsbeleid en de toewijding om persoonsgegevens en vertrouwelijke informatie te beschermen, zijn opgenomen in een separate paragraaf van de Gedragscode van de Groep. VGP beschermt de vertrouwelijke informatie die het ontvangt van zijn klanten, evenals alle andere commercieel gevoelige informatie die door VGP is ontwikkeld of beschikbaar is gesteld. Persoonsgegevens worden beschermd in overeenstemming met het Persoonsgegevensbeschermingsbeleid van VGP. VGP stelt IT-procedures vast om dergelijke informatie te beschermen. Alle teamleden zijn verplicht om zich te houden aan de beleidsregels met betrekking tot de bescherming van vertrouwelijke en gevoelige informatie en ervoor te zorgen dat hun omgang met IT niet leidt tot vermijdbare veiligheidsrisico's. Als onderdeel van zijn bedrijfsvoering verwerft VGP een aanzienlijke hoeveelheid vertrouwelijke informatie van zijn leveranciers, klanten en andere zakelijke partners, die vaak worden beschermd door geheimhoudingsovereenkomsten of soortgelijke overeenkomsten. Alle teamleden zijn verplicht om strikt de beleidsregels na te leven die zijn opgesteld om te voldoen aan dergelijke overeenkomsten. Het beleid inzake de bescherming van persoonsgegevens is hier te vinden: <https://www.vgpparks.eu/en/personal-data-protection-policy/>.

Daarnaast worden er aanzienlijke inspanningen geleverd op het gebied van bewustmaking en opleiding over het beheer van persoonsgegevens: elke werknemer ontvangt online GDPR-training, en de teams die het meest blootgesteld zijn aan gegevensbeschermingskwesties krijgen aanvullende ondersteuning. De groep streeft ernaar alleen onderaannemers te gebruiken die garanties bieden voor hun geschikte technische en organisatorische maatregelen om ervoor te

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

zorgen dat de verwerking en verwerkingsmethoden voldoen aan de GDPR-vereisten en de bescherming van de rechten van de betrokkene garanderen.

Specifieke landvereisten

Naast de Europese Verordening inzake de bescherming van persoonsgegevens heeft elke lidstaat van de Europese Unie de bepalingen van de GDPR geïnterpreteerd door de uitvaardiging van nationale normen en door de jurisprudentie ontwikkeld door zijn nationale autoriteiten (rechtbanken en lokale gegevensbeschermingsautoriteiten). Zo is de belangrijkste wetgeving die in Duitsland de gegevensbescherming regelt, de Federale Wet op de Gegevensbescherming (Bundesdatenschutzgesetz, of BDSG), die de Algemene Verordening Gegevensbescherming (GDPR) van de EU implementeert in het land. De GDPR stelt een hoge standaard voor gegevensbescherming in de hele EU, maar Duitsland is verder gegaan door zijn eigen aanvullende bepalingen toe te voegen, zoals strengere regels voor de bescherming van werknemersgegevens, de noodzaak van expliciete toestemming in bepaalde gevallen, en aanvullende eisen voor gegevensverwerking door overheidsinstanties.

Naast de BDSG heeft Duitsland ook verschillende andere wetten die specifieke gebieden van gegevensbescherming regelen.

Naleving en bewustwording

De Groep is toegewijd aan het voeren van zaken op een ethische en eerlijke manier en hanteert een "zero tolerance" houding tegen alle vormen van onethisch gedrag, zoals ongepast, respectloos of onwettig gedrag, corruptie, omkoping, beïnvloeding en schendingen van de mensenrechten. De nalevingsprocedures van de Groep zijn gebaseerd op het principe van toewijzing van verantwoordelijkheden, evenals het bevorderen van nalevingsbewustzijn via een "tone from the top" benadering en actieve trainingsprogramma's om verantwoordelijkheid en strikte en effectieve naleving binnen de Groep te waarborgen.

Nalevingsbeheerskader

Met als doel een passende uitwisseling van informatie, het juiste niveau van verantwoordelijkheid, gepaste en effectieve ondersteuning te waarborgen, heeft VGP een nalevingsorganisatie opgezet die past bij haar omvang.

Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur, met gedelegeerde uitvoering aan de CEO, is verantwoordelijk voor de naleving van alle wetten en regelgeving die van toepassing zijn op de Groep. Het bevorderen van nalevingsbewustzijn vanuit de top op regelmatige basis maakt deel uit van het nalevingsdoel van de Groep.

Nalevingsorganisatorisch kader

De nalevingsomgeving wordt beheerd door de CEO, de Groep's General Counsel en de CFO. De verantwoordelijkheden omvatten:

- Aanbevelingen doen over naleving, due diligences en de zakelijke ethische omgeving
- Deelnemen aan crisismanagement in geval van een materiële nalevingsschending; en
- Aanbevelingen doen of beslissingen nemen met betrekking tot alle nalevingsgerelateerde zaken, inclusief interne bevordering van naleving.

Groep's General Counsel

De Groep's General Counsel houdt toezicht op de naleving van de regelgeving van de Groep.

Compliance Officer

De functie van Compliance Officer wordt vervuld door de Groep's General Counsel voor juridische naleving. De verantwoordelijkheidsgebieden van de Compliance Officer omvatten:

- Het ontwerpen en monitoren van de implementatie van het nalevingsprogramma (inclusief de Gedragscode, het Anti-Omkoping- en Anti-Corruptieprogramma, Anti-Witwasprocedures en het Klokkenluidersbeleid);
- Het bevorderen van nalevingsbewustzijn voor alle werknemers en managers door middel van klaslokaaltrainingen en informatiesessies van tijd tot tijd;
- Het onderzoeken van mogelijke nalevingsschendingen, inclusief schendingen die worden gemeld via de Compliance Hotline, het vertrouwelijke klokkenluidersplatform van de Groep.

De Groep's General Counsel en Compliance ontvangen ondersteuning van lokale juridische ondersteuningsfuncties om hun taken uit te voeren. Ze kunnen ook ondersteuning en/of input van externe adviseurs aanvragen. Een netwerk van lokale juridische en nalevingscorrespondenten helpt bij het bevorderen van nalevingsbewustzijn en bij het monitoren en ondersteunen van de lokale implementatie van nalevingsprocedures.

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

De principes van het referentiekader van het Committee of Sponsoring Organizations 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 ondertekeningbevoegdheid;
- 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



VGP Park Riga, Letland

een voldoende hoog niveau van risicobeheersing en -controle te kunnen ontwikkelen op alle niveaus en op alle gebieden van de Groep.

Risicobeheersysteem

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 procedures in verband met het management, de beoordeling 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 vanuit het oogpunt 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 meegeëdeeld 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 verstreek onmiddellijk na de gewone algemene vergadering in 2023 waarop de beslissing werd genomen om de op 31 december 2022 afgesloten jaarrekening goed te keuren.

De Raad van Bestuur keurde de herbenoeming van Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL als Commissaris goed voor een nieuwe periode van drie jaar die inging na afloop van de gewone algemene vergadering van 12 mei 2023 en stelde de honoraria vast op € 151.830 per jaar. Dit honorarium zal onderworpen zijn aan een jaarlijkse herziening die de veranderingen in de omvang van de audit weerspiegelt die nodig zouden kunnen zijn om ervoor te zorgen dat de omvang van de audit in lijn blijft met de evolutie van de VGP Groep en is onderworpen aan indexering. De honoraria voor de audit voor VGP NV en zijn volledig gecontroleerde dochtervennootschappen bedroegen € 216,8 duizend voor de jaarafsluiting 2023. Bijkomende niet-auditdiensten werden tijdens het jaar uitgevoerd door Deloitte voor een totaal honorarium van € 86,8 duizend. Deze honoraria werden voornamelijk betaald voor het verkregen ESG-verslag met beperkte zekerheid („*limited assurance*“).

Audithonoraria voor gezamenlijk gecontroleerde entiteiten bedroegen € 233,6 duizend. Bijkomende niet-auditdiensten voor gezamenlijk gecontroleerde entiteiten bedroegen € 335,6 duizend.

Aangezien de maximale wettelijke termijn van Deloitte als commissaris van de vennootschap zoals bepaald in artikel 3:61 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op dat moment zal zijn bereikt, verwacht de vennootschap dat Deloitte zijn ontslag als commissaris van de vennootschap zal aanbieden op de Gewone Algemene Vergadering die zal worden gehouden in het jaar 2025 en waarop zal worden besloten om de jaarrekening per 31 december 2024 goed te keuren.

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

Risicofactoren

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

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

De Groep wordt onder meer blootgesteld aan de volgende risico's:

1 Risico's verbonden aan de groeistrategie van de Groep

1.1 De Groep zou mogelijks niet in staat 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 Joint Ventures 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 Zesde 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 de ontwikkelde logistieke eigendommen (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 die logistieke eigendommen en (ii) het vermogen van de Groep om zijn ontwikkelingsactiviteiten voort te zetten op een duurzame en winstgevende manier om inkomsten genererende eigendommen te produceren die, eenmaal ze een rijp stadium hebben bereikt, kunnen worden verkocht aan de Joint Ventures of eventueel aan een derde partij.

De Groep is grotendeels afhankelijk van de inkomstenstroom uit de 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, evenals de opbrengsten uit de verkoop van de activa aan de Joint Ventures, zijn belangrijk voor de liquiditeit en de solvabiliteit van de Groep met het oog op cash-recycling.

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 was om de investeringscapaciteit van de Eerste Joint Venture te vervangen – is beëindigd, (iii) de Vijfde Joint Venture heeft de beoogde activa in Duitsland gedeeltelijk verworven in 2023 en zal de resterende portefeuille verwerven in 2024 (iv) de Zesde Joint Venture zal van kracht worden vanaf zijn eerste closing – die gepland is voor de eerste helft

van 2024, (v) de Derde Joint Venture in december 2022 grotendeels de initiële investeringsfase van VGP Park München heeft afgerond en (vi) de Ontwikkelings-Joint Ventures vooruitgang boeken in hun ontwikkelingsplannen.

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 schuldniveaus 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 mogelijks 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 investeringsopportuniteiten 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. *We verwijzen naar het Verslag Maatschappelijk Ondernemen – paragraaf „ESG risico's en opportuniteiten“*

Per 31 december 2023 had Groep 367,5 werknemers¹ (383² werknemers per 31 december 2022) Het doel van de Groep is om over een voldoende groot team te beschikken om de huidige groei van de Groep te ondersteunen.

1.3 Het is mogelijk dat de Groep niet in staat is om nieuwe opportuniteiten voor de aankoop van gronden, die cruciaal zijn voor de uitvoering van de groeistrategie van de Groep, te lokaliseren, te verwerven en uit te voeren.

De groei van VGP tot nu toe is gebaseerd op het vermogen om geschikte percelen grond te verwerven op strategische locaties met voldoende omvang en andere kenmerken om de ontwikkeling van logistieke en licht industriële gebouwen mogelijk te maken. Momenteel zijn dit voornamelijk oude industriële brownfields. Dergelijke gronden blijven schaars en de concurrentie voor de verwerving ervan is hevig. Als de Groep niet in staat is om zijn track record van het verwerven van strategische percelen grond voort te zetten, zal dit een wezenlijk nadelig effect hebben op de toekomstige groei en financiële prestaties van de Groep.

¹ Op Voltijdsequivalent (VTE)-basis.

² Op Voltijdsequivalent (VTE)-basis.



VGP Park Hochheim, Duitsland

Per 31 december 2023 heeft de Groep een resterende ontwikkelingsgrondbank in volle eigendom van 8.566.000 m², waarmee de Groep ca. 3.905.000 m² toekomstig verhuurbare oppervlakte te ontwikkelen. Dit is inclusief de resterende 1.206.000 m² ontwikkelingsgrond in eigendom van de Joint Ventures¹ met een ontwikkelingspotentieel van circa 745.000 m² nieuw verhuurbare oppervlakte waarop VGP de ontwikkelingsexclusiviteit heeft. Daarnaast heeft de Groep nog eens 795.000 m² aan contractueel vastgelegde percelen grond die de ontwikkeling van ca. 410.000 m² aan nieuwe projecten mogelijk maken. Verwacht wordt dat deze resterende percelen grond in de komende 6 tot 18 maanden zullen worden aangekocht, afhankelijk van het verkrijgen van de nodige vergunningen.

De totale grondbank in eigendommen contractueel vastgelegd (met inbegrip van joint ventures aan 100 %) voor ontwikkeling is daarom 9.361.000 m², wat een resterend ontwikkelingspotentieel van ongeveer 4.315.000 m² vertegenwoordigt.

¹ Waarvan 73 % zich in Nederland bevindt via de LPM Joint Venture.

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 logistieke eigendommen en op de mogelijke verkoop van dergelijke eigendommen eenmaal deze een volwassen stadium hebben 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 grond contractueel vastlegt om zijn projecten te ontwikkelen alvorens de vereiste vergunningen zijn toegekend. De contractueel vastgelegde percelen worden pas nadien verworven, eenmaal de nodige vergunningen werden verkregen. De projecten van de Groep zijn derhalve onderworpen aan het risico van wijzigingen aan de relevante stedenbouwkundige regels en van het feit dat milieu-, bestemmings- en bouwvergunningen moeten worden verkregen in een vorm die overeenstemt met het projectplan en -concept. Daarom kan de verwezenlijking van een project negatief worden beïnvloed (i) als men er niet in slaagt om de nodige vergunningen te verkrijgen, te behouden of te vernieuwen, (ii) als er vertraging wordt opgelopen bij het verkrijgen, behouden of vernieuwen van de relevante vergunningen en (iii) als men er niet in slaagt om de voorwaarden van de vergunningen na te leven. Voorts kan tegen een vergunning beroep worden aange tekend 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, ongevallen en natuurgevaren, constructie- en ontwerpfouten, 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). *We verwijzen naar het Verslag Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen – paragraaf „ESG risico’s en opportuniteiten“*

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 voltooid. 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.

De voltooiing van grondaankopen en het sluiten van 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 bezwaren, waaronder erfdienstbaarheden, terugkoop- en voorkoopprijzen 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 gegenereerd totdat het project is opgeleverd en geleverd aan een huurder. Tijdens die fase maakt de Groep reeds belangrijke investeringen in verband met de ontwikkeling van een dergelijk project. De ontwikkelingsfase van een VGP Park duurt over het algemeen tussen 12 en 36 maanden, in functie van de omvang en het ontwikkelingspotentieel van het park. Zodra de bouw van een gebouw is gestart, duurt het ongeveer 6 tot 9 maanden om het op te leveren, waarbij langere periodes van toepassing zijn op grote (> 50.000 m²) en complexere gebouwen in termen van uitrusting. De omvang van het park kan ook een impact hebben op de timing van een toekomstige verkoop aan de Tweede Joint Venture. De timing van een toekomstige verkoop aan de Zesde Joint Venture hangt ook af van de verhuur- en ontwikkelingsstatus van de inkomsten genererende activa: een gebouw moet voor 80 % verhuurd zijn voordat dergelijk gebouw door de Zesde Joint Venture wordt verworven. VGP behoudt het recht om te beslissen wanneer het park aan de Zesde Joint Venture wordt aangeboden, maar zal dat uiterlijk doen op de voltooiing van 80 % van de verhuurbare oppervlakte van dat park dat is inbegrepen in de ontwikkelingspijplijn van de Zesde Joint Venture. 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.

Per 31 december 2023 was de Groep contractueel verplicht om nieuwe projecten te ontwikkelen die nog geen huurinkomsten genereren, voor een totaalbedrag van € 296,5 miljoen (in vergelijking met € 370,6 miljoen op 31 december 2022). 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 mogelijk 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 voor rekening van de Tweede Joint Venture en Vijfde Joint Venture, werd op 31 december 2023 gewaardeerd door een deskundig schatter op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 6,22 % (vergeleken met 5,29 % per 31 december 2022) toegepast op de in de huurovereenkomsten toegezegde huurprijzen verhoogd met de geschatte huurwaarde van niet-verhuurde ruimte. Een schommeling van 0,10 % van dit markttaarif zou leiden tot een schommeling van de totale waarde van de portefeuille van € 31,6 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 verwerking 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 Zesde 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, Denemarken, Slowakije, Hongarije, Roemenië, Oostenrijk, Italië, Letland, Portugal, Servië, Frankrijk en Kroatië.

Een wijziging in de algemene economische omstandigheden in landen waar de Groep aanwezig is of in de nabije toekomst aanwezig zal zijn, zou kunnen leiden tot een afgenomen vraag naar logistieke ruimte, meer leegstand en een hoger risico op wanbetaling door huurders en andere tegenpartijen. 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(v) van het Jaarverslag 2023. De belangrijkste blootstelling van de Groep aan landen is Duitsland met 51 % van de

vastgoedportefeuille en projecten in aanbouw van de Groep¹ (eigen en Joint Ventures voor 100 % samen) daar gelegen per 31 december 2023 (vergeleken met 52 % op 31 december 2022).

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 inkomstgenererende 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 Referentieaandeelhouders 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 2023 en paragraaf 3.5 empowering van onze werknemers van ons Verslag Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen.

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 gezondheidspan-demie, 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.

Gezien het feit dat de VGP Groep noch in Rusland noch in Oekraïne actief is, zijn de activiteiten van de Groep niet wezenlijk rechtstreeks beïnvloed door de oorlog in Oekraïne. De onrechtstreekse effecten als gevolg van de volatiliteit van de energie- en grondstofprijzen en de stijging van de rentevoeten zijn aanzienlijk geweest, zoals elders in dit verslag wordt weergegeven. Als deze prijsvolatiliteit terugkeert, kan dit opnieuw een materiële invloed hebben op de activiteiten van de Groep.

¹ Op basis van m².



VGP Park Loures, Portugal

De Groep is actief in bepaalde buurlanden (Slowakije, Letland, Roemenië en Hongarije), maar de activiteiten in deze landen hebben tot op heden geen wezenlijke specifieke negatieve effecten ondervonden van de voortdurende oorlog in Oekraïne. Als de oorlog echter voortduurt of zich uitbreidt, kan dit ook een rechtstreekse impact hebben op de activiteiten van de Groep. De oorlog kan ook rechtstreeks of onrechtstreeks invloed hebben op de huurders van de Groep en daarmee ook op de financiële prestaties van de Groep. Tot op heden heeft de Groep echter nog geen dergelijke materiële gevolgen vastgesteld.

De huidige wereldwijde en Europese sanctiepakketten die zijn ingevoerd als reactie op de Russische agressie hebben ook geen rechtstreeks effect gehad op de Groep, aangezien de Groep geen wezenlijke commerciële relaties had met vennootschappen die onder dergelijke sancties vallen. De Groep heeft een beleid ingevoerd dat vereist is om de naleving van toepasselijke sancties en de screening van commerciële tegenpartijen te garanderen. Mocht het sanctiebeleid van de Europese Unie echter aanzienlijk worden uitgebreid, dan kan dit invloed hebben op sommige leveranciers of klanten van de Groep en daardoor de financiële positie van de Groep wezenlijk beïnvloeden. Momenteel voorziet de Groep niet dat een dergelijke gebeurtenis zal plaatsvinden.

2.7 Risico's in verband met natuurrampen en andere gebeurtenissen

De Groep beheert een grote portefeuille met bestaande activa. Dergelijke activa kunnen onderhevig zijn aan natuurrampen of andere gebeurtenissen, zoals brand, explosies, instorting, inbraak. Hoewel de Groep marktconforme verzekeringen afsluit om zich in te dekken tegen dergelijke gebeurtenissen, die naar de mening van de Groep redelijk zijn, zijn dergelijke verzekeringen onderworpen aan beperkingen en uitsluitingen en dekken ze mogelijk niet alle schade die de Groep of een Joint Venture kan oplopen als gevolg van dergelijke gebeurtenissen. *We verwijzen naar het Verslag Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen – paragraaf „ESG risico's en opportuniteiten“*

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) 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 (waarvan drie nog steeds actief) 50/50 joint ventures met Allianz aangegaan (de Allianz Joint Ventures), twee 50/50 joint ventures met Deka en Areim en drie 50/50 joint ventures met andere partners (de Ontwikkelings-Joint Ventures). De eerste twee Allianz Joint Ventures (de Eerste Joint Venture en de Tweede Joint Venture) zijn vooral gericht op het verwerven van inkomsten genererende activa die door de Groep worden ontwikkeld, wetende dat de Eerste Joint Venture het holdingstadium heeft bereikt, maar enig kapitaal heeft gereserveerd voor resterende ontwikkelingsgrond binnen de Eerste Joint Venture. De Vierde Joint Venture werd beëindigd en was bedoeld als vervanging van de Eerste Joint Venture. De derde Allianz Joint Venture (de Derde Joint Venture) heeft betrekking op de ontwikkeling van VGP Park München. Er moet nog één gebouw worden ontwikkeld. 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, dat in februari 2024 werd verkocht (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 Zesde 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 grondbank, waardoor VGP zich kan concentreren op zijn kernontwikkelingsactiviteiten. De Vijfde Joint Venture moet nog drie gebouwen verwerven, die in de loop van 2024 zullen worden overgedragen.

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 Zesde Joint Venture zouden kunnen ophouden met het verwerven van de opgeleverde activa van de Groep aangezien deze Joint Ventures niet contractueel of wettelijk verplicht zijn om de door de Groep aangeboden inkomsten genererende activa te verwerven;
- het is mogelijk dat de Groep niet in staat is om activa te ontwikkelen die voldoen aan bepaalde ESG-prestatie-maatstaven, die in de loop van de tijd evolueren en die kunnen leiden tot een verminderde aantrekkelijkheid van

dergelijke activa die worden aangeboden aan de Joint Ventures. Meer inzicht in dergelijke ESG-prestatie-maatstaven is te vinden. *We verwijzen naar het Verslag Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen – paragraaf „ESG risico's en opportuniteiten“ en „Groep's ESG Strategie“;*

- Allianz en VGP hebben een verplichting om het resterende ontwikkelingsactief van de Derde Joint Venture te ontwikkelen; in geval van materiële veranderingen kan Allianz echter besluiten om niet door te gaan met de voltooiing van de ontwikkeling;
- de Vijfde Joint Venture heeft een verplichting om de economische eigendom van de drie resterende activa te verwerven in de loop van 2024. In geval van materiële afwijkingen is deze verplichting mogelijk niet langer juridisch bindend;
- de Groep erkent het risico waaraan hij wordt blootgesteld in geval van financiële moeilijkheden van een van de Joint Ventures, in het bijzonder in geval van in gebreke blijven onder een kredietovereenkomst; hoewel de Groep geen wettelijke verplichting heeft om bijkomend kapitaal in te brengen om een dergelijk in gebreke blijven te verhelpen, heeft hij vanuit pragmatisch oogpunt een „constructieve verplichting“ erkend om de financiële stabiliteit van de Joint Ventures te verzekeren;
- de verkoop van eigendommen aan de Tweede Joint Venture en de Zesde Joint Venture zou kunnen leiden tot



VGP Park Hrádek nad Nisou, Tsjechische Republiek

een daling van de geboekte bruto huurinkomsten 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 en/of Areim zou de verwervingsprocedure van de aangeboden inkomsten genererende activa kunnen stopzetten en de 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 voor rekening van de Joint Ventures;
- de Groep zou er mogelijk niet in slagen fondsen te verstrekken aan de Allianz Joint Venture die eerder werden toegezegd overeenkomstig de bepalingen van de betrokken Allianz Joint Venture Overeenkomst, 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, kan de Joint Venture Partner de Joint Venture Overeenkomst voor de betreffende Joint Venture beëindigen en moet VGP mogelijk VGP-aandelen in de Joint Venture verkopen tegen een verlaagde aankoopprijs (of de aandelen van de partner verwerven met een toeslag);
- in geval van deelneming die Jan Van Geet in de Groep aanhoudt zou dalen tot onder de 25 %, kan Allianz de Eerste, Tweede of de Derde Joint Venture beëindigen; 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 seed-portfolio en in de huidige volatiele marktomgeving hebben Allianz en VGP echter op 30 september 2022 aangekondigd dat zij de closing van de seed-portfolio 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). Aangezien er in 2023 geen transactie heeft plaatsgevonden op grond van de overeenkomst tot oprichting van de Vierde Joint Venture en er bijgevolg twee nieuwe Joint Ventures (de Vijfde en Zesde) zijn opgericht, is de overeenkomst tot oprichting van de Vierde Joint Venture beëindigd.

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 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 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, financieren 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 hangt de Groep af van de kasstromen van de leden van de Groep, opbrengsten uit de verkoop van de activa van de Groep aan de Joint Ventures 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 € 26,9 miljoen aan inkomsten uit beheervergoedingen voor het jaar eindigend op 31 december 2023, vergeleken met € 21,5 miljoen voor het jaar eindigend op 31 december 2022. De winstuitkeringen door de Joint Ventures voor de periode eindigend op 31 december 2023 bedroegen € 82 miljoen (vergeleken met € 60 miljoen voor het jaar eindigend op 31 december 2022).

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 € 875,1 miljoen per 31 december 2023 (vergeleken met € 451,3 miljoen per 31 december 2022). 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. Daarnaast is het mogelijk dat de leningen aan de dochtervennootschappen van de Joint Ventures voor de financiering van de ontwikkeling van gebouwen

voor rekening van de Joint Ventures niet worden terugbetaald indien de betreffende Joint Venture partner weigert het ontwikkelingsgebouw te kopen.

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) 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“.

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 groei strategie 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. Tussen 2020 en 2022, 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.

Per 31 december 2023 bedroeg de netto schuld van de Groep € 1.777,6 miljoen (vergeleken met € 1.668,8 miljoen per 31 december 2022). De Schuldgraad bedroeg 40,3 % (vergeleken met 34,4 % per 31 december 2022).

Per 31 december 2023 had de Groep obligaties uitstaan voor een totaalbedrag van € 1.934 miljoen¹ (allemaal niet door zekerheid gedekte obligaties) en had zij een resterende financiële schuld van € 67,8 miljoen², waarvan € 28,7 miljoen betrekking had op Schuldscheinenleningen en € 33,8 miljoen op gekapitaliseerde rente. De gewogen gemiddelde looptijd van de schuld bedraagt per 31 december 2023 4,2 jaar, met een gewogen gemiddelde rentevoet van 2,1 % 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 ontwikkelingsaandeelhoudersleningen die aan de Joint Ventures zijn verstrekt of aan de

dochtervennootschappen die de eigendommen van de Groep ontwikkelen. Deze aandeelhoudersleningen worden terugbetaald wanneer projecten worden verworven door de Tweede, Vijfde of Zesde Joint Venture of wanneer er voldoende kredietfaciliteiten (of geaccumuleerde operationele kasstromen) 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 een aanzienlijke hoeveelheid activa 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 Zesde Joint Venture worden verkocht of in aanmerking komen voor herfinanciering via bankschuld met betrekking tot de Derde, Vijfde 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 überhaupt financiering te vinden of om deze te krijgen aan 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 Zesde Joint Venture in staat te stellen inkomsten genererende activa die door VGP worden ontwikkeld, te verwerven en de Derde Joint Venture en de Ontwikkelings-Joint Ventures in staat te stellen de ontwikkelingskosten te herfinancieren die zijn gemaakt bij de ontwikkeling van de parken van deze Joint Ventures. De financiering die nodig is voor de herfinanciering van de activa die door de Groep zijn ontwikkeld voor rekening van de Vijfde Joint Venture is contractueel vastgelegd onder voorbehoud van passende voorwaarden.

De Eerste Joint Venture heeft contractueel vastgelegde kredietfaciliteiten op 10 jaar (die allen eind mei 2026 vervallen) in Duitsland, de Tsjechische Republiek, de Slowaakse Republiek en Hongarije. Per 31 december 2023 bedroegen de totale openstaande kredietfaciliteiten € 911,5 miljoen, opgenomen ten belope van het volledige bedrag. De investeringsperiode van de Eerste Joint Venture eindigde in mei 2021. De Loan-to-Value-ratio bedroeg 38,9 % per 31 december 2023.

De Tweede Joint Venture heeft een toegezegde kredietfaciliteit op 10 jaar ten bedrage van € 483 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 € 44,3 miljoen (die in juni 2029 vervalt) met betrekking tot de activa die zullen worden verworven in Roemenië. Per 31 december 2023 waren de totale openstaande kredietfaciliteiten volledig opgenomen en hebben een uitstaand saldo van € 497,6 miljoen.

De Loan-to-Value Ratio bedroeg 52,3 % per 31 december 2023. De Derde Joint Venture heeft in 2023 een contractueel

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

2 Met inbegrip van € 0,4 miljoen gekapitaliseerde financieringskosten.



VGP Park Göttingen, Duitsland

toegezegde kredietfaciliteit opgenomen van € 65,5 miljoen (looptijd tot 22 juni 2029) voor de financiering van de eerste twee voltooide gebouwen in VGP Park München. Per 31 december 2023 is aanvullende bankfinanciering voor een bedrag van € 84,5 miljoen beschikbaar voor de herfinanciering van de gebouwen die in december 2022 zijn voltooid. Op dit moment wordt verwacht dat deze kredietfaciliteit in de loop van 2024 volledig zal zijn opgenomen.

De Vijfde Joint Venture, waarvan de eerste closing plaatsvond in 2023, heeft een contractueel vastgelegde kredietfaciliteit van € 330 miljoen die vervalt op 31 augustus 2030. Deze faciliteiten zijn opgenomen voor € 212 miljoen op 31 december 2023. Het is de bedoeling dat het resterende bedrag in 2024 volledig wordt opgenomen. De Loan-to-Value Ratio bedroeg 22,8 % per 31 december 2023.

Ten slotte waren er per 31 december 2023 geen uitstaande bankschulden of kredietfaciliteiten met betrekking tot de Zesde 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 überhaupt nieuwe financieringsovereenkomsten te onderhandelen en af te sluiten aan commercieel 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 2023 bleef de Groep ruimschoots binnen zijn convenanten.

De voorwaarden van 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.

Per 31 december 2023 bedroeg de Geconsolideerde Schuldgraad¹ 40,9 % (vergeleken met 34,6 % per 31 december 2022). De maximale ratio volgens de convenanten bedraagt 65 %. De Rentedekkingsratio bedroeg 13,4 per 31 december 2023, vergeleken met 16,6 per 31 december 2022, tegenover een minimumconvenant van 1,20. De Schulddekkingsratio bedroeg 1,73 per 31 december 2023 (vergeleken met 1,49 per 31 december 2022, 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 de Vennootschap een investment grade rating voor de lange termijn „BBB-“ (stabiele vooruitzichten). Deze

¹ Berekend aan de hand van de voorwaarden van de documentatie van de obligatieleningen en de Schuldscheinleningen.



VGP Park Erfurt, Duistland

rating werd door Fitch bevestigd op 8 september 2022 en op 4 september 2023, 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 Vennootschap 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.

Per 31 december 2023 waren er tegen de Groep geen overheidsprocedures, gerechtelijke procedures of arbitrageprocedures aanhangig of waren er geen dergelijke procedures dreigende die een wezenlijke nadelige 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 voorbijaande klimaatrisico's en kan mogelijk niet voldoen aan alle ESG-gerelateerde vereisten of verwachtingen van beleggers in dit opzicht

Gezien de omvang van de eigen activaportefeuilles en die van joint ventures, plaatst VGP duurzaamheidsrisico's in het hart van zijn strategie met een geïntegreerde inzet om duurzaamheid tot een kernonderdeel van de VGP-business te maken. De Groep heeft een duurzaamheidsstrategie ontwikkeld op basis van best practices op milieugebied, sociale rechtvaardigheid en transparant bestuur. De ESG-Strategie van VGP (voor meer informatie zie deel Groep's ESG Strategie in het Verslag Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen) is gericht op het aanpakken van de belangrijkste uitdagingen waarmee de Groep wordt geconfronteerd met zijn operationele activiteiten in alle geografische gebieden. Als ontwikkelaar en exploitant van licht industriële en logistieke activa heeft VGP een breed scala aan duurzaamheidsrisico's en -kansen geïdentificeerd die verband houden met verschillende afdelingen en activiteiten binnen het bedrijf, zoals energie-efficiëntie/transitie, veerkracht van activa tegen klimaatverandering, evoluerende taxonomie en milieuregelgeving, due diligence voor de toeleveringsketen, groene financiering en maatschappelijke risico's – die allemaal zijn geïntegreerd in het risicobeheerraamwerk van de Groep. De ESG-Risico's – die verder worden besproken in deel ESG Risico's en opportuniteiten in het Verslag Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen – zijn onderverdeeld in zeven categorieën: (i) ESG-toezeggingen, (ii) bedrijfsethiek, (iii) gezondheid, veiligheid en welzijn van mensen in onze eigendommen, (iv) menselijk kapitaal, (v) lokale gemeentelijke verankering, (vi) bescherming van het milieu en (vii) verantwoord toeleveringsketen. Duurzaamheidsrisico's zijn langetermijnrisico's die leiden tot rechtstreekse of onrechtstreekse gevolgen voor VGP:

- (a) Rechtstreekse gevolgen: verandering in weerpatronen die onze bedrijfsmiddelen beïnvloeden, energie-efficiëntievoorschriften die worden ingevoerd in de landen waar we actief zijn, enz.
- (b) Onrechtstreekse gevolgen: gemeenten die hoge eisen stellen aan de milieuprestaties van onze ontwikkelingsprojecten, regelgeving die van invloed is op onze toeleveringsketen en de kosten van grondstoffen en energie (bijv. hogere prijs van koolstofemissies voor energieproducenten en grote uitstoters zoals cementfabrikanten en staalproducenten), financiële instellingen die ESG-risico's integreren in hun strategieën voor portefeuillebeheer, etc.

Samenvatting van de rekeningen en toelichtingen

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Voor het jaar eindigend op 31 december

Winst- en verliesrekening (in duizend €)	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Omzet¹	113.723	84.784
Bruto inkomsten uit huur en hernieuwbare energie	69.003	51.230
Netto operationele kosten verbonden aan eigendommen	-5.534	-8.223
Netto inkomsten uit huur en hernieuwbare energie	63.469	43.007
Joint ventures management fee inkomsten	26.925	21.537
Netto meer- / (min-)waarde op vastgoedbeleggingen ²	87.958	-97.230
Administratieve kosten	-48.863	-33.956
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-10.715	-45.927
Overige kosten	—	-3.000
Bedrijfsresultaat	118.774	-115.569
Financiële opbrengsten	34.076	17.329
Financiële kosten	-40.107	-44.337
Netto financieel resultaat	-6.031	-27.008
Resultaat voor belastingen	112.743	-142.577
Belastingen	-5.451)	20.035
Resultaat van het boekjaar	87.292	-122.542
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	87.292	-122.542
Minderheidsbelangen	—	—
Resultaat per aandeel³ (in €)	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Gewoon netto-resultaat per aandeel – basis	3,20	-5,49
Gewoon netto-resultaat per aandeel – verwaterd	3,20	-5,49

1 De omzet bestaat uit de bruto inkomsten uit huur- en hernieuwbare energie, de doorgerekende huurlasten, inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management en inkomsten uit projectontwikkeling.

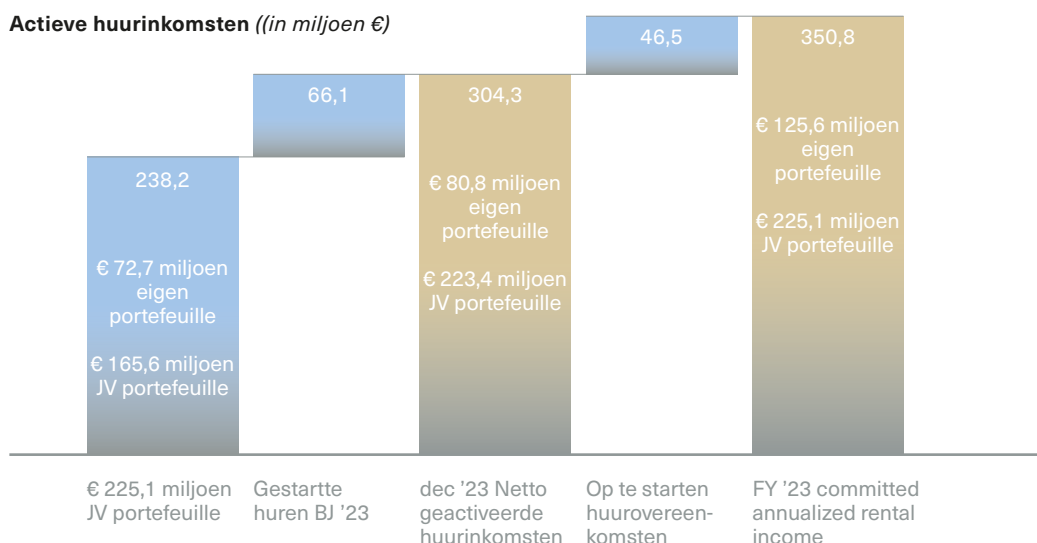
2 Bevat gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van dochtervennootschappen van € 59 miljoen in 2023 en € 87,2 miljoen in 2022.

3 Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen van 22.311.583 per 31 december 2022. Het totaal aantal uitgegeven aandelen per jaareinde 2022 en het volledige jaar 2023 bedroeg 27.291.312.

Netto huurinkomsten

De netto huurinkomsten uit de eigen portefeuille van VGP, stegen tot € 59,9 miljoen in het volledige boekjaar 2023 in vergelijking met € 37,4 miljoen voor het volledige boekjaar 2022, voornamelijk door de volledige impact van inkomsten genererende activa die werden opgeleverd tijdens 2022 en 2023.

Gedurende het jaar werd € 66,1 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis geactiveerd, inclusief deze in de Joint Ventures tegen 100 %. Nog eens € 46,5 miljoen¹ moet nog worden geactiveerd (bij oplevering van activa), waarvan € 41,3 miljoen naar verwachting in de komende twaalf maanden inkomsten genererend worden.



Inclusief het aandeel van VGP in de joint ventures op een proportionele basis stegen de netto huurinkomsten met € 52 miljoen, of 48 % in vergelijking met het volledige boekjaar 2022 (van € 107,4 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2022 tot € 159,1 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2023)².

Netto inkomsten uit hernieuwbare energie

- De bruto inkomsten uit hernieuwbare energie over 2023 bedroegen € 4,36 miljoen in vergelijking met € 5,90 miljoen over boekjaar 2022. Dit werd gedreven door een toename van 70,6 % in de effectieve productie die in boekjaar 2023 verkocht werd naar 44 GWh, tegen een lagere gemiddelde energieprijis van € 94/MWh (tegenover € 230/MWh in 2022).
- De operationele zonne-energiecapaciteit steeg aanzienlijk tot 101,8 MWp³, een stijging van 80 % op jaarbasis, wat overeen zou moeten komen met een potentieel verhandelbaar volume van ongeveer 85 GWh.
- Vanaf januari 2024 beschikt de Groep over een licentie om het net te gebruiken en energie te verhandelen voor rekening van onze huurders in Duitsland, wat de distributie van geproduceerde hernieuwbare energie over onze Duitse parken zal vergemakkelijken. De Groep heeft een soortgelijke licentie aangevraagd in Roemenië.
- Per december 2023 waren in totaal 32 projecten van 69,0 MWp in aanbouw (waarvan naar verwachting ongeveer de helft in de eerste 4 maanden van 2024 in productie zal gaan, in afwachting van de goedkeuring van de aansluiting op het elektriciteitsnet).
- Inclusief projecten in aanbouw zal de totale capaciteit voor de opwekking van zonne-energie toenemen tot 170,8 MWp, verdeeld over 116 dakprojecten in acht landen. Per 31 december 2023 vertegenwoordigt dit een totaal investeringsbedrag van € 108 miljoen (inclusief de huidige verplichtingen voor projecten in aanbouw).
- Wat de pijplijn betreft, zijn er nog eens 93 zonne-energieprojecten in de contract-/ontwerpfase (inclusief in vijf extra landen), wat neerkomt op een toegevoegde stroomopwekkingscapaciteit van 99,7 MWp. De huidige totale portefeuille van zonne-energie, inclusief projecten in de pijplijn, bedraagt in totaal 270,5 MWp en is goed op weg om de doelstelling van 300 MWp in 2025 te halen.

1 Waarvan € 44,8 miljoen betrekking heeft op de eigen portefeuille

2 Zie „Bijkomende toelichtingen“ voor meer informatie.

3 Inclusief 14 MWp systemen in eigendom van derden

Inkomsten uit joint ventures

De inkomsten uit beheervergoedingen voor joint ventures stegen met € 5,4 miljoen tot € 26,9 miljoen. De stijging was voornamelijk het gevolg van de groei van de portefeuille van de joint ventures, na een effect op jaarbasis van de transacties in 2022 en de transacties die in 2023 plaatsvonden.

Als onderdeel van de joint venture beheervergoeding stegen de inkomsten uit vastgoed- en facilitybeheervergoedingen van € 18 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2022 naar € 22,5 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2023 en de inkomsten uit ontwikkelingsbeheervergoedingen bedroegen tijdens de periode € 4,4 miljoen, een stijging van 0,9 miljoen in vergelijking met de periode eindigend op 31 december 2022.

Netto waarderingwinsten op de vastgoedportefeuille

Per 31 december 2023 bedroegen de netto waarderingwinsten op de vastgoedportefeuille € 87,9 miljoen, vergeleken met een netto waarderingverlies van € 97,2 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2022.

De netto waarderingwinst werd voornamelijk veroorzaakt door: (i) € 28,9 miljoen ongerealiseerde waarderingwinst op de eigen portefeuille en de voor verkoop aangehouden portefeuille van de groep activa die zal worden verkocht, en (ii) € 59 miljoen gerealiseerde waarderingwinst op activa die werden overgedragen als onderdeel van de eerste closing met de Vijfde Joint Venture, de vierde closing met de Tweede Joint Venture en de tiende closing met de Eerste Joint Venture. Alle transacties in 2023 zijn afgesloten tegen een premie ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedportefeuille per 31 december 2022.

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief bouwgrond maar inclusief de gebouwen in aanbouw voor de Joint Ventures, is door de waarderingdeskundige gewaardeerd op 31 december 2023 op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 6,22 % (vergeleken met 5,29 % per 31 december 2022) toegepast op de contractuele huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde op onverhuurde ruimte.

De vastgoedwaarderingen werden negatief beïnvloed door de stijgende rente die resulteerde in stijgende yields. De portefeuille van VGP overtrof dit effect echter door de impact op de waarderingen van huurgroei, de ontwikkelingsmarge op nieuw gebouwde activa en gerealiseerde winsten op transacties met de Joint Ventures. Tot slot zijn de resterende activa bestemd voor de Vijfde Joint Venture en de seed-portfolio voor de Zesde Joint Venture afgestemd op de overeengekomen reële marktwaardering, na aftrek van bijkomende correcties als onderdeel van de berekening van de aankoopprijs tussen beide partijen.

De (her)waardering van de eigen portefeuille was gebaseerd op het taxatierapport van de vastgoeddeskundige IO Partners, geprefereerde partner van Jones Lang LaSalle.

Administratieve kosten

De administratieve kosten namen toe met € 14,9 miljoen tot € 48,9 miljoen, wat hoofdzakelijk wordt veroorzaakt door een toename van heth LTIP programma van € 9,5 miljoen, in 2022 werd een dergelijke provisie teruggedraaid met € 4 miljoen.

Per 31 december 2023 had de groep 367,5 voltijdsequivalenten (VTE's) in dienst, een daling van 15,5 VTE ten opzichte van 2022.

Aandeel in de het netto resultaat van de joint ventures

Het aandeel van VGP in het verlies van de joint ventures voor de periode kwam uit op € 10,7 miljoen ten opzichte van € 45,9 miljoen verlies voor de periode eindigend op 31 december 2022, de stijging is het resultaat van zowel hogere netto huurinkomsten evenals lagere negatieve waarderingseffecten op de Joint Venture portefeuille.

De proportionele netto huurinkomsten van de Joint Ventures stegen naar € 91,6 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2023 vergeleken met € 64,1 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2022. De stijging weerspiegelt de onderliggende groei van de netto huurinkomsten uit de portefeuille van de joint ventures als gevolg van organische huurgroei evenals de verschillende closings met de Eerste, Tweede en Vijfde Joint Venture en het effect over een volledig jaar van de opleveringen en transacties van activa met de Joint Ventures in 2022.

Per 31 december 2023 hadden de joint ventures (100 % aandeel) € 226,9 miljoen aan contractueel vastgelegde huurovereenkomsten op jaarbasis die 3.741.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, vergeleken met € 173,3 miljoen aan contractueel vastgelegde huurovereenkomsten op jaarbasis die 2.946.000 m² vertegenwoordigen eind december 2022.

De netto waarderingverliezen op vastgoedbeleggingen, op proportionele basis, daalden van € 106,1 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2022 tot een verlies van € 61,2 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2023. De portefeuille van de joint ventures, exclusief ontwikkeling en de gebouwen in aanbouw door VGP voor rekening van de joint ventures, werd gewaardeerd tegen een gewogen gemiddeld rendement van 5,01 % per 31 december 2023 (vergeleken met 4,68 % per 31 december 2022).

De (her)waardering van de portefeuilles van de Eerste, Tweede, Derde en Vijfde Joint Ventures was gebaseerd op het taxatierapport van de vastgoeddeskundige IO Partners, geprefereerde partner van Jones Lang LaSalle.

Het proportioneel aandeel in de netto financiële lasten van de joint ventures voor de periode eindigend op 31 december 2023 steeg naar € 35,4 miljoen (vergeleken met 16,8 miljoen per 31 december 2022).

Overige kosten

De overige kosten omvatten een bijdrage van € 3,0 miljoen aan de UNHCR per 31 december 2022. VGP heeft in 2023 geen bijdrage gedaan aan VGP Foundation.

Netto financieel resultaat

Voor de periode eindigend op 31 december 2023 bedroegen de financiële inkomsten € 34,1 miljoen (€ 17,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2022) als gevolg van € 27,5 miljoen rentebaten op leningen verstrekt aan de joint ventures (€ 17,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2022) en € 6,5 miljoen interestinkomsten van depositorekeningen.

De gerapporteerde financiële lasten per 31 december 2023 van € 40,1 miljoen (€ 44,3 miljoen per 31 december 2022) bestaan voornamelijk uit € 47,5 miljoen lasten in verband met financiële schulden (€ 52,1 miljoen per 31 december 2022) en overige financiële lasten van € 5,6 miljoen (vergeleken met € 5,2 miljoen per 31 december 2022), gedeeltelijk gecompenseerd door € 15,0 miljoen aan gekapitaliseerde rente (€ 18,1 miljoen per 31 december 2022).

Als gevolg hiervan bedroegen de netto financiële kosten € 6 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2023 vergeleken met € 27 miljoen eind 2022. Een obligatielening van € 150 miljoen met een rente van 2,75 % en een obligatielening van € 225 miljoen met een rente van 3,9 % werden afgelost in 2023. De gemiddelde kosten van de kredietfaciliteiten bedragen momenteel 2,11 % met een gemiddelde looptijd van 4,23 jaar.

Geconsolideerde balans

Voor de periode eindigend op 31 december

Activa (in duizend €)	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Immateriële activa	1.000	1.200
Vastgoedbeleggingen	1.508.984	2.395.702
Materiële vaste activa	107.426	73.280
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen	1.037.228	891.201
Andere langlopende vorderingen	565.734	359.644
Uitgestelde belastingvorderingen	8.304	3.839
Totaal vaste activa	3.228.676	3.724.866
Handels- en andere vorderingen	79.486	122.113
Geldmiddelen en kasequivalenten	209.921	699.168
Activa aangehouden voor verkoop	892.621	299.906
Totaal vlottende activa	1.182.028	1.121.187
Totaal activa	4.410.704	4.846.053

Eigen vermogen en verplichtingen (in duizend €)	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Kapitaal	105.676	105.676
Overige reserves	845.579	845.579
Overgedragen resultaten	1.263.162	1.250.920
Eigen vermogen	2.214.417	2.202.175
Langlopende financiële schulden	1.885.154	1.960.464
Andere langlopende verplichtingen	38.085	46.419
Uitgestelde belastingverplichtingen	23.939	79.671
Totaal langlopende verplichtingen	1.947.178	2.086.554
Kortlopende financiële schulden	111.750	413.704
Handels- en andere kortlopende schulden	84.075	110.676
Verplichtingen m.b.t. activa aangehouden voor verkoop	53.284	32.944
Totaal kortlopende verplichtingen	249.109	557.324
Totaal verplichtingen	2.196.287	2.643.878
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	4.410.704	4.846.053

Balans

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen hebben betrekking op voltooide eigendommen, projecten in aanbouw en grond aangehouden voor ontwikkeling.

Per 31 december 2023 bestaat de portefeuille van vastgoedbeleggingen uit 52 voltooide gebouwen die 1.609.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen en nog eens 26 gebouwen in aanbouw die 774.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen.

Gedurende het jaar werden 24 gebouwen voltooid met een totaal van 641.000 m² verhuurbare oppervlakte. Voor eigen rekening leverde VGP 14 gebouwen op met een totale verhuurbare oppervlakte van 259.000 m².

De Vastgoedbeleggingen daalden naar € 1,5 miljard, alsmede door transacties uitgevoerd in 2023 en de herclassificatie van activa aangewezen voor de Zesde Joint Venture naar activa aangehouden voor verkoop.

De Vastgoedbeleggingen, in eigen portefeuille en zonder ontwikkelingsgronden, worden gewaardeerd tegen een gemiddeld gewogen rendement van 7 %.

De totale kapitaaluitgaven (capex) op vastgoedbeleggingen, inclusief activa aangehouden voor verkoop, bereikten € 715,1 miljoen. Deze uitgavenverdeling omvat € 480,5 miljoen op ontwikkelingen, € 212,4 miljoen aan acquisities en € 22,2 miljoen aan rente en gekapitaliseerde huurvrije componenten.

Inclusief activa aangehouden voor verkoop omvatten de totale vastgoedbeleggingen € 1.154 miljoen in voltooide activa, € 544,1 miljoen activa in aanbouw en € 686,7 miljoen grond.

Materiële vaste activa

Materiële vaste activa zijn met € 34,1 miljoen toegenomen, wat voornamelijk betrekking heeft op investeringen in duurzame energie (€ 32,9 miljoen) en worden geboekt aan kostprijs en afgeschreven over 20 jaar. Voltooide installaties bedragen € 64,3 miljoen, terwijl € 31,3 miljoen aanschafkosten van hernieuwbare installaties die momenteel in aanbouw zijn.

De capaciteit van fotovoltaïsche energie is met 79,9 % gegroeid op jaarbasis, waarbij de operationele capaciteit de 100 MWp-mijlpaal overschreed met 101,8 MWp (vergeleken met 56,6 MWp in december 2012). Fotovoltaïsche projecten in ontwikkeling vertegenwoordigen 69,0 MWp, met een verdere 99,7 MWp die gepland staat.

Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen

Aan het einde van december 2023 zijn de deelnemingen in de joint ventures en geassocieerde deelnemingen toegenomen tot € 1.037 miljoen in vergelijking met € 891,2 miljoen op 31 december 2022.

De deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen aan het eind van 2023 weerspiegelen de Allianz Joint Ventures, de Deka Joint Ventures en de Ontwikkelings-Joint Ventures, die allemaal worden geboekt volgens de vermogensmutatiemethode.

De toename is voornamelijk gerelateerd aan kapitaalbijdragen van transacties met Joint Ventures ter waarde van € 166,2 miljoen, een uitgekeerd dividend van de Eerste Joint Venture (€ 6 miljoen) en een kapitaal terugbetaling van de ontwikkelings-joint venture Grekon (€ 3,4 miljoen), evenals het aandeel in het verlies van de Joint Ventures ten belope van € 10,7 miljoen.

Activa aangehouden voor verkoop

Activa aangehouden voor verkoop is gestegen van € 299,9 miljoen per 31 december 2022 naar € 892,6 miljoen per 31 december 2023.

Dit saldo heeft betrekking op (i) de activa in aanbouw en ontwikkelingsgrond (tegen reële waarde) die worden / zullen worden ontwikkeld door VGP, namens de Eerste en Tweede Joint Venture, (ii) activa aangehouden voor verkoop en gerelateerd aan aanstaande closings in 2024 met de Vijfde Joint Venture en (iii) de activa en ontwikkelingsgronden bestemd voor de Zesde Joint Venture.

De activa aangehouden voor verkoop en bestemd voor de Vijfde en Zesde Joint Venture zijn gewaardeerd tegen de overeengekomen reële marktwaarde met de Joint Venture partners, rekening houdend met bijkomende correcties en transactiekosten.

Totale lang- en kortlopende financiële schulden

De financiële schulden zijn gedaald van € 2.374,2 miljoen per 31 december 2022 naar € 1.997 miljoen per 31 december 2023.

De daling komt door de aflossing van twee obligaties voor een totaalbedrag van € 375 miljoen.

VGP sloot in december 2023 een kredietfaciliteit af bij de Europese Investeringsbank van € 150 miljoen ten behoeve van zijn bedrijfseenheid voor hernieuwbare energie. Per 5 februari 2024 heeft VGP € 135 miljoen van de faciliteit opgenomen tegen een rentevoet van 4,15 % over een periode van tien jaar.

De schuldgraad van de Groep per 31 december 2023 bedroeg 40,3 % vergeleken met 34,4 % per 31 december 2022

Kasstroomoverzicht

<i>In duizend €</i>	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-27.331	-70.637
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-8.078	-566.150
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-450.050	1.116.401
Netto toename / (afname) van geldmiddelen en kasequivalenten	-485.459	479.614

De wijzigingen in de kasstroom uit investeringsactiviteiten zijn voornamelijk het gevolg van: (i) € 667 miljoen (2022: € 851,8 miljoen) aan uitgaven gedaan voor de ontwikkelingsactiviteiten en grondverwerving; (ii) € 676,2 miljoen gerecyclede kasmiddelen als gevolg van de vierde closing met de Tweede Joint Venture (€ 194,4 miljoen), de tiende closing met de Eerste Joint Venture (€ 73,5 miljoen), (iii) de eerste closing met de Vijfde Joint Venture (€ 393 miljoen) en enkele eindafrekeningen van eerdere closings (€ 15,5 miljoen).

De wijzigingen in de kasstroom uit financieringsactiviteiten werden veroorzaakt door: (i) € 675 miljoen dividend uitgekeerd in mei 2023 (2022: € 150 miljoen); (ii) € 375 miljoen uit de apr-23 en sep-23 Obligaties.

Gebeurtenissen na balansdatum

In januari 2024 verwierf de groep zijn eerste site in Denemarken, die gelegen is in het noordelijke deel van de Driehoeksregio, een commercieel belangrijke regio in het centrum van Denemarken. Op een oppervlakte van meer dan 175.000 m² zal meer dan 80.000 m² licht industriële ruimte worden ontwikkeld die geschikt is voor lichte industrie en logistieke diensten. Het terrein grenst aan de snelweg E45, afslag 61 b Vejle Syd. Het park zal grootschalige diensten aanbieden, waaronder fotovoltaïsche energie, ter plekke opladen van elektrische auto's en hoogwaardige technische en duurzame voorzieningen.

In februari 2024 verkocht de groep zijn belang in de LPM Joint Venture voor een bedrag van ongeveer € 170 miljoen.



Informatie over het aandeel

Notering van aandelen

Euronext Brussel

VGP-aandeel	ISIN BE0003878957
Beurswaarde op 31dec-23	2.865.587.760 €
Hoogste beurswaarde	2.914.712.203 €
Laagste beurswaarde	2.018.192.441 €
Aandelenkoers 31dec-22	77,80 €
Aandelenkoers 31 dec-23	105 €

Aandeelhoudersstructuur

Op 31 december 2023 bestond het kapitaal van VGP uit 27.291.312 aandelen. Het aandeelhouderschap van de Vennootschap is als volgt:

Aandeelhouders ¹	Aantal aandelen	% t.o.v. totaal aantal aandelen	Aantal stemrechten ²	% t.o.v. totaal aantal stemrechten
Little Rock S.a.r.l.	8.092.390	29,65 %	14.566.303	36,71 %
Tomanvi SCA	629.714	2,31 %	1.113.919	2,81 %
Subtotaal Jan Van Geet Groep	8.722.104	31,96 %	15.680.222	39,52 %
VM Invest NV	5.186.463	19,00 %	9.335.634	23,53 %
Publiek	13.382.745	49,04 %	14.661.163	36,95 %
Totaal	27.291.312	100,00 %	39.677.019	100,00 %

Little Rock S.a.r.l. 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.

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

1 Op 31 december 2023, 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.

2 VGP NV heeft een transparantiekennisgeving ontvangen gedateerd 2 januari 2024 dat als gevolg van de fusie van Alsgard SA met Little Rock S.à.r.l. (voorheen Little Rock SA) die plaatsvond op 31 december 2023, dat (i) Little Rock S.à.r.l. nu 36,71 % van de stemrechten van VGP NV bezit.

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 2024	10 mei 2024
Gewone algemene vergadering	10 mei 2024
Ex-dividend datum dividend 2023	22 mei 2024
Registratiedatum dividend 2023	23 mei 2024
Betaaldatum dividend 2023	24 mei 2024
Halfjaarresultaten 2024	23 augustus 2024
Trading update derde kwartaal 2024	8 november 2024



Vooruitzichten 2024

VGP is van mening dat het in 2023 verschillende mijlpalen heeft gezet die een solide groei in 2024 en daarna mogelijk zullen maken. De verwerving van enkele zeer iconische percelen grond, bovenop de reeds bestaande uitstekende grondbank in de regio's waar VGP actief is, maakt het mogelijk om aantrekkelijke voorstellen te doen aan onze klanten.

VGP verwacht in 2024 nog eens € 41,3 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis te activeren, wat een substantiële groei van de netto huurinkomsten ondersteunt.

De twee nieuwe Joint Ventures zullen zorgen voor een continue cash recycling om de ontwikkelingspijplijn te financieren en zullen onze joint venture activabeheerdiensten verder laten groeien. Er wordt een minimale bruto contante opbrengsten van € 525 miljoen verwacht op basis van de contractuele toezeggingen van onze nieuwe Joint Venture-partners in de Vijfde en Zesde Joint Venture. In 2023 heeft VGP € 375 miljoen aan schulden afgelost, maar VGP heeft slechts één obligatielening van € 75 miljoen die in 2024 afloopt. Bovendien is VGP in februari 2024 tot een overeenkomst gekomen om zijn LPM Joint Venture af te stoten, wat ongeveer € 170 miljoen aan contante opbrengsten heeft opgeleverd. Dit brengt de totale verwachte minimale bruto contante opbrengsten voor 2024 al op € 830 miljoen, inclusief de € 135 miljoen die is opgenomen op de nieuwe kredietfaciliteit van de Europese Investeringsbank. Hiermee zijn alle uitstaande verplichtingen in onze vastgoed- en duurzame energieontwikkelingen, grondaankopen, schuldaflossingen en dividend voor 2024 gedekt.

Zoals altijd kijken we ernaar uit om jullie op de hoogte te houden van onze vorderingen.



Raad van Bestuur en



Management

Raad van Bestuur

Raad van Bestuur

Samenstelling op 31 december 2023

Naam	jaar benoeming	Uitvoerend of niet-uitvoerend	Onafhankelijk	volgende datum voor herbenoeming	
Voorzitter	VM Invest NV vertegenwoordigd door Bart van Malderen	2021	Uitvoerend en referentieaandeelhouder	—	2025
CEO	Jan Van Geet s.r.o., vertegenwoordigd door Jan Van Geet,	2021	Uitvoerend en referentieaandeelhouder	—	2025
Bestuurders	Gaevan BV vertegenwoordigd door Ann Gaeremyck	2023	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2027
	Katherina Reiche	2023	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2027
	Vera Gäde Butzlaff	2023	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2027



VGP Park Nijmegen, Nederland

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.

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 Bondsraad. 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 lid van verschillende Raden van Bestuur, waaronder Raad van Toezicht van Gröner Group AG, Voorzitster van de Bürgerstiftung Berlin en was een lid van de Raad van Toezicht van Berliner Volksbank tegen midden 2023. 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 2023

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

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

2 Als vaste vertegenwoordiger van Urraco BV met ingang van 10 januari 2022 tot 30 juni 2023.

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.

Dhr. 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 en bekleedt een aantal bestuursfuncties, onder andere als voorzitter van Truncus Wealth.

Dhr. Miquel-David Martinez

***1978** Hij is Burgerlijk ingenieur en trad in 2016 toe tot het team van VGP. Hij was verantwoordelijk voor technische concepten en contractuitvoering en werd benoemd als technisch directeur voor West-Europa in 2023. 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.

Dhr. 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.

Dhr. 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. Dirk Stoop verliet VGP per 1 juli 2023.

Dhr. 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.

Dhr. Rolf Carls

***1959** Hij is burgerlijk ingenieur en trad in 2016 toe tot het team van VGP. Hij is verantwoordelijk voor technische concepten en contractuitvoering en voor de overdracht van expertise naar de nieuw opgerichte nationale VGP entiteiten. Vanaf januari 2024, is hij benoemd als technisch directeur voor Oost-Europa. Voor deze functie was Rolf Carls algemeen directeur van een ingenieurs- en adviesbureau dat zich voornamelijk richtte op industriële projecten voor de auto- en chemiesector.

Dhr. Tomas Van Geet

***1976** Werkt bij VGP sinds 2005. Hij is verantwoordelijk voor alle commerciële strategische zaken en de commerciële coördinatie van de belangrijkste klanten van VGP. 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.

Dhr. 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.





VGP

Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen 2023

Inhoud

112

1 Inleiding

- 1.1 Brief van de CEO: Een Duurzame Toekomst in Kaart Brengen — pagina 114
- 1.2 Samenvatting van de ESG-prestaties van de Groep — pagina 116
- 1.3 Over dit verslag — pagina 121
- 1.4 De Groep — pagina 123

124

2 ESG-Strategie van de Groep

- 2.1 ESG-Strategie: Building Tomorrow Today Together — pagina 126
- 2.2 Governance van ESG — pagina 140

208

4 Groene financiering van de activiteiten van de Groep

- 4.1 EU-Taxonomie — pagina 210
- 4.2 Groene obligaties — pagina 228
- 4.3 VGP Externe Evaluatie van de Rapportage over Groene Financiering 2023 — pagina 242

144

3 Engagements

- 3.1 Klimaatverandering aanpakken — pagina 146
- 3.2 Duurzaam Vastgoed — pagina 159
- 3.3 Verbetering van de eco-efficiëntie — pagina 166
- 3.4 Biodiversiteit beschermen en verbeteren — pagina 182
- 3.5 Empowerment van onze werknemers — pagina 186
- 3.6 Duurzaam Beheer van de Toeleveringsketen — pagina 194
- 3.7 VGP in de gemeenschap — pagina 198
- 3.8 VGP Foundation — pagina 203

246

5 Bijkomende informatie

- 5.1 Rapportagemethode van VGP — pagina 249
- 5.2 Verificatieverslag van onafhankelijke derde — pagina 250

253

6 Register

Inleiding





1.1 Brief van de CEO: Een Duurzame Toekomst in Kaart Brengen — Ons Jaaroverzicht

Beste belanghebbenden,
Om onze doelen voor klimaat en natuur te bereiken en meetbare resultaten te behalen, zijn innovatie, samenwerking in partnerschappen in de hele waardeketen, betrokkenheid bij gemeenschappen en een aanpak gebaseerd op wetenschap nodig.

Onze ESG-Strategie is gebaseerd op ons motto „Building Tomorrow Today *Together*“ („Samen *Bouwen Aan Morgen*“) en wordt ondersteund door een drieledige ambitie:

We veranderen onszelf.

Dit doen we door duurzamere activa te creëren en onze huurders te helpen om over te stappen op betere duurzame bedrijfsgewoonten.

We versterken onze belanghebbenden.

Dit doen we door ons ecosysteem te mobiliseren om collectief ons model te verbeteren en groei te delen met onze gemeenschappen.

We dragen bij aan het oplossen van de uitdagingen van onze tijd.

Dit doen we door initiatieven te ondersteunen die oplossingen ontwikkelen voor klimaatverandering, de behoefte aan meer circulariteit, het beschermen van biodiversiteit en sociale vooruitgang.

Klimaatverandering aanpakken

Een van de hoogtepunten op vlak van duurzaamheid van onze Groep voor 2023 was de vooruitgang die we boekten op het gebied van de eerste pijler van onze ESG-strategie, namelijk klimaatverandering aanpakken. We hebben de intensiteit van de broeikasgasemissies per werknemer met 34 procent verlaagd t.o.v. ons basisjaar 2020 en hebben onze huurders geholpen hun emissies te verminderen of te vermijden door onze inspanningen om de eco-efficiëntie van onze gebouwen te verbeteren, maar ook door duurzaam transport en de transitie naar groene energie mogelijk te maken. We hebben ook onze inspanningen om de CO₂-uitstoot te verminderen verrijkt en daarbij onze toeleveringsketen betrokken, die leveranciers



VGP Park München, Duitsland

omvat die goed zijn voor bijna 50 procent van onze inkoopuitgaven. Tot slot is onze fotovoltaïsche uitrol voortgezet, waarbij de hoeveelheid duurzame energie die we produceren groter zal zijn dan het jaarlijkse elektriciteitsverbruik van onze huurders eens al onze PV-pijlijnprojecten voltooid zijn. Dit verslag bevat veel voorbeelden van hoe we bijdragen aan een koolstofarme samenleving en de doelstelling van het Akkoord van Parijs ondersteunen om de stijging van de temperatuur wereldwijd te beperken tot 1,5 °C. Een project dat eruit springt is een project in Duitsland, waar we een licentie hebben gekregen om energie te verhandelen op het net voor onze huurders. Dit zal ons helpen om onze zonne-energie efficiënter te verdelen en daardoor de jaarlijkse CO₂-uitstoot met 5.400 ton te verminderen, wat gelijk staat aan het van de weg halen van 2.400 conventionele auto's. Door de casestudies die we in het verslag hebben opgenomen van dichterbij te bekijken, zult u zien hoe we technologie gebruiken om de ecologische voetafdruk van VGP te verkleinen, terwijl we samenwerken met onze huurders en leveranciers om uitstoot in onze hele waardeketen te verminderen en te vermijden.

Circulariteit, biodiversiteit en sociale vooruitgang

Hoewel we bijzonder trots zijn op de vooruitgang die we boeken op het gebied van de eerste pijler van onze 2030 ESG-strategie, zijn we ook vooruitgang blijven boeken op het gebied van de andere pijlers: Duurzaam Vastgoed bouwen die hulpbronnen sparen, de eco-efficiëntie van onze bestaande gebouwen verbeteren, gemeenschappen ondersteunen, biodiversiteit bevorderen en een werkcultuur van integriteit en transparantie creëren in de gehele waardeketen. In 2023 hebben we de benadering van circulariteit die VGP hanteert versterkt door een nieuwe *key performance indicator* (KPI) („kritieke prestatie-indicator“) te definiëren voor nieuwe projecten. Die nieuwe KPI houdt rekening met elke fase van de levenscyclus van het gebouw, van ontwerp tot einde levensduur. In het deel „Duurzaam Vastgoed“ vindt u meer voorbeelden van hoe we circulariteit in de praktijk brengen in onze gebouwen en beheerprocessen en in de interactie met onze huurders. Een ander belangrijk initiatief was de lancering van onze verbeterde

„green lease“ template, die we in alle nieuwe huurovereenkomsten willen opnemen en dat een kader schept voor transparantie in de milieu-impact van het gebruik van een gebouw en garandeert de inkoop van groene stroom.

Het deel van het verslag over het beschermen en verbeteren van de biodiversiteit beschrijft de vooruitgang die we hebben geboekt bij het verbeteren van de biodiversiteit natuurlijke ecosystemen rondom onze projecten te behouden en te verbeteren. Dit omvat opleiding binnen de gemeenschap en training om het bewustzijn hoog te houden.

Op het gebied van sociale vooruitgang hebben we veel concrete resultaten behaald, zoals het vergroten van de genderdiversiteit binnen de organisatie en het management, en door meer de nadruk te leggen op de mensenrechten in het due diligence-proces van onze leveranciers. Tegelijkertijd hebben we met de VGP Academy een platform gecreëerd om onze werknemers de kennis en vaardigheden bij te brengen die nodig zijn om innovatie en duurzaamheid binnen onze organisatie te stimuleren.

Technische competentie

Technische competentie kan niet alle uitdagingen in de wereld oplossen. Onze ervaring bij VGP toont echter wel aan dat we, met duidelijke doelen voor ogen en betrokken en gemotiveerde mensen met de juiste vaardigheden en expertise, oplossingen kunnen ontwikkelen en implementeren die ons een heel eind op weg helpen naar een duurzame samenleving.

Ik wil dan ook onze mensen bedanken voor hun bijdragen aan onze duurzaamheidsdoelstellingen en voor het werk dat ze hebben verricht, niet alleen als werknemers maar ook privé, om de overgang naar een duurzame samenleving te ondersteunen. En ik wil al onze belanghebbenden bedanken voor hun samenwerking, steun en vertrouwen. Samen Bouwen we Vandaag aan Morgen („*Building Tomorrow Today Together*“) en leiden zo de weg naar een duurzame toekomst.

Met vriendelijke groet,
Jan Van Geet
CEO

1.2 Samenvatting van de ESG-prestaties van de Groep



Klimaatverandering aanpakken

34 %

Verlaging intensiteit van de Scope 1- en 2-emissies sinds 2020

1,5°C

Scope 1- en 2- klimaatstrategie goedgekeurd door SBTi

5 %

Verlaging intensiteit van de Scope 3- opgenomen koolstof sinds 2020

23 %

Verlaging intensiteit gebruik van de Scope 3 – portefeuille sinds 2020

Duurzame gebouwen



GRESB Developer score

1,5°C

CRREM-traject
(met inbegrip van geïdentificeerde verbeteringsmaatregelen)

Doorgevoerd

Interne koolstofreferentieprijzen

80,2 %

Circulaire economie –
Gerecycleerd afval van bouwwerven





Gemeenschappen versterken

1.440

Uren aan vrijwilligerswerk door werknemers van VGP

41

Liefdadigheidsprojecten ondersteund door VGP Foundation

Ons personeelsbestand versterken

100 %

van onze werknemers boden aan deel te nemen aan *community days*

20bps

Toename van vrouwen binnen de Groep

82,5 %

van de werknemers die tevreden zijn met de opleiding van de Groep en VGP Academy

+41,8

Netto promotorscore gegeven door werknemers





Biodiversiteit beschermen en verbeteren

548.000 m²

Totale oppervlakte van biotopen gecreëerd in of rond VGP-Parken

4.040

Bijkomende bomen geplant in 2023 in bestaande parken

100 %

van de projecten opgestart in 2023 hebben een ecologieplan

95,7 %

van de projecten met een betekenisvolle inzet voor biodiversiteit heeft een actieplan voor biodiversiteit ingevoerd.

Eco-efficiëntie verbeteren

23,3 %

Van de bestaande huurovereenkomsten is een groene huurovereenkomst

109 %

Opgewekte zonne-energie (inclusief pijplijn) met betrekking tot percentage van het elektriciteitsverbruik van de huurders

100 %

Hernieuwbare energie voor VGP-kantoren

96,4 %

van de parken is bereikbaar met het openbaar vervoer

545

Laadpalen voor elektrische wagens geïnstalleerd in VGP-Parken

2.054 tCO₂

Jaarlijkse besparing op CO₂-emissies door eco-efficiëntiemaatregelen



1.2.1 Resultaten van niet-financiële ratings en indexen

Niet-financiële beoordelingen

De ESG-beoordelingen van de Groep door extra-financiële ratingagentschappen werden in 2023 geactualiseerd:

GRESB:

Met een score van 93/100 voor zijn ontwikkelingsactiviteiten, behaalde de Groep in 2023 een 4 sterren-rating en werd VGP door GRESB erkent als de op één na hoogst presterende in zijn Europese referentiegroep. De score voor Bestaande Investeringen is verbeterd op jaarbasis naar een resultaat van 77/100, wat overeenkomt met een „3 sterren“-rating.



GRESB
★★★★☆ 2023



GRESB
★★★☆☆ 2023

CDP (voorheen Carbon Disclosure Project):

Op het gebied van betrokkenheid van leveranciers door CDP, een non-profit organisatie die wereldwijd actief is op vlak van milieueffecten:

- De toekenning van een positie met een A-ranking op *Supplier Engagement Leaderboard* in 2023, waarmee de Groep erkend wordt als een wereldwijde leider in de dialoog met zijn leveranciers over klimaatverandering (meer details vindt u in deel 3.6 Duurzaam Beheer van de Toeleveringsketen);
- Score in 2023 klimaatverandering: B



Sustainalytics:

VGP kreeg een ESG Risk Rating van 12,1 en Sustainalytics was na een analyse van oordeel dat VGP een „Verwaarloosbaar“ („*Negligible*“) risico liep om wezenlijke financiële gevolgen te ondervinden van ESG-factoren. De ESG Risk Rating van VGP door Sustainalytics plaatst de Groep op de 44^{ste} plaats en in het 28^{ste} percentiel van de Real Estate Industry-groep die door Sustainalytics werd beoordeeld, en op de 173^{ste} plaats van het totaal van de vennootschappen die een rating kregen (meer dan 15.000 vennootschappen). De managementscore van VGP rond ESG-kwesties die door Sustainalytics werd beoordeeld, is sterk (57/100) (laatst bijgewerkt in februari 2023).

ESG oplossingen van S&P:

Op 19 maart 2024 presteerde ons bedrijf in de top 10% in de Real Estate Management & Development Industry in de S&P Global Corporate Sustainability Assessment 2023. Ons bedrijf scoorde 63 (van 100), een verbetering van 17 punten ten opzichte van 2022, met volledige scores op de volgende criteria: 78 voor Milieu, 53 voor Sociaal en 55 voor Bestuur & Economie.

Niet-financiële indexen

Op 20 maart 2023 werd VGP opgenomen in de **BEL® ESG Index** (zie de website van Euronext voor meer informatie). De BEL® ESG Index is een naar free float marktkapitalisatie gewogen index die de prestaties weerspiegelt van de 20 vennootschappen met de beste ESG-risicoclassificatie, geselecteerd uit de beste in hun subsector in de BEL 20 Index en BEL Mid Index.

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 Jaarverslag verschillende andere verslagen en presentaties, wetelijke, verplichtingen tot indiening van documenten, persberichten en rechtstreekse conversaties met belanghebbenden. Op onze website hebben we een speciale ESG-Informatiepagina voorzien om de toegang tot informatie die wij over deze onderwerpen publiceren te vergemakkelijken.

Onderhavig Jaarverslag 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 2023. Voor de gegevens over CO₂-uitstoot en energieverbruik van onze huurders binnen onze portefeuille werden de gegevens voor het volledige jaar 2023 gebruikt (zoals genoemd in de respectieve tabellen).

1.3.1. Afstemmen op ESG-rapportagestandaarden en -kaders

De niet-financiële verklaring van VGP voor 2023 bestaat voornamelijk uit huidig Hoofdstuk „Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen“ van het Jaarverslag van de Groep over 2023, aangevuld met informatie uit Hoofdstukken „Profiel“, „Strategie“, „het Verslag van de Raad van Bestuur“ en het „Remuneratieverslag“.

In 2023 heeft VGP, overeenkomstig de verwachte EU-„Taxonomie“-verordening, het aandeel van zijn in aanmerking komende en afgestemde 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 en afgestemde aandeel van de omzet, CAPEX en OPEX uit activiteiten van VGP worden voorgesteld in deel 4.1, EU Taxonomie.

Het Jaarverslag 2023 voldoet ook aan de Aanbevelingen rond Beste Praktijken inzake Duurzaamheidsverslaggeving („sBPR“), die in het leven werden geroepen door de European Public Real Estate Association („EPRA“). VGP ontving in 2023 de „Most improved en „Bronze“ Award van EPRA omdat zijn verslaggeving over 2022 werd opgesteld in overeenstemming met de Beste Praktijken inzake Duurzaamheidsverslaggeving van EPRA.

Sinds 2020 volgt VGP de richtlijnen van het GRI. Het Jaarverslag over 2023 werd opgesteld in overeenstemming met de GRI-standaarden: Core-optie.

De niet-financiële verklaring 2023 van de Groep volgt ook de aanbevelingen van de TCFD. VGP is sinds 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.

De volgende tabel bevat kruisverwijzingen tussen de informatie die VGP in dit document publiceert en de belangrijkste (Europese en Wereldwijde) rapportagestandaarden voor niet-financiële informatie: de Richtlijn voor niet-financiële verslaggeving, de GRI-standaarden en TCFD-aanbevelingen.

Volledige tabellen met kruisverwijzingen van de verslaggeving over duurzaamheid over 2023 van de Groep met EPRA- en GRI-kaders, en met de kernelementen van de TCFD van klimaatgerelateerde financiële bekendmakingen, zijn beschikbaar in het gedeelte Duurzaamheid van de website van de Groep (<https://www.vgpparks.eu/nl/sustainability/>).

Koppelingen tussen de Doelstellingen inzake Duurzame Ontwikkeling van de VN en risico's en opportuniteiten van ESG worden weergegeven in deel 2.1.3 Risico's en opportuniteiten van ESG.

Tabel met kruisverwijzingen van het jaarverslag

Onderwerp	Hoofdstuk in het Jaarverslag
Beschrijving van het bedrijfsmodel	Pagina 20–23
Beschrijving van de belangrijkste niet-financiële risico's met betrekking tot de activiteiten van de Groep	Pagina 78–89
Beschrijvingen van het beleid om niet-financiële risico's te identificeren, te voorkomen en te beperken, alsook de resultaten ervan met inbegrip van de KPI's	Pagina 78–89
Naleving van mensenrechten	Pagina 73
Maatregelen voor corruptiebestrijding	Pagina 73
Klimaatverandering (bijdrage en aanpassingen)	Pagina 89
Circulaire economie	Pagina 28
Afval	Pagina 179
CAO's en de impact ervan	Pagina 194
Maatregelen om discriminatie te bestrijden en diversiteit te bevorderen	Pagina 73
Maatschappelijke verplichtingen	Pagina 75

1.3.2 Externe verificatie

Overeenkomstig de toepasselijke kaders rond de bekendmaking van niet-financiële informatie (zie Deel 1.3.1.1, Afstemmen op ESG-rapportagestandaarden en -kaders), worden de Scope 1, Scope 2- en Scope 3-kernprestatie-indicatoren van het niet-financiële memorandum van de Groep inzake energieverbruik van de huurders geauditeerd door een onafhankelijke derde-verificateur; zie het ESG-verificatieverslag in Deel 5.2 Verificatieverslag van onafhankelijke derde. Een derde-verificateur kreeg ook de opdracht een audit uit te voeren op de jaarlijkse rapportage voor de door de Groep uitgegeven Groene Obligaties. Deze audit bestaat uit verifiëren of de gefinancierde activa in



VGP Park České Budějovice, Tsjechische Republiek

overeenstemming zijn met de reeks geschiktheidscriteria, betreffende zowel hun ontwikkelings- als operationele fasen, die worden gedefinieerd in het deel „Gebruik van de Opbrengsten van de Groene Obligaties“ (zie Deel 4.2.3 Huidige toewijzing van de opbrengsten van de groene obligaties). Het gedetailleerde rapportage- en verificatieverslag wordt bekend gemaakt in Deel 4.2.6 Verslag van onafhankelijke derde over criteria en indicatoren voor Groene Obligaties.

Alle energiegegevens van de portefeuille en de gerelateerde berekeningen van CO₂-emissies die in dit rapport worden gebruikt, zijn gecontroleerd op basis van PAS 2060 en het GHG-protocol.

1.3.3 Rapportage over de EU-Taxonomie

De Europese Unie heeft een taxonomie opgesteld (de „**EU-Taxonomie**“) om te helpen bij het sturen van investeringen naar duurzame projecten en activiteiten. Vanuit het oogpunt van vennootschappen is de taxonomie een classificatiesysteem bedoeld om investeerders en beleidsmakers te voorzien van passende definities voor welke economische activiteiten als ecologisch duurzaam kunnen worden beschouwd volgens de volgende zes milieudoelstellingen:

1. Beperking van klimaatverandering;
2. Aanpassing aan klimaatverandering;
3. Duurzaam gebruik en bescherming van water en mariene hulpbronnen;
4. De transitie naar een circulaire economie;
5. Preventie en controle van verontreiniging; en
6. Bescherming en herstel van biodiversiteit en ecosystemen.

Op de publicatiedatum van deze niet-financiële verklaring was nog niet alle regelgeving met betrekking tot de EU-Taxonomie aangenomen. In overeenstemming met de voorschriften die van toepassing zijn op 2023 informatieverzorging¹, rapporteert VGP in deel 4.1 EU-Taxonomie alleen over het deel van zijn economische activiteiten die „in aanmerking komen voor taxonomie“ en „afgestemd zijn op taxonomie“ met betrekking tot de eerste twee bovenstaande doelstellingen.

¹ Zie Verordening (EU) 2020/852 en artikel 10.2 van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2021/2178 van 6 juli 2021.

1.4 De Groep

VGP is een pan-Europese eigenaar, beheerder en ontwikkelaar van hoogwaardig logistiek en semi-industrieel vastgoed, en biedt eveneens oplossingen aan op het gebied van hernieuwbare energie. VGP werkt volgens een volledig geïntegreerd bedrijfsmodel met een uitgebreide expertise en jarenlange ervaring in de hele waardeketen. VGP werd opgericht in 1998 in de Tsjechische Republiek als een Belgisch familiebedrijf-vastgoedontwikkelaar. Vandaag is VGP met ongeveer 368 voltijdse werknemers actief in 17 Europese landen, en dit rechtstreeks en via 50:50 joint ventures. In december 2023 bedroeg de bruto actiefwaarde van VGP, met inbegrip van de joint ventures aan 100 %, € 7,19 miljard en beschikte de vennootschap over een netto actiefwaarde (EPRA NAV) van € 2,3 miljard. VGP is genoteerd op Euronext Brussel (ISIN: BE0003878957).

1.4.1 Beheer van Activa

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 beheer van de portefeuille en de activa.

1.4.2 Ontwikkelingsactiviteiten

Via het verwerven van een strategische groundbank en met een in-house team dat mogelijkheden biedt 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 zelfverbruik 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 Financiële en operationele hoogtepunten (Boekjaar 2023)

Financieel	
Omzet	€ 113,7 miljoen
Operationeel resultaat	€ 118,8 miljoen
Kapitaaluitgaven	€ 858 miljoen
Winst per aandeel	€ 3,20
Eigen vermogen	€ 2,21 miljard
Financiële schulden (waaronder groene obligaties)	€ 2,00 miljard € 1,6 miljard
Schuldgraad	40,3 %
Beschikbare kasmiddelen	€ 0,2 miljard

Operationele gegevens	
Totaal VTE	368
Portefeuille voltooide gebouwen ¹ (#/m ²)	219/4.943.537
Gebouwen in aanbouw (#/m ²)	26/774.000

Prestatie portefeuille	
Totale AuM	€ 7,19 miljard
Netto-inkomsten uit eigendom	€ 63,5 miljoen
Contractueel vastgelegde huurovereenkomsten	€ 350,8 miljoen
Kapitaaluitgaven	€ 693 miljoen
Bezettingsgraad	98,9 %

Bedrijfsafdeling Hernieuwbare Energie	
Inkomsten uit hernieuwbare energie	€ 4,4 miljoen
Geïnstalleerde zonnecapaciteit	101,8 MWp
Zonnecapaciteit in aanbouw	69,0 MWp
Contractueel toegezegde zonnecapaciteit	99,7 MWp
Aantal geïnstalleerde laadstations voor elektrische voertuigen	545 Laders

¹ Huur inclusief van de Joint Ventures aan 100 %; 222 gebouwen (5,365,000 m²) grootste aanpassing is de uitsluiting van de bestaande Russelsheim faciliteiten (brownfield magazijnen)

ESG-Strategie van de Groep





2.1 ESG Strategie: Building Tomorrow Today Together

2.1.1 Prioriteiten van de ESG-Strategie van de Groep

Sinds 2021 heeft VGP zijn ESG-strategie opnieuw gedefinieerd. Tussen 2020 en 2023 had VGP reeds een cumulatieve vermindering van 34 % van zijn CO₂-intensiteit uit eigen activiteiten per werknemer bereikt en met betrekking tot de portefeuille een vermindering van 23 % in energie-intensiteit per vierkante meter die is verhuurd sinds 2020. Door dat te doen, verwerkte de Groep ESG in zijn hele waardeketen en streeft hij ernaar de brede waaier van onrechtstreekse CO₂-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 inzake diversiteit en 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 Deel 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 koolstofarme 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 beschreven in het diagram en zoals gebruikt als de uitdagingen en opportuniteiten van ESG.

De huidige aanpak van VGP op het gebied van milieu, maatschappij en goed bestuur („ESG“) is gestructureerd op stevige grondslagen en gaat veel verder dan regelgeving. Om haar ESG-strategie te definiëren, heeft de Groep de belangrijkste werkgebieden geïdentificeerd, die uitdagingen en kansen vertegenwoordigen met betrekking tot haar activiteiten.

Hiervoor zijn twee complementaire benaderingen gebruikt:

- Een materialiteitsanalyse, een hulpmiddel om de belangrijke ESG-kwesties voor de Groep in kaart te brengen en te ordenen vanuit het perspectief van zowel interne als externe belanghebbenden; en
- Een risicoanalyse, een kader dat wordt gebruikt om de ESG-kwesties te benadrukken die een negatieve invloed kunnen hebben op de Groep.

Het ecosysteem beschermen en de klimaatverandering aanpakken



Geïntegreerd ESG-risicobeheer en governance



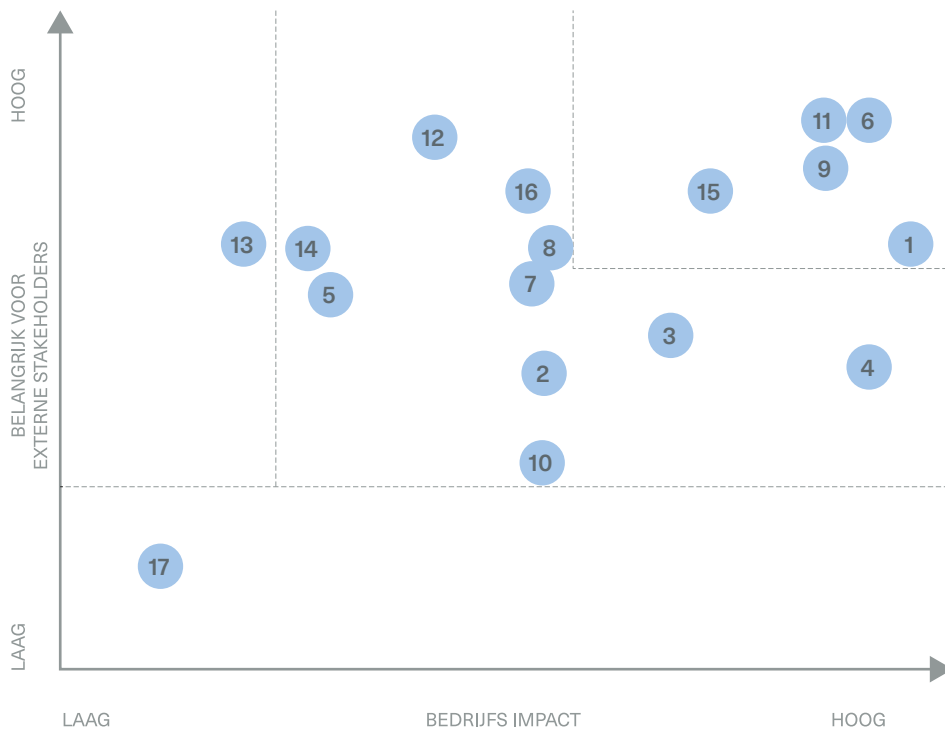
VGP Park Laatzen, Duitsland

2.1.2 Materialiteitsmatrix

In 2023 werkte VGP zijn 2022 materialiteitsmatrix bij om zijn huidige ESG-gerelateerde prioriteiten af te stemmen en te identificeren. Dit werk werd gedaan op basis van een 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.

De zakelijke impact van elk ESG-onderwerp is beoordeeld aan de hand van waardehefbomen (waardebescherming, inkomstenverhoging, kostenverlaging, verbeterde waardering, preferente financiering en nieuwe bronnen van inkomsten) en door de omvang van de impact te beoordelen. Het belang voor externe belanghebbenden (regelgever, investeerder, gemeente en verwachtingen van huurders) houdt rekening met de huidige of toekomstige regelgeving en de volgende markttrends die als maatstaf worden gebruikt: integratie van hernieuwbare energie, praktijken van de circulaire economie, stadslogistiek en de elektrificatie van het wagenpark en klimaatverandering.

Het Uitvoerend Management heeft de bijgewerkte materialiteitsmatrix gevalideerd, waarbij de belangrijkste prioriteiten uit de vorige analyse werden bevestigd. Deze prioriteiten, in lijn met het parallelle werk op het gebied van risico's (zie deel 2.1.3 Risico's en opportuniteiten van ESG), herbevestigden de 5 focusgebieden voor de duurzaamheidsstrategie van de Groep (zie inleiding van Deel 2.1 ESG-Strategie: Building Tomorrow Today *Together*).



1. Veiligheid en beveiliging
2. Welzijn en betrokkenheid van werknemers
3. Inclusieve en innovatieve cultuur
4. Talent aantrekken en behouden
5. Betrokkenheid bij en ontwikkeling van de gemeenschap
6. Operationele eco-efficiëntie
7. Duurzaam gebouwonwerp/certificering
8. Bouwmaterialen & afval
9. Groene financiering
10. Corporate governance
11. Veerkracht
12. Ethiek en compliance
13. Duurzame inkooppraktijken
14. Natuur en biodiversiteit
15. Klimaatverandering
16. Duurzame mobiliteit bevorderen
17. Liefdadigheid en vrijwilligerswerk

2.1.3 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 volgende 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 Deel 2.1.2 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 4 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 Uitvoerend Management van de Groep die toezicht houdt op de middelen van de Groep en ESG.

Vervolgens zijn deze klimaatsveranderings- en ESG-risico's geïdentificeerd als een risicofactor in het kader voor risicobeheer van de Groep (zie Risico's met betrekking tot milieu, duurzaamheid en klimaatverandering in het Deel Risicofactoren voor meer informatie).


In de volgende delen 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 beheerbeleid. Een gedetailleerder overzicht van het beheer van klimaatrisico's en met name van de veerkracht van de activa tegenover fysieke klimaatrisico's staat in Deel 3.1.3.1.


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.

Legende: ↓ dalend ≡ stabiel ↑ stijgend



ESG VERPLICHTING					
	Verbonden risico	Risicograad	Verandering in risicograad	Belanghebbenden	
	Er wordt geen rekening gehouden met de toenemende verwachtingen van de belanghebbenden met betrekking tot duurzaamheid	Medium	↑	<ul style="list-style-type: none"> — werknemers — huurders — lokale gemeenschappen — leveranciers — investeerders — overheden 	
BEDRIJFSETHIEK					
	Verbonden risico	Risicograad	Verandering in risicograad	Belanghebbenden	
 	Risico op omkoping en corruptie, witwassen van geld en financiering van terrorisme of niet-naleving van de bepalingen inzake kartelbestrijding	Hoog	↑	<ul style="list-style-type: none"> — werknemers — overheden — huurders — leveranciers 	
	Niet transparante rapportage van lobbyactiviteiten	Laag	≡	<ul style="list-style-type: none"> — werknemers — overheden — investeerders 	
	Inbreuk op persoonsgegevens en cyberbeveiliging	Laag	≡	<ul style="list-style-type: none"> — werknemers — huurders — lokale gemeenschappen — leveranciers — investeerders — overheden 	
GEZONDHEID, VEILIGHEID EN WELZIJN VAN DE MENSEN IN ONZE GEBOUWEN					
	Verbonden risico	Risicograad	Verandering in risicograad	Belanghebbenden	
 	Er wordt geen veilige en gezonde omgeving geboden aan werknemers, huurders en contractanten	Laag	≡	<ul style="list-style-type: none"> — werknemers — huurders — lokale gemeenschappen — leveranciers — overheden 	

	Aanpak van het beheer	Kritieke Prestatie-Indicator	Referentie deel
	<ul style="list-style-type: none"> — ESG-strategie uitvoeren: transparantie over acties en resultaten — Dialoog met belanghebbenden — Reactie op niet-financiële ratingagentschappen 	<ul style="list-style-type: none"> — ESG-prestatie-indicatoren — Resultaten van enquêtes over de betrokkenheid van belanghebbenden — Ratings van externe benchmarks/agentschappen — Omzetgroei — Percentage tevredenheid en retentie van werknemers/ huurders 	<ul style="list-style-type: none"> — ESG hoofdstuk 2 — Groene financiering van de activiteiten van de Groep – deel 4
	Aanpak van het beheer	Kritieke Prestatie-Indicator	Referentie deel
	<ul style="list-style-type: none"> — De Gedragscode van de Groep omvat een verplichte jaarlijkse e-learningmodule en attestering van de Code. — De Gedragscode omvat specifieke procedures (bv. geschenken en uitnodigingen) — Klokkenluiderprocedures zijn 24/7 toegankelijk voor alle werknemers en contractanten, en er is een waarborg tegen vergeldingsmaatregelen — Duidelijke procedures bij het screenen van zakenpartners — Procedure voor Handel met Voorkennis 	<ul style="list-style-type: none"> — Aantal sancties opgelegd door regelgevende instanties in 2023 in verband met corruptie-incidenten (# 0) — Geldwaarde van dergelijke opgelegde sancties (€ 0) — Percentage nieuwkomers opgeleid in corruptiepreventie (40 %) — Percentage van de werknemers dat in 2023 training krijgt over de Gedragscode van de Groep, bedrijfsethiek en corruptiepreventie (73 %) 	<ul style="list-style-type: none"> — Sectie „Gedragsbeleid en naleving“ in het Verslag van de Raad van Bestuur
	<ul style="list-style-type: none"> — Beleid inzake Politieke Activiteiten: VGP heeft een principieel beleid van geen politieke betrokkenheid bij en deelname aan politieke activiteiten — Als zich activiteiten zouden voordoen, moet de CEO daarvoor goedkeuring geven en moeten zij worden gemeld. — De Groep verbindt zich ertoe om toepasselijke lobbyactiviteiten jaarlijks aan te geven om ervoor te zorgen dat deze beschikbaar zijn in het Belgische Lobbyregister (https://www.dekamer.be). 	<ul style="list-style-type: none"> — Aantal gemelde lobby-acties (#: 0) — Politieke donaties en lobbyuitgaven (€ 0) 	<ul style="list-style-type: none"> — Sectie „Gedragsbeleid en naleving“ in het Verslag van de Raad van Bestuur
	<ul style="list-style-type: none"> — Programma voor de Bescherming van Persoonsgegevens dat in overeenstemming is met de Europese regelgeving en met de regelgeving van de betrokken lidstaten — VGP beschikt over een governance-kader voor gegevensbescherming op bedrijfsniveau om interne waarschuwingen te waarborgen — Het gemeenschappelijke Management Informatie Systeem en het besturingssysteem dat de Groep gebruikt voor e-mailverkeer en bestandsuitwisseling is in overeenstemming met ISO 27001 — Voor het netwerkonderhoud maakt de Groep alleen gebruik van betrouwbare dienstverleners — De Groep biedt werknemersopleidingen voor de hele Groep en specifieke bedrijfstrainingen over bewustzijn van gegevensbescherming en cyberbeveiliging — Het nieuwe ERP-, bedrijfsmeet-, facturerings- en betalingsstelsel van de Groep voldoet volledig aan ISO 27001 en ISO 27018 	<ul style="list-style-type: none"> — Percentage werknemers opgeleid inzake cyberbeveiliging en gegevensbescherming: 100 % 	<ul style="list-style-type: none"> — Sectie „Gedragsbeleid en naleving“ in het Verslag van de Raad van Bestuur
	Aanpak van het beheer	Kritieke Prestatie-Indicator	Referentie deel
	<ul style="list-style-type: none"> — In het Milieubeheersysteem (MBS) 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 de werklocatie steeds wordt bewaard door een Gezondheids- en Veiligheidscoördinator, aangevuld met procedures die voldoen aan de lokale regelgeving — Op de contractuele vereisten voor aannemers wordt toegezien door 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 — Onderhoud en inspectie verricht voor alle relevante apparatuur die aan regelgeving is onderworpen — Audits van Gezondheids- & Veiligheidsrisico's door derden uitgevoerd op het niveau van de activa. Er worden permanent gezondheids- en veiligheidsaudits gehouden — Er worden routinebezoeken van de gebouwen georganiseerd om gevaarlijke omstandigheden op te sporen en corrigerende maatregelen te nemen 	<ul style="list-style-type: none"> — Het aantal incidenten wordt gecontroleerd, evenals de sancties voor de niet-naleving in verband met de gezondheid en veiligheid in de gebouwen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Deel 3.5.6 Gezondheid en Veiligheid op het Werk

MENSELIJK KAPITAAL					
	Verbonden risico	Risicograad	Verandering in risicograad	Belanghebbenden	
	Niet-betrokkenheid van werknemers	Medium	≡	<ul style="list-style-type: none"> — werknemers — leidinggevenden 	
	Gebrek aan sleutelcompetenties	Hoog	≡	<ul style="list-style-type: none"> — werknemers 	
	Gebrek aan profieldiversiteit	Medium	≡	<ul style="list-style-type: none"> — werknemers — leidinggevenden 	


VERANKERING IN DE LOKALE GEMEENSCHAP					
	Verbonden risico	Risicograad	Verandering in risicograad	Belanghebbenden	
	Onvoldoende bijdrage aan lokale sociale en economische ontwikkelingen	Medium	≡	<ul style="list-style-type: none"> — lokale overheden — lokale gemeenschappen — huurders 	
	Risico op lokaal protest en risico dat activiteiten op lokaal niveau niet aanvaard worden	Laag	≡	<ul style="list-style-type: none"> — lokale overheden — lokale gemeenschappen — huurders 	

	Aanpak van het beheer	Kritieke Prestatie-Indicator	Referentie deel
	<ul style="list-style-type: none"> — 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 CO2-voetafdruk van Scope 1 en Scope 2, evenals een ergonomiebeleid — De Groep streeft ernaar om permanente leer- en ontwikkelingsmogelijkheden te bieden: De oprichting van de VGP Academy in 2023 zal deze mogelijkheden verder ondersteunen en de Groep blijft leer- en ontwikkelingsmogelijkheden stimuleren over de landsgrenzen heen — 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 aan de lokale vrijwilligersprogramma's van de Groep wordt aangemoedigd, evenals deelname aan de jaarlijkse tevredenheidsenquête voor werknemers 	<ul style="list-style-type: none"> — Personeelsverloop — Jaarlijkse tevredenheidsenquête voor werknemers — Het percentage VGP-landen en -kantoren dat welzijnsprogramma's voor werknemers en groene kantoorprogramma's implementeert — De betrokkenheid van werknemers bij het vrijwilligersprogramma van de Groep 	<ul style="list-style-type: none"> — VGP Community Day Deel 3.7.2 — Deel 3.5 Ons personeelsbestand sterker maken
	<ul style="list-style-type: none"> — Rekruterings-, retentie- en successieplanning van de Groep is opgenomen in het geformaliseerde HR-beleid met betrekking tot werving, bezoldiging en voordelen, talentenbeheer en leren en ontwikkeling — Het Diversiteits- en Mensenrechtenbeleid van de Groep is een verbintenis om het engagement van de werknemers inzake diversiteit en betrokkenheid te verbeteren — De ontwikkeling van de interne groeps cultuur wordt voorts ondersteund door een matrix-rapportagestructuur met sterke internationale banden tussen lokale organisaties, grensoverstijgende marketing en mobiliteit — De Groep heeft een sterk partnerschap met gerenommeerde headhunting-bedrijven om het beste talent in kaart te brengen en te benaderen — VGP Academy (opgestart in 2023) zal levenslang leren en ontwikkelen verder ondersteunen — De Groep verbetert zijn rekruteringsprogramma voor afgestudeerden 	<ul style="list-style-type: none"> — Opleidingspercentage — Gemiddelde anciënniteit van sleutelfiguren — Aanwervingspercentage van werknemers 	<ul style="list-style-type: none"> — Deel 3.5 Ons personeelsbestand sterker maken
	<ul style="list-style-type: none"> — Verklaring inzake gelijke kansen van VGP is opgenomen in het HR-beleid met betrekking tot wervingspraktijken, vergoedingen en voordelen, talentbeoordeling, en leren en ontwikkelen — Het Beleid inzake Mensenrechten wordt ingezet voor en verbetert het engagement van werknemers inzake diversiteit en betrokkenheid — De Gedragscode van de Groep en de klokkenluidersprocedure stemmen overeen met het principe van nultolerantie voor discriminatie of intimidatie — De diversiteit van de leden van de raad van bestuur van de Groep – met ten minste 60 % vrouwen sinds 2019 – geeft een sterk signaal af over het belang van vrouwelijk leiderschap — Internationale Groeps cultuur (bv. internationale activiteiten, mobiliteit, cross-functionele mobiliteit, opleidingsprogramma's voor de hele groep) — Sinds 2024 heeft VGP Europees diversiteitscharter ter ondersteuning van de strijd tegen alle vormen van discriminatie ondertekend. 	<ul style="list-style-type: none"> — Vertegenwoordiging van vrouwen op managementniveau — Loonverhouding op basis van geslacht 	<ul style="list-style-type: none"> — Deel 3.5 Ons personeelsbestand sterker maken
	Aanpak van het beheer	Kritieke Prestatie-Indicator	Referentie deel
	<ul style="list-style-type: none"> — Voor nieuwe ontwikkelingsprojecten worden 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 	<ul style="list-style-type: none"> — Percentage VGP-Parken dat gebruik maakt van lokale dienstverleners voor facilitaire diensten — Percentage VGP- Parken dat lokale werkgelegenheid bevordert en lokale belastinginkomsten genereert — Percentage VGP-Parken dat ruimtes verhuurt aan lokaal verankerde huurders 	<ul style="list-style-type: none"> — Deel 3.7 VGP in de Gemeenschap
	<ul style="list-style-type: none"> — Voor nieuwe ontwikkelingsprojecten worden 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 	<ul style="list-style-type: none"> — Percentage VGP-Parken dat gebruik maakt van lokale dienstverleners voor facilitaire diensten — Percentage VGP- Parken dat lokale werkgelegenheid bevordert en lokale belastinginkomsten genereert — Percentage VGP-Parken dat ruimtes verhuurt aan lokaal verankerde huurders 	<ul style="list-style-type: none"> — Deel 3.7 VGP in de Gemeenschap

MILIEU BESCHERMEN					
	Verbonden risico	Risicograad	Verandering in risicograad	Belanghebbenden	
	Water-, bodem-, en luchtverontreiniging gelinkt aan ontwikkelingsprojecten en bestaande activa	Medium	↑	<ul style="list-style-type: none"> — lokale overheden — lokale gemeenschappen — contractanten — huurders — werknemers 	
	Het niet-identificeren van bestaande verontreiniging in verworven ontwikkelingsprojecten en bestaande activa	Hoog	↑	<ul style="list-style-type: none"> — lokale overheden — lokale gemeenschappen — contractanten — huurders — werknemers 	
	Kansen niet benutten en verwachtingen veranderen naar landschapsarchitectuur en op de natuur gebaseerde oplossingen	Laag	↑	<ul style="list-style-type: none"> — lokale gemeenschappen — lokale overheden — aannemers — huurders — werknemers 	
VERANTWOORDE TOELEVERINGSKETEN					
	Verbonden risico	Risicograad	Verandering in risicograad	Belanghebbenden	
	Toeleveringsketen van de Groep leeft de regelgeving en normen op het gebied van milieu en maatschappij niet na	Medium	≡	<ul style="list-style-type: none"> — leveranciers — werknemers — huurders — lokale gemeenschappen — overheden 	
	Controverses inzake duurzaamheid in verband met de activiteiten van huurders	Medium	≡	<ul style="list-style-type: none"> — huurders — lokale gemeenschappen — overheden — werknemers 	

	Aanpak van het beheer	Kritieke Prestatie-Indicator	Referentie deel
	<ul style="list-style-type: none"> — Brownfield-projecten kunnen te maken hebben met verontreinigde grond waarvoor het vereist is een bodemsanering uit te voeren tijdens de ontwikkelingswerken — Om de verontreiniging te minimaliseren voor de aannemers die op de site werken, voor de buurt en de natuurlijke omgeving, is het Handvest Zorgzaam Bouwen (Considerate Construction Charter) van de Groep van toepassing op alle nieuwe ontwikkelingsprojecten — Er worden regelmatig inspecties uitgevoerd — Voortdurend onderhoud en verbetering van bestaande gebouwen en technische installaties die gevolgen kunnen hebben voor het milieu of voor de persoonlijke veiligheid — 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 	<ul style="list-style-type: none"> — Aantal activa die onder het Milieubeheersysteem (MBS) vallen (245) — Aantal gerapporteerde problemen op vlak van het Milieubeheersysteem (0) — Aantal niet-monetaire sancties opgelegd door regelgevers in 2023 in verband met milieuovertredingen (0) — Geldwaarde van boetes voor milieuovertredingen € 0 	<ul style="list-style-type: none"> — Deel 3.2.1 Milieubeheersysteem
	<ul style="list-style-type: none"> — De Groep is gespecialiseerd in de aankoop van brownfields en bij veel van deze projecten heeft het historische industriële gebruik en de benutting van de site geleid tot aanzienlijke bodemverontreiniging. — Ter voorkoming van onbekende verontreinigingsrisico's wordt een uitgebreid due diligence-proces uitgevoerd dat betrekking heeft op milieurisico's en een analyse van de bodemverontreiniging — De vervuiling wordt in detail geanalyseerd om de vereiste saneringswerkzaamheden nauwkeurig te kunnen budgetteren — Naast de gebudgetteerde werkzaamheden voor bekende vervuiling, kunnen bijkomende risico's worden ingebed waarvoor bijkomende bodemsaneringsactiviteiten begroot (zodat met deze kosten rekening kan worden gehouden vóór de aankoop) en uitgevoerd 	<ul style="list-style-type: none"> — Sitecontrolesanering (€2,3 miljoen BJ23) — Betrokken hoeveelheden grond (3.723 metrische ton) 	<ul style="list-style-type: none"> — Deel 3.2.1.1.3 Verontreinigingspreventie
	<ul style="list-style-type: none"> — We bekijken een meer strategisch gebruik van de landschapsarchitectuur van het landgoed om extra bomen en struiken te planten om zo langlopend CO2 vast te leggen en tegelijkertijd het lokale milieu te verbeteren ten behoeve van onze huurders en gemeenschappen. — Het Biodiversiteitsbeleid is in 2023 ingevoerd en biedt een kader voor het beoordelen van kansen en risico's met betrekking tot biodiversiteit in onze parken die in bedrijf zijn en in nieuwe ontwikkelingen. — De kosten van landschapsarchitectuur zijn opgenomen in de investeringsuitgaven voor ontwikkeling en renovatie en zijn onbelangrijk in vergelijking met de totale uitgaven 	<ul style="list-style-type: none"> — % Parken met biodiversiteitsrisico en verzachtende maatregelen — Vierkante meter groen dak of ruimte in bestaande parken 	
	Aanpak van het beheer	Kritieke Prestatie-Indicator	Referentie deel
	<ul style="list-style-type: none"> — 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 moeten de IAO-verdragen en de plaatselijke arbeidswetgeving in Europa naleven (met sancties in geval van niet-naleving, afhankelijk van de ernst, bv. ingebrekestelling, boetes, ontslag) — Het Handvest Zorgzaam Bouwen („Considerate Construction Charter“) van de Groep en 10 Gouden Regels voor circulaire ontwikkeling zijn van toepassing op alle ontwikkelingsprojecten — Klokkenuitdrukkingsprocedures zijn 24/7 toegankelijk voor alle werknemers en contractanten, en er is een waarborg tegen vergeldingsmaatregelen — De Groep gaat de dialoog aan met zijn voornaamste leveranciers over het duurzaamheidsengagement van de Groep en werkt met hen samen om productinnovaties te onderzoeken, om op die manier circulair bouwen en duurzame prestaties te verbeteren. — De Groep heeft 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 — Doelstelling om een handvest voor verantwoord inkopen te ontwikkelen voor leveranciers 	<ul style="list-style-type: none"> — Aantal en percentage van activa in overeenstemming met het handvest 	<ul style="list-style-type: none"> — Deel 3.2.1.1 Duurzaam Bouwen
	<ul style="list-style-type: none"> — De Groep streeft ernaar de communicatie met de huurders te versterken (bijv. duurzaamheidsvergaderingen met huurders, tevredenheidsenquête's, 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 (bv. fundamentele mensen- en arbeidsrechten) — Sinds drie jaar ondertekent de Groep vrijwillige en contractuele overeenkomsten over duurzaamheidskwesties met zijn huurders en de Groep reikt huurders ook proactief een helpende hand om over te stappen op hernieuwbare energie als onderdeel van het groene leaseconcept 	<ul style="list-style-type: none"> — Het percentage ondertekende groene huurovereenkomsten bij nieuwe huurovereenkomsten en bestaande huurovereenkomsten 	<ul style="list-style-type: none"> — Deel 3.3.2 Groene huurovereenkomsten en engagementen van huurders

KLIMAATVERANDERING


	Verbonden risico	Risicograad	Verandering in risicograad	Belanghebbenden	
	Sluiting of verslechtering van VGP-Parken door weersomstandigheden	Medium	☰	<ul style="list-style-type: none"> — huurders — lokale gemeenschappen — verzekeringen — investeerders 	
	Strengere regelgeving voor energie-efficiëntie in gebouwen	Medium	↑	<ul style="list-style-type: none"> — huurders — overheden — investeerders 	
	Toename van CapEx & OpEx, inclusief spanning op de energieprijzen	Hoog	↑	<ul style="list-style-type: none"> — huurders — overheden — investeerders (incl. partners uit joint ventures) 	
	Veranderende behoeften van huurders ten aanzien van oplaadinfrastructuur voor elektrische voertuigen	Laag	↑	<ul style="list-style-type: none"> — huurders — gemeenschap — overheden — investeerders (incl. partners uit joint ventures) 	

	Aanpak van het beheer	Kritieke Prestatie-Indicator	Referentie deel
	<ul style="list-style-type: none"> — De Groep heeft een risicobeoordeling uitgevoerd op het gebied van klimaatverandering voor alle bestaande activa en ontwikkelingspijplijn, in overeenstemming met de aanbevelingen van de Task Force on Climate-related Financial Disclosures („TCFD“), die zowel transitionele als fysieke risico's (acuut en chronisch) omvat — Bij de aankoop van grond wordt het risico op klimaatverandering in aanmerking genomen als onderdeel van de aankoopcriteria (er wordt een volledige CRA due diligence uitgevoerd, inclusief modellen voor zware regenval met een waarschijnlijkheid van 100 jaar) — De Groep heeft voldoende verzekeringsdekking voor natuurrampen voor al zijn activa en voldoet aan de wettelijke vereisten in elk land of elke regio met betrekking tot het overstromingsrisico, waterbeheer en drainagesystemen voor uitzonderlijk zware regenval — De Groep certificeert zijn activaportefeuille op basis van naleving van de EU- Taxonomie – als onderdeel van de vereisten voor naleving van de activaportefeuille kunnen aanvullende risicobeperkende maatregelen vereist zijn (ook het milieucertificeringsbeleid voor alle activa, via BREEAM of DGNB, voorziet in beoordeling van fysieke veerkracht en energieaspecten). — De Groep en lokale teams worden op de hoogte gehouden van nieuwe inzichten, wetten en regels wanneer deze relevant worden via regelmatige presentaties en training (VGP Academy) 	<ul style="list-style-type: none"> — % van de activa met risico bij beoordeling door CRA — % van de activa in overeenstemming met EU- Taxonomie 	<ul style="list-style-type: none"> — Deel 3.1.1 Strategie inzake Klimaatverandering
	<ul style="list-style-type: none"> — De Groep heeft geïnvesteerd in energie-efficiëntie maatregelen in het grootste deel van de bestaande portefeuille en doet dergelijke investeringen standaard in ontwikkelingsprojecten — In alle bestaande activa worden energiebeheeractieplannen uitgerold, die energieoptimaliseringsacties en investeringen in de productie van hernieuwbare energie omvatten — Het MBS van de Groep heeft tot doel de milieuprestaties van activa te verbeteren en de Groep werkt samen met belanghebbenden om de energie-efficiëntie te verbeteren, inclusief met huurders en dienstverleners (bijv. groene huurovereenkomsten en energieprestatiecontracten met onderhoudsleveranciers) 	<ul style="list-style-type: none"> — Energie-intensiteit per gebruiksoppervlakte (KWh/m²) — Financiële impact van variaties in energieprijzen en alternatieve scenario's voor energiebronnen — CRREM strandingjaar van activa vanuit het oogpunt van energie-intensiteit — Percentage huurovereenkomsten met verplichting tot inkoop van groene energie — Percentage huurovereenkomsten met jaarlijkse beoordeling van energie-efficiëntie en verbruik 	<ul style="list-style-type: none"> — Deel 3.3.3 Energiebeheer — Deel 3.3.4 Decarbonisatiescenario's (CRREM) — Klimaatgerelateerde financiële openbaarstellingen deel 3.1.3.4
	<ul style="list-style-type: none"> — Energie-efficiëntiedoelstellingen en actieplannen voor energiebeheer worden in toenemende mate uitgerold in bestaande activa, waarbij het energieverbruik wordt geoptimaliseerd en waarbij er eveneens wordt geïnvesteerd in energiezuinige apparatuur in nieuwbouwprojecten — Het MBS van de Groep ondersteunt de doelstelling om de milieuprestaties van alle bestaande activa en ontwikkelingsprojecten van de Groep te verbeteren — Verschuiving naar elektriciteit uit hernieuwbare energiebronnen voor alle activa, dankzij de ontwikkeling van on-site productiecapaciteit voor hernieuwbare energie — De Groep werkt actief samen met belanghebbenden, waaronder huurders en leveranciers, om de energie-efficiëntie te verbeteren en hernieuwbare energie aan te wenden, — Het energiedepartement van de Groep, VGP Renewable Energy, heeft met succes de status van netbeheerder („netzbetreiber“) aangevraagd in Duitsland en binnenkort wordt een soortgelijke status verwacht in Roemenië. Dit zal de Groep in staat stellen om efficiënter groene elektriciteit aan te bieden aan onze huurders 	<ul style="list-style-type: none"> — Energie-intensiteit per gebruiksoppervlakte (KWh/m²) — CO₂-intensiteit gekoppeld aan energieverbruik van vaste activa (Scope 3- „portfolio in gebruik“: Categorie 13: downstream verhuurde activa) 	<ul style="list-style-type: none"> — Deel 3.2 Duurzaam Vastgoed — Het renovatieprogramma dat tot doel heeft de eco-efficiëntie van de bestaande portefeuille te verbeteren, wordt toegelicht in deel 3.3.3 Energiebeheer en 3.3.4. Decarbonisatiescenario's (CRREM)
	<ul style="list-style-type: none"> — ESG-beleid vereist dat er voor alle bestaande parken en voor nieuwe ontwikkelingen opladers voor elektrische voertuigen worden voorzien bij parkeerplaatsen voor huurders — De kosten van opladers voor elektrische voertuigen (voldoende om te voldoen aan het beleid van VGP) worden opgenomen in alle nieuwbouw- en renovatiebudgetten 	<ul style="list-style-type: none"> — Aantal parken met opladers voor elektrische voertuigen — KWh opgeladen aan opladers voor elektrische voertuigen 	<ul style="list-style-type: none"> — Deel 3.3.7 Connectiviteit en duurzame mobiliteit ontwikkelen

NATUURLIJKE HULPBRONNEN EN CIRCULAIRE ECONOMIE

	Verbonden risico	Risicograad	Verandering in risicograad	Belanghebbenden
	Ontoereikende prestaties op vlak van afvalbeheer	Laag	≡	<ul style="list-style-type: none"> — huurders — dienstverleners
	Spanningen omtrent materialen die nodig zijn voor ontwikkelingsprojecten	Medium	↑	<ul style="list-style-type: none"> — leveranciers — contractanten — overheden

BESTUUR

	Verbonden risico	Risicograad	Verandering in risicograad	Belanghebbenden
	Gebrek aan middelen om ESG-risico's te beheren	Laag	≡	<ul style="list-style-type: none"> — werknemers — huurders — lokale gemeenschappen — leveranciers — investeerders — overheden

	Aanpak van het beheer	Kritieke Prestatie-Indicator	Referentie deel
	<ul style="list-style-type: none"> — Samen met huurders afvaldiensten en -inzameling evalueren om gegevensverzameling en afvalprestaties te verbeteren (sorteren, terugwinning, enz.) 	<ul style="list-style-type: none"> — Percentage van gecertificeerde activa (BREEAM/DGNB) — Percentage van afval dat herwonnen wordt — Percentage van huurovereenkomsten met benadering van circulaire economie 	<ul style="list-style-type: none"> — Delen 3.3.6 Afvalbeheer en 3.2.2 Milieucertificering
	<ul style="list-style-type: none"> — Voor ontwikkelingsprojecten wordt een levenscyclusanalyse uitgevoerd die de Groep zal helpen bij het identificeren van mogelijkheden om de hoeveelheid gebruikte materialen en hun CO₂-voetafdruk te verminderen — Een intern prijsmechanisme voor opgenomen CO₂ maakt het mogelijk om de koolstofbesparing te berekenen en op vergelijkbare wijze te vergelijken met de investeringskosten voor ontwikkelingsactiviteiten 	<ul style="list-style-type: none"> — BREEAM/DGNB Nieuwbouwcertificering (niveau: Excellent/Gold) — CO₂-intensiteit gekoppeld aan ontwikkelingsactiviteiten per geleverde m² 	<ul style="list-style-type: none"> — Delen 3.2.2 Milieucertificering en deel 3.1.2.4 Focus op opgenomen koolstof in ontwikkelingsprojecten
	Aanpak van het beheer	Kritieke Prestatie-Indicator	Referentie deel
	<ul style="list-style-type: none"> — De ESG-agenda van de Groep is gedefinieerd en overzien op de hoogste bestuursniveaus: De CEO van de Groep, het Managementteam en de Raad van Bestuur — De Groep heeft de ESG-agenda geïntegreerd in de kernprocessen van zowel bestaande activa als ontwikkelingsprojecten: due diligence-proces, milieubeheersysteem voor zowel ontwikkelingsprojecten als bestaande activa, informatie omtrent ESG geïntegreerd in de budgetbeoordelingen van activa — ESG-doelstellingen vastgesteld voor alle landenteams in het beoordelingsproces van individuele prestaties en ESG-trainingsmodule uitgerold naar alle werknemers. — De Groep heeft een speciaal ESG-team opgezet dat verantwoordelijk is voor het toezicht op en de ondersteuning van de uitvoering van de ESG-strategie van de Groep. De Groep stemt initiatieven, actieplannen en doelen af op het ESG-programma in alle landen en afdelingen (verkoop, ontwikkeling/techniek, enz.), waarbij het speciale ESG-team verantwoordelijk is voor het toezicht op en de ondersteuning van de uitvoering van de ESG-strategie van de Groep met een specifiek bestuur waarbij het topmanagement en de operationele managers in alle landenteams betrokken zijn. 	<ul style="list-style-type: none"> — ESG-prestatie-indicatoren — Resultaten van enquêtes over de betrokkenheid van belanghebbenden — Ratings van externe benchmarks/agentschappen — Omzetgroei — Percentage tevredenheid en retentie van werknemers/ huurders 	<ul style="list-style-type: none"> — Deel 2.2 Governance van ESG

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 Hoofdstuk Corporate Governance Verklaring van dit jaarverslag. Het Compliance-beleid, de Gedragscode en het Corruptiebestrijdingsprogramma van VGP worden voorgesteld in Deel „Gedragsbeleid en naleving“ in het hoofdstuk „Verslag van de Raad van Bestuur“.

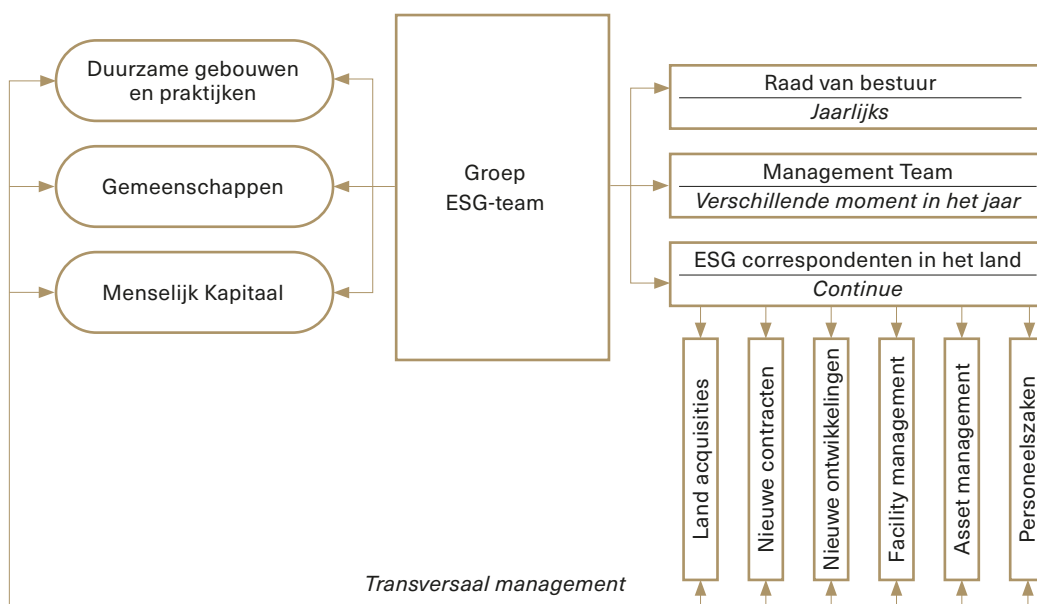
2.2.2 ESG team/governance

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





VGP Park Laatzten, Duitsland

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 Deel „Risicobeheer en interne controles“ van het Remuneratieverslag voor meer informatie);
- 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 beheer- 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 opleidingstraject 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 deel bezoldiging van dit jaarverslag voor meer informatie); en
- In bestaande activa en ontwikkelingsprojecten zijn ESG-componenten geïntegreerd om afstemming met ESG-doelstellingen te verzekeren.

2.2.4 Betrokkenheid van belanghebbenden

We onderhouden een open dialoog met onze belanghebbenden zoals onze investeerders, 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, trading updates en nieuws), antwoorden op vragen tot inlichtingen, interactie met ESG-rating- en ranking-providers, 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 Deel 1.2.1 Resultaten van niet-financiële ratings en indexen.

Als beursgenoteerd vastgoedbedrijf is VGP lid van de European Public Real Estate Association („EPRA“). Op landenniveau is VGP lid van beroepsorganisaties zoals Bundesvereinigung Logistik (BVL) in Duitsland.

VGP in dialoog



Kapitaalmarkten

Conferenties, vergaderingen en gesprekken met investeerders en analisten



Leveranciers

Gezamenlijke projecten, Due diligence van leveranciers, Forums en conferenties



Netwerken en Verenigingen

Gesprekken en conferenties als lid van lokale en pan-Europese verenigingen



Media

Persberichten, Informatiebijeenkomsten over nieuwe parken, Handelsbeurzen



Zakelijke Partners en Joint Venture Partners

Nieuwe initiatieven en bestaande partnerschappen



Lokale Belanghebbenden

Persoonlijke ontmoetingen, Parkbezoeken, Gesprekken met de buurt



Gemeenschap en NGOs

Één-op-één gesprekken, Vragen beantwoorden



Werknemers

Ideëenmanagement, Interne Media



Klanten

Meetings, Sociale Media, Beurzen



Engagementen





3.1 Klimaatverandering aanpakken



VGP Park Giessen am Alten Flughafen, Duitsland

3.1.1 Strategie inzake Klimaatverandering

Als onderdeel van zijn ESG-strategie, verbindt de Groep zich ertoe de CO₂-emissies in zijn waardeketen te verminderen. Dit engagement omvat, naast zijn Scope 1- en 2-emissies, de Scope 3-emissies van de Groep:

- Uitstoot van broeikasgassen (GHG) gegenereerd bij de bouw van zijn ontwikkelingsprojecten; en
- Uitstoot van broeikasgassen (GHG) als gevolg van het particuliere energieverbruik van zijn huurders.

De doelstelling voor CO₂-reductie van de Groep tussen 2020 en 2030 valt uiteen in de volgende 3 complementaire doelstellingen:

- Uitstoot door bouw met -20 % verminderen tegen 2030;
- De uitstoot van andere eigen activiteiten met 50 % verminderen tegen 2030; en
- Uitstoot door energieverbruik in gebouwen verminderen met -55 % tegen 2030.

De CO₂-reductiedoelstellingen van de Groep hebben betrekking op alle activiteiten en alle landen waar de Groep actief is. In 2022 zijn de emissiereductiedoelen van de Groep voorgelegd aan het Science Based Targets initiative (SBTi), behalve die voor de bouw. SBTi heeft bevestigd dat onze doelen overeenkomen met de niveaus die nodig zijn om de doelen van de overeenkomsten van Parijs te halen.

- De doelstellingen voor de broeikasgasemissies (GHG) van de activiteiten van de Groep (Scopes 1 en 2) zijn consistent met de reducties die nodig zijn om de opwarming te beperken tot 1,5°C, de meest ambitieuze doelstelling van het Akkoord van Parijs; en
- De doelstellingen voor de emissies van de waardeketen van de Groep (Scope 3) voldoen aan de criteria van de SBTi voor ambitieuze doelen voor de waardeketen, wat betekent dat ze in lijn zijn met de huidige best practices. Op wetenschap gebaseerde doelstellingen zijn doelstellingen voor emissiereductie in lijn met wat volgens de laatste klimaatwetenschap nodig is om de doelstellingen van het Akkoord van Parijs te halen: de opwarming van de aarde beperken tot ruim onder de 2°C boven het pre-industriële niveau en inspanningen blijven leveren om de opwarming te beperken tot 1,5°C.

In 2022 heeft de Groep zich verbonden tot een reductie van CO₂-emissies in de hele waardeketen met -20 % tussen 2020 en 2030. Hoewel het misschien een kleine reductie lijkt, vereist het bereiken van deze doelstellingen de actieve deelname van alle werknemers van de Groep binnen hun verantwoordelijkheidsgebied en de bijdrage van de belanghebbenden van de Groep bij het stimuleren van verandering, voornamelijk huurders, leveranciers en aannemers. De Groep vertrouwt op sterke samenwerkingsverbanden met gevestigde leveranciers en start-ups om het tempo van de transformatie te versnellen, met name op het gebied van koolstofarme bouw en nieuwe duurzame mobiliteitsoplossingen. In 2023 heeft de Groep gewerkt aan het bijwerken en veiligstellen van al zijn CO₂-reductietrajecten en bijbehorende hefbomen om, onder andere, rekening te houden met zowel de nieuwste interne methodologieën en processen voor CO₂-emissieberekeningen, als externe decarbonisatiehypothesen (voor transport, bouw en operaties). Dit werk is ondersteund door externe deskundigen. Veranderingen in de CO₂-prestaties ten opzichte van de doelstellingen worden voorgesteld in deel 1.2 Samenvatting van de ESG-prestaties van de Groep.

3.1.1.1 Emissies afkomstig van de bouwactiviteiten met 20 % verminderen

VGP verbindt zich ertoe om zijn CO₂-emissies afkomstig van de bouwactiviteiten op een breed gebied aanzienlijk te verminderen. Concreet betekent het verminderen van zijn CO₂-intensiteit afkomstig van bouwactiviteiten met 20 % tussen 2020 en 2030 dat ze dalen van een gemiddelde van 507 kg CO₂-equivalent/m² gebouwd in 2020 naar gemiddeld 405,6 kg CO₂-equivalent/m² tegen eind 2030. Om de impact van de acties die nodig zijn om vooruitgang te boeken beter te kunnen volgen, is de interne tool om CO₂-emissies te berekenen bijgewerkt. Uit een vergelijking van de LCA-berekeningen die als onderdeel van BREEAM-studies in verschillende landen zijn gemaakt, is gebleken dat de BREEAM LCA-richtlijnen in elk land anders worden geïmplementeerd, waardoor het moeilijk is om de prestaties te vergelijken. Aangezien de Groep een uniforme bouwnorm hanteert, wordt in de nieuwe aanpak meer gewicht toegekend aan specifieke verbeteringsmaatregelen om de opgenomen CO₂ te verminderen, in plaats van te worden beïnvloed door idiosyncratische locatiespecifieke kenmerken van een bepaald project. Het kader maakt bepaalde verbeteringen mogelijk, bijvoorbeeld een draagconstructie gebouwd van houten balken of kolommen (afkomstig uit verantwoorde bosbouw), het gebruik van groen staal of Ecopact-beton als bouw materiaal om de impact van bouwmaterialen te verminderen, of specifieke initiatieven op het gebied van hernieuwbare energie om de levensduur van CO₂ te verminderen. Het nieuwe kader is gebaseerd op de volgende drie principes:

- CO₂-referentieprijzen;
- Lean Building-aanpak; en
- Oplossingen voor de circulaire economie.

De CO₂-referentieprijzen worden gebruikt op basis van een mark-to-market referentieprijzen¹ en stelt de Groep in staat om de economische implicaties of afwegingen te beoordelen voor zaken als risico-impact, netto contante waarde van nieuwe projecten en de kosten-batenverhouding van verschillende ontwerpalternatieven en initiatieven.

Zie deel 3.2.3 Bouwmaterialen voor meer informatie.

3.1.1.2 Emissies afkomstig van de activiteiten van huurders met 55 % verminderen

Als het over bestaande activa gaat, bestaat de CO₂-voetafdruk van VGP voornamelijk uit broeikasgasemissies (GHG) afkomstig van de energie die wordt verbruikt door zijn huurders als onderdeel van de exploitatie van zijn gebouwen. Om zijn ambitieuze doelstelling, namelijk de CO₂-emissies afkomstig van activiteiten met 55 % verminderen tussen 2020 en 2030, te behalen, worden 2 hefbomen simultaan ingezet:

- De energie-efficiëntie van de activa van de Groep verbeteren. De Groep streeft de doelstelling na de energie-efficiëntie van zijn activa te verbeteren met 45 % (in kWh/m²) tussen 2020 en 2030. Om deze verbetering in efficiëntie te bereiken, moeten alle activa van de Groep een actieplan voor energie-efficiëntie ontwerpen en implementeren (zie deel 3.3.3 Energiebeheer); en
- Een snelle transitie naar hernieuwbare energiebronnen voltooien. VGP zet zich in om 100 % elektriciteit uit hernieuwbare energiebronnen („groene elektriciteit“) te gebruiken voor het verbruik van zijn eigen activa en aan te dringen op deze transitie van zijn huurders.

¹ Afgestemd op EU ETS per december 2022 Eur84,4/tCO₂



VGP kantoor Praag, Tsjechische Republiek

Om die doelstelling, die door het SBTi in 2022 werd goedgekeurd, te behalen, is een sterke betrokkenheid van de huurders nodig. Om dat te bereiken, worden de 2 hefboomen, namelijk het verbeteren van de energie-efficiëntie en de transitie naar koolstofarme energiebronnen, geïmplementeerd, in samenwerking met de huurders (er worden specifieke groene voorwaarden toegevoegd aan huurovereenkomsten – zie deel 3.3.2 Groene huurovereenkomsten en engagementen van huurders). De CO₂-prestaties van VGP met betrekking tot de doelstelling van de bedrijfsactiviteiten worden voorgesteld in deel 1.2 Samenvatting van de ESG-prestaties van de Groep.

3.1.1.3 Emissies afkomstig van de eigen activiteiten met 50 % verminderen

De doelstelling om de absolute broeikasgasemissies (GHG) van Scope 1 en 2 (emissies van activiteiten waarover de Groep controle heeft) tussen 2020 en 2030 met 50 % te verminderen, weerspiegelt de ambitie van de Groep om zijn directe activiteiten koolstofarm te maken. Deze doelstelling is goedgekeurd door de SBTi en in overeenstemming met de doelstelling om de opwarming van de aarde tot 1,5°C te beperken, de meest ambitieuze doelstelling van het Akkoord van Parijs. De hefboomen die zijn geïdentificeerd om de doelstelling van de Groep voor CO₂-reductie uit bedrijfsactiviteiten te behalen, worden beschreven in deel 3.1.2.3 Focus op emissies afkomstig van de activiteiten van huurders. De CO₂-prestaties van VGP met betrekking tot de Scopes 1- en 2-doelstelling worden voorgesteld in deel 3.1.2 Beoordeling van de CO₂-uitstoot.

3.1.1.4 VGP draagt bij aan wereldwijde CO₂-neutraliteit

Naast de ambitieuze, op wetenschap gebaseerde doelstellingen van de Groep, heeft VGP zich ertoe verbonden om bij te dragen aan wereldwijde CO₂-neutraliteit. De Green Deal van

de EU heeft bindende reductiedoelstellingen vastgesteld voor 2050 en een aanbevolen reductiedoelstelling van 90 % aangekondigd voor 2040, zoals aangekondigd in februari 2024¹. De Groep implementeert initiatieven in zijn waardeketen om deze doelstelling te bereiken, een integraal onderdeel van deze inspanning is het streven naar CO₂-neutraliteit in de bestaande portefeuille die wordt bewaakt via het CRREM-instrument (zie deel 3.3.4 Decarbonisatiescenario's (CRREM)). De Groep monitort de decarbonisatie in de waardeketen van de leveranciers, in het bijzonder door het kwantificeren en verhogen van de „vermeden emissies“ voor zijn partners, inclusief CO₂ verwijdering in de omgeving van de activiteiten van de Groep.

3.1.2 Beoordeling van de CO₂-uitstoot

3.1.2.1 Methodologie

De methode die wordt gebruikt om de emissies van de Groep te kwantificeren, voldoet aan de ISO 14064-norm, de richtsnoeren 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 CO₂-afdruk van de Groep worden opgesplitst per Scope en invloedsniveau in onderstaande tabel. De Groep berekent zijn CO₂-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 de vennootschap en zijn belanghebbenden, werd Scope 3 verder opgesplitst in drie categorieën:

¹ Werk maken van de Europese Green Deal – Europese Commissie (europa.eu) en Aanbeveling van emissiereductiedoelstelling voor 2040 (europa.eu)

- Scope 3 eigen kantoren en werknemers (onder de operationele controle van VGP);
- Scope 3 gerelateerd aan portfolio „in gebruik“: Verantwoordelijkheid van huurders dat VGP kan beïnvloeden, maar niet rechtstreeks controleert
- Scope 3 gerelateerd aan CO2 ingebed in ontwikkelingsactiviteiten

Scope 1	<ul style="list-style-type: none"> — Rechtstreekse emissies afkomstig van stationaire verbranding: gas-en brandstofverbruik in VGP-kantoren — Rechtstreekse emissies afkomstig van mobiele verbranding: brandstof gebruikt voor bedrijfsvoertuigen — Rechtstreekse vluchtige emissies, waaronder lekken van koelgas
Scope 2	<ul style="list-style-type: none"> — Onrechtstreekse emissies gekoppeld aan elektriciteit en stadsverwarming in VGP-kantoren en die gebruikt wordt om bedrijfswagens op te laden (uitsluitend gekoppeld aan energieproductie)
Scope 3 – Eigen kantoren en werknemers	
Scope 3: Categorie 1 (aangekochte goederen en diensten)	<ul style="list-style-type: none"> — Onrechtstreekse emissies van papiergebruik in VGP-kantoren (andere aangekochte goederen en diensten buiten beschouwing gelaten)
Scope 3: Categorie 3 (onrechtstreekse energie)	<ul style="list-style-type: none"> — Upstream emissies van aangekochte brandstoffen en energie (winning, productie en transport van brandstof, elektriciteit)
Scope 3: Categorie 5 (on-site afval)	<ul style="list-style-type: none"> — Onrechtstreekse emissies afkomstig van afval in kantoren
Scope 3: Categorie 6 (zakenreizen)	<ul style="list-style-type: none"> — Onrechtstreekse emissies afkomstig van zakenreizen van werknemers (bedrijfswagens buiten beschouwing gelaten)
Scope 3: Categorie 7 (pendelen door werknemers)	<ul style="list-style-type: none"> — Onrechtstreekse emissies afkomstig van werknemers die van thuis naar het werk pendelen (bedrijfswagens buiten beschouwing gelaten)
Scope 3 – Portefeuille „in gebruik“ (activiteiten van huurders)	
Scope 3: Categorie 13: downstream geleasede activa	<ul style="list-style-type: none"> — 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
Scope 3 – opgenomen koolstof in ontwikkelingsactiviteiten (levenscyclusanalyse)	
Scope 3: Categorie 1 (ontwikkelingen)	<ul style="list-style-type: none"> — Emissies veroorzaakt over de levensduur van de activa die door ontwikkelingsactiviteiten worden gecreëerd, met inbegrip van gebruikte materialen en onrechtstreekse emissies veroorzaakt door transport naar bouwplaats, evenals het toekomstige gebruik van het gebouw.
Scope 3: Categorie 11 (Gebruik van verkochte producten – Levenslang onderhoud)	<ul style="list-style-type: none"> — Emissies afkomstig van het gebruik van goederen en diensten die in het verslagjaar door het rapporterende bedrijf zijn verkocht. De scope 3-emissies van een rapporterend bedrijf afkomstig van het gebruik van verkochte producten omvatten de scope 1- en scope 2-emissies van eindgebruikers. Eindgebruikers zijn zowel consumenten en zakelijke klanten die eindproducten gebruiken.
Scope 3: Categorie 11 (Gebruik van verkochte producten – Energie)	<ul style="list-style-type: none"> — Emissies afkomstig van het gebruik van goederen en diensten die in het verslagjaar door het rapporterende bedrijf zijn verkocht. De scope 3-emissies van een rapporterend bedrijf afkomstig van het gebruik van verkochte producten omvatten de scope 1- en scope 2-emissies van eindgebruikers. Eindgebruikers zijn zowel consumenten en zakelijke klanten die eindproducten gebruiken.
Scope 4 (totaal elders vermeden emissies)	<ul style="list-style-type: none"> — Elders vermeden emissies wanneer hernieuwbare energie in het net wordt geïnjecteerd en dus wordt gebruikt ter vervanging van grijze energie elders, waarbij dezelfde functies worden vervuld, maar met een lagere CO2-intensiteit.

Broeikasgasemissies (GHG) worden uitgedrukt volgens de „Marktgebaseerde“ en „Locatiegebaseerde“ methode.

3.1.2.2 Resultaten: CO2-voetafdruk van de Groep

Broeikasgasemissies (CHG) worden 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. Echter, om rekening te houden met de verwachtingen van de verschillende belanghebbenden, worden de resultaten in dit deel ook uitgedrukt volgens de „Locatiegebaseerde“ benadering (de emissiefactoren van landen). Verder in het document worden alle resultaten die verband houden met broeikasgasemissies (CHG) voorgesteld volgens de „Marktgebaseerde“ methode, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. De CO2-voetafdruk voor 2020 is de baseline voor het traceren van de CO2-gerelateerde doelstellingen van de eigen activiteiten van de Groep evenals van activiteiten van de huurders en ontwikkelingsactiviteiten.

Emissies: marktgebaseerd/locatiegebaseerd (in tCO₂)

	bj. 2020	bj. 2021	bj. 2022	bj. 2023 ¹
Scope 1	841	852	926 ²	924 ³
tCO ₂ /VTE	3,5	2,7	2,5	2,5
Scope 2 – marktgebaseerd	105	127	8	17⁴
tCO ₂ /VTE	0,4	0,4	0,0	0,0
Scope 2 – locatiegebaseerd	127	107	113	1443
tCO ₂ /VTE		0,4	0,3	0,4
Totaal Scope 1 en 2	946	979	934	942
tCO ₂ /VTE	3,9	3,2	2,6	2,6
Scope 3 – eigen kantoren en werknemers	1.039	942	1.302	1.063
tCO ₂ /VTE	4,3	3,1	3,6	2,9
Categorie 1 (papiergebruik)	4,9	2,7	3,0	2,7
Categorie 3 (onrechtstreekse energie)	39,4	235,9	230,0	231,3
Categorie 5 (afval)	4,7	2,0	2,0	0,7
Categorie 6 (zakereizen)	210,6	541,9	861,0	682,4
Categorie 7 (pendelen door werknemers)	98,4	159,3	206,0	145,5
Totaal Eigen kantoren en werknemers	1.984	1.921	2.238	2.004
tCO ₂ /VTE	7,9	6,3	6,1	5,5
Scope 3 – portefeuille „in gebruik“ (categorie 13: downstream verhuurde activa)	67.456	68.251	87.261	104.863⁵
kgCO ₂ /m ²	27,6	22,1	20,3	21,2
Scope 3 – koolstof ingebed in ontwikkelingsactiviteiten (cat. 1 + cat. 11)	269.223	297.686	538.260	313.172
kgCO ₂ /m ²	507,0	457,0	472,0	489,0
Totaal Scope 3	337.718	366.879	626.823	419.097
Totaal broeikasgasemissies (CHG)	338.663	367.858	627.757	420.039
Totaal vermeden emissies (zogenaamd „Scope 4“)	(4.305)	(6.314)	(7.328)	(21.083)

1 Voor de onderstreepte waarden werden gecontroleerd door Deloitte.

2 Verandering ten opzichte van eerder gerapporteerd cijfer als gevolg van entiteiten die ten onrechte werden meegenomen in de extrapolatie voor verwarmingsbrandstof.

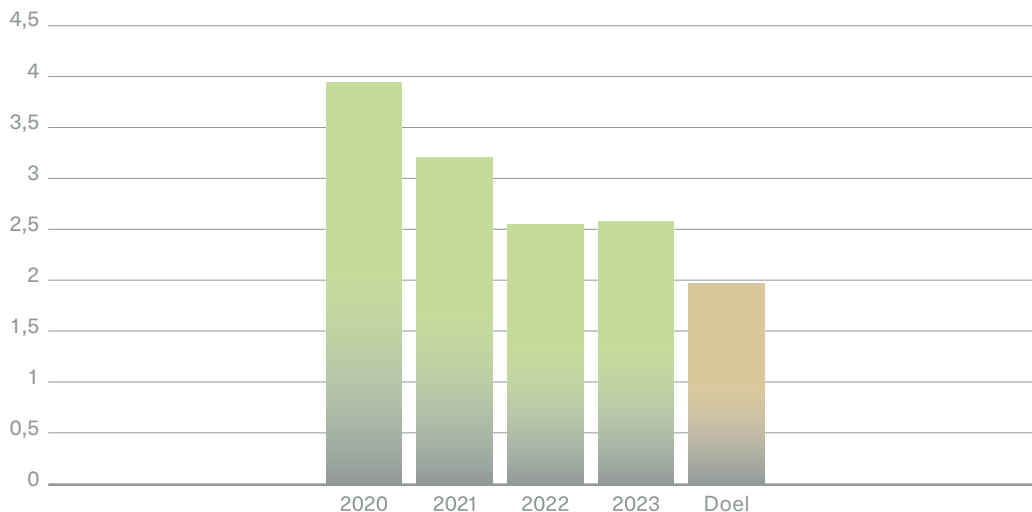
3 Scope 1 is opgesteld in overeenstemming met het GHG-protocol en weerspiegelt het brandstofgebruik of de aansluiting op stadsverwarming voor verwarming van de kantoren en het brandstofgebruik van de bedrijfsauto's. De Scope 1-emissies die afkomstig zijn van brandstoffen die worden gebruikt voor verwarming, worden berekend in overeenstemming met het GHG-protocol. Voor Oostenrijk, Denemarken, Frankrijk, Letland, Luxemburg, Servië en Slowakije is het brandstofverbruik gebaseerd op extrapolatie. De extrapolaties zijn gemaakt door een gemiddelde te nemen van het oppervlakte- en aardgasverbruik van het VGP-kantoor in Roemenië, België en Nederland. De rest van de Scope 1-emissies is afkomstig van de uitstoot van bedrijfsauto's. Voor het berekenen van de uitstoot van bedrijfsauto's zijn de gereden KM's (schattingen afgeleid van leasecontracten of werknemersverklaringen) en de verbruikte liters brandstof gebruikt. Er is een extrapolatie gemaakt om te komen tot het brandstofverbruik van de bedrijfsauto's in het kantoor in Sevilla in Spanje. De extrapolatie werd gemaakt door een gemiddelde te vermenigvuldigen van andere vestigingen met bewijs en het aantal werknemers van de betreffende vestiging. De daling van 0,4 % op jaarbasis weerspiegelt enerzijds de overgang in het wagenpark van een wagenpark op brandstof naar een elektrisch of hybride wagenpark. Dit effect wordt gecompenseerd door de toename van emissies afkomstig van kantoorverwarming. Deze toename wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van 15 % van de oppervlakte van de kantoren.

4 Overwegingen voor de evaluatie van Scope 2-emissies (marktgebaseerd & locatiegebaseerd): Scope 2 is opgesteld in overeenstemming met het GHG-protocol en weerspiegelt de uitstoot van het elektriciteitsverbruik in de kantoren en de elektriciteit die wordt gebruikt om de elektrische bedrijfswagens op te laden. De Scope 2-emissies die het energieverbruik van kantoren weergeven, worden op de volgende manier berekend: Voor de berekening van de totale uitstoot werden extrapolaties gemaakt voor de kantoren in Oostenrijk, Denemarken, Frankrijk, Letland, Luxemburg, Portugal (Lissabon) Servië en Spanje (Madrid, Sarragosse, Sevilla). 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 die bewijs hebben van hun verbruik. De Scope 2-emissies die de elektriciteit weergeven die wordt gebruikt voor elektrische voertuigen, zijn berekend zonder gebruik te maken van extrapolaties. In 2023 zag VGP een aanzienlijke toename van het aantal EV's in het wagenpark van het bedrijf. Aangezien de VGP-kantoren een PPA hebben voor groene energie, zijn de KWh-bedragen die in rekening worden gebracht bij de oplaadfaciliteiten van de kantoren opgenomen onder deze regeling en worden ze beschouwd als gebruik van groene energie. De toename van 27 % op jaarbasis in de locatiegebonden scope 2-emissies wordt verklaard door de toename van 25 % in energieverbruik vergeleken met de periode 2022 (de toename van 15 % in kantooromvang is een belangrijke factor, samen met het opladen van de EV-vloot op kantoor). Een andere minder belangrijke oorzaak voor de stijging van de locatiegebonden emissies zijn de jaarlijkse veranderingen in de emissiefactoren. De toename van 13 % in marktgebaseerde scope 2-emissies wordt veroorzaakt door de toename van elektrische voertuigen en het opladen ervan buiten de kantoorfaciliteiten. De KWh's die worden opgeladen worden beschouwd als grijze energie.

5 Overwegingen voor de evaluatie van de Scope 3, Categorie 13 emissies: De emissies in deze categorie bestaan uit indirecte emissies door energieverbruik en vluchtige emissies als gevolg van lekken van koelgas/vloeistof bij de activiteiten van huurders in de bestaande portefeuille van VGP. De toename van de emissies met 20 % op jaarbasis kan worden verklaard door een groei van ca. 13 % van het aantal m² in de portefeuille in combinatie met een deel van de portefeuille dat eind FY22 werd opgeleverd en in FY23 volledig in gebruik werd genomen. Het totale aantal gebouwen dat in de steekproef van 2022 in beschouwing werd genomen was 197 en in 2023 werden er 222 gebouwen in beschouwing genomen. Van deze 222 gebouwen gebruikten 91 gebouwen een volledige of gedeeltelijke extrapolatie voor het brandstofverbruik en 42 gebouwen een volledige of gedeeltelijke extrapolatie voor het elektriciteitsverbruik. De extrapolaties zijn gebaseerd op de gemiddelden per industriesegment die zijn bepaald op basis van de beschikbare gegevens voor het betreffende jaar. We hebben de volgende segmenten geïdentificeerd: Industrieel: Niet-gekoeld magazijn, Industrieel: Gekoeld magazijn, Industrieel: Productie, Kantoor: Zakelijk: Laagbouw Kantoor, Overig: Parkeren (binnen). Zie paragraaf 3.1.2.3 voor meer informatie over de evolutie van de emissies van huurders in – gebruik.

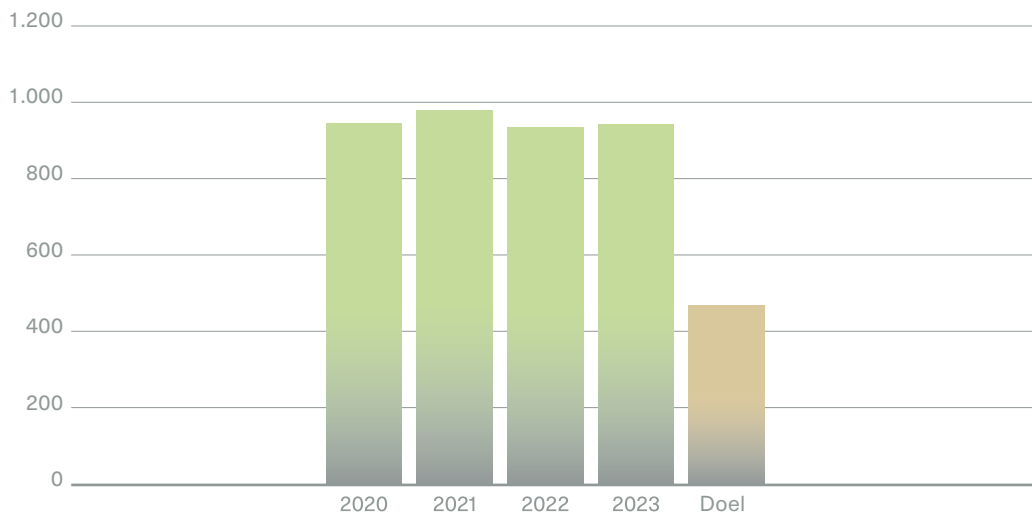
De intensiteit van de Scope 1- en 2-emissies is sinds 2020 met 34 % verminderd:

Scope 1- en 2-emissies per werknemer (tCO₂/VTE)

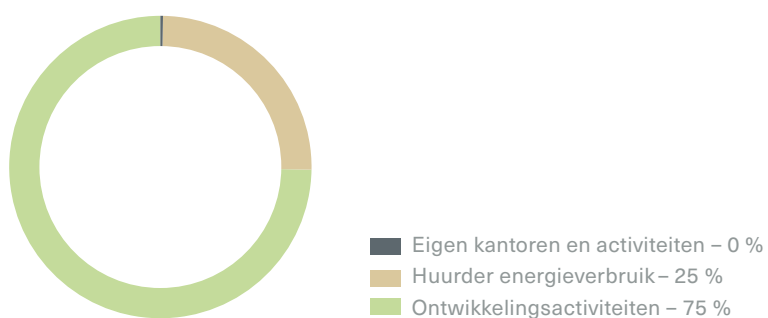


Door de aanzienlijke groei van de organisatie sinds 2020 zijn de totale emissies slechts met 4 tCO₂e afgenomen, ondanks de intensiteitsvermindering van 34 %.

Totale Scope 1- en Scope 2-emissies (in tCO₂)



Uitsplitsing van de CO₂-voetafdruk van de Groep per activiteit



3.1.2.3 Focus op emissies afkomstig van de activiteiten van huurders

De Groep heeft als doelstelling om de broeikasgasemissies (CHG) afkomstig van de activiteiten van zijn huurders met 55 % te verminderen tussen 2020 en 2030. Om de CO₂-prestaties van de operationele activiteiten in VGP-parken te beheren, heeft de Groep indicatoren vastgesteld om de intensiteit van broeikasgasemissies (CHG) per oppervlakte (m²) te meten voor elk van zijn geëxploiteerde VGP-parken. De Groep is erin geslaagd 67 % 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 opslagplaats. Hierdoor is het mogelijk de algemene CO₂-efficiëntie op een vergelijkbare basis te analyseren, afhankelijk van het doel en de draagwijdte ervan. Door een versnelling van het gegevensverzamelingsproces was het percentage verzamelde gegevens lager dan in voorgaande jaren (zie deel 3.3.3 Energiebeheer voor meer informatie).

In 2023 is de CO₂-intensiteit gekoppeld aan het energieverbruik (Scope 3) van de bestaande portefeuille van de Groep (CO₂ eq/m²) met 23 % gedaald ten opzichte van 2020, hoewel de CO₂-intensiteit ten opzichte van 2022 met 27 % is gestegen op een vergelijkbare basis. Deze stijging was voornamelijk te wijten aan een aanzienlijke stijging van de intensiteitsfactor voor grijze elektriciteit. De gewogen gemiddelde intensiteitsfactor voor grijze elektriciteit in heel Europa steeg met 29 % ten opzichte van vorig jaar (zie onderstaande tabel), doordat de intensiteitsfactoren voor grijze elektriciteit voor 2023 gebaseerd waren op een piek in het gebruik van steenkool en fossiele brandstoffen in 2022, hoewel een deel hiervan in de loop van 2023¹ is omgekeerd. Voor de VGP-portefeuille werd deze stijging gedeeltelijk gecompenseerd door een lager gasgebruik (als gevolg van de transitie naar warmtepompen) en de transitie naar hernieuwbare energiebronnen.

Broeikasgasemissies (CHG- door energieverbruik van vaste activa (Ton CO₂ Eq)²	
Verandering t.o.v. 2020 basisjaar	(22) %
2023 Totaal	104.863
Verandering op vergelijkbare basis 2023 (72.763 tCO ₂ eq)/2022 (54.022 tCO ₂ eq)	27 %
<i>Ter referentie: 2023/2022 verandering in CO₂-intensiteit van het elektriciteitsnet³</i>	29 %

Naar verwachting zal de netfactor in het jaar 2024 naar beneden worden bijgesteld en de transitie naar elektriciteit uit hernieuwbare energiebronnen krachtens het plan voor fotovoltaïsche investeringen zal naar verwachting blijven bijdragen tot een vermindering van het netverbruik, met pas opgeleverde opslagplaatsen die gewoonlijk minstens voor een deel worden aangedreven met elektriciteit uit van hernieuwbare energie die ter plaatse wordt opgewekt (zie Deel 3.4.3 Energiebeheer).

Afgezien van de broeikasgasemissies (CHG) door het energieverbruik van zijn gebouwen, zijn de belangrijkste directe broeikasgasemissies (CHG) van de Groep in verband met de exploitatie van zijn gebouwen afkomstig van het lekken van koelmiddelen uit koeltoestellen die onderhouden worden door de beheerders van panden die eigendom zijn van en/of beheerd worden door de Groep.

Emissies van broeikasgassen (CHG) door energieverbruik van bestaande activa (ton CO₂-equivalent)	
2023 Broeikasgasemissies (CHG) in verband met koelmiddelverliezen	1.357

1 Germany's coal power production drops to lowest level in 60 years in 2023 | Clean Energy Wire

2 Deze emissies worden uitgedrukt op basis van emissiefactoren voor elke energiebron volgens de „marktgebaseerde“ methode van het GHG-protocol, waarbij deze factoren afhankelijk zijn van het type verbruikte energie (elektriciteit, aardgas, enz.), het land, de leverancier en de aard van het energieproduct (energie uit fossiele brandstoffen of hernieuwbare bronnen). Dit zijn specifieke factoren die verband houden met de contractuele verplichtingen tussen de leverancier en de vastgoedbeheerder, die niet noodzakelijkerwijs de uitstoot van de door het elektriciteitsnet geleverde energie weerspiegelen, maar die de productie en aankoop van energie die gecertificeerd is als opgewekt uit hernieuwbare bronnen valoriseren en zich hierop richten. Gebaseerd op VGPportefeuille gewogen variatie van schattingsfactoren voor grijze elektriciteit over de hele portefeuille – met behulp van netmixgegevens van IEA en schattingsfactor van Ecoinvent (bron: Southpole).

3 Gebaseerd op VGP's portfolio gewogen variatie van schattingsfactoren voor grijze elektriciteit over de gehele portfolio - met behulp van netmixgegevens van IEA en schattingsfactor van Ecoinvent (bron: Southpole).



VGP Park München, Duitsland

3.1.2.4 Focus op opgenomen CO₂ in ontwikkelingsactiviteiten

In 2023 zijn de berekeningen van de opgenomen CO₂ opnieuw gekalibreerd op basis van een bredere steekproefmethodologie. Waar de Groep eerder voor 2020 in totaal 274.439 tCO₂ aan opgenomen CO₂ rapporteerde, is dit herberekend naar 269.223 tCO₂. Als gevolg hiervan is de intensiteit verlaagd van 517 kg CO₂/m² naar 507 kg CO₂. Aangezien de basislijn is verlaagd, is de doelstelling voor de Groep voor 2030 ook dienovereenkomstig verlaagd: waar de Groep voorheen 413 kg CO₂/m² moest verminderen, is nu een vermindering tot 405 kg CO₂/m² vereist, uitgaande van hetzelfde niveau van bouwactiviteiten.

Sinds 2020 heeft de Groep een reductie van 5 % gerealiseerd in termen van intensiteit. Doordat er in 2023 meer bouwwerkzaamheden zijn voltooid dan in 2020, is de uitstoot in absolute zin met 16 % gestegen. In 2021 was de CO₂-intensiteit het laagst, dankzij de oplevering van efficiënte gebouwen, waaronder gebouwen in VGP Park Laatzen, VGP Park Magdeburg, VGP Park Göttingen en VGP Park Nijmegen. Het jaar 2022 profiteerde van CO₂ – efficiënte projecten die werden opgeleverd in VGP Park Graz (deel houten draagstructuur), VGP Park Laatzen (inclusief het nu DGNB Platinum gecertificeerde gebouw „GERLAA – A“), gebouwen in VGP Park München en extra gebouwen in VGP Park Magdeburg. In 2023 werden initiatieven voor CO₂-reductie op grotere schaal geïmplementeerd (voorbeeldprojecten in VGP Park Giessen am Alten Flughafen, VGP Park Erfurt en VGP Park Roosendaal), maar ook een verschuiving van de mix naar Oost-Europese gebouwen, die gemiddeld nog steeds een hogere CO₂-voetafdruk hebben.

	FY 2020	FY 2021	FY 2022	FY2023
Scope 3 – opgenomen CO₂ in ontwikkeling (cat. 1 + cat. 11)	269.223	297.686	538.260	313.172
<i>kgCO₂/m²</i>	<i>507,0</i>	<i>457,0</i>	<i>472,0</i>	<i>489,0</i>
Categorie 1	109.680	140.258	245.218	134.327
<i>kgCO₂/m²</i>	<i>207</i>	<i>215</i>	<i>215</i>	<i>210</i>
Categorie 11	159.543	157.428	293.042	178.845
<i>kgCO₂/m²</i>	<i>300</i>	<i>241</i>	<i>257</i>	<i>279</i>



VGP Park Magdeburg-Sülzetal, Duitsland

3.1.3 Beheer van klimaatrisico's en aanpassing aan de klimaatverandering

Het Kader voor Risicobeheer van de Groep wordt voorgesteld in Hoofdstuk „Risicofactoren“. Duurzaamheidsrisico's werden op Groepsniveau geanalyseerd (zie deel „Risicofactoren“); dit deel bevat een gedetailleerde analyse van de risico's van klimaatverandering voor de Groep. De ESG-Strategie van de Groep pakt niet alleen de beperking van klimaatverandering aan (zie deel 3.1.1 Strategie inzake klimaatverandering), ze werkt ook rond aanpassing aan klimaatverandering via de veerkracht van zijn 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.

In 2022 gaf de Groep opdracht tot zijn eerste risicobeoordelingsstudie naar klimaatverandering, die alle bestaande activa en de ontwikkelingspijplijn omvatte. In overeenstemming met de TCFD-aanbevelingen omvatte deze studie zowel overgangsrisico's (beleid en wetgeving, technologie, markt) als fysieke risico's (chronische risico's: neerslag, temperatuur, droogte en zeespiegelstijging) en was gebaseerd op de IPCC-scenario's RCP4.5 en RCP8.5, met verschillende tijdshorizonten: Korte termijn 2030, Middellange termijn 2050 en Lange termijn 2100. De methodologie voor fysieke risico's was gebaseerd op het beoordelen van elk bestaand actief met blootstellings-, gevoeligheids- en aanpassingsvermogenscijfers om te eindigen met een uiteindelijke fysieke kwetsbaarheidsscore. De methodologie voor transitierisico's was gebaseerd op lokale enquêtes en gegevensverzameling op specifieke locaties.

3.1.3.1 Fysieke risico's

In 2023 voltooide de Groep een onderzoek naar zowel zijn bestaande activa als zijn ontwikkelingsprojecten met behulp van de Blue Auditor's Climate Risk tool die gebaseerd is op Moody's Real Assets Physical Climate Risk & Corporate Facility Operations Risk product om de blootstelling aan fysieke risico's te beoordelen. Het onderzoek voldoet aan de eisen van de EU-Taxonomie (zie paragraaf „Aanpassing aan klimaatverandering“ in deel 4.1.3 Aandeel van VGP's afgestemde activiteiten) en heeft de Groep een bijgewerkt perspectief van het risiconiveau gegeven, op basis van de nieuwste klimaatmodellen. Daarnaast zijn er bedrijfsbezoeken uitgevoerd aan de meest blootgestelde activa om de impactcurves van de potentiële risico's nauwkeuriger te evalueren, rekening houdend met de details van het actief (topografie, locatie van de technische apparatuur, bestaande veerkracht oplossingen die al aanwezig zijn, enz.).

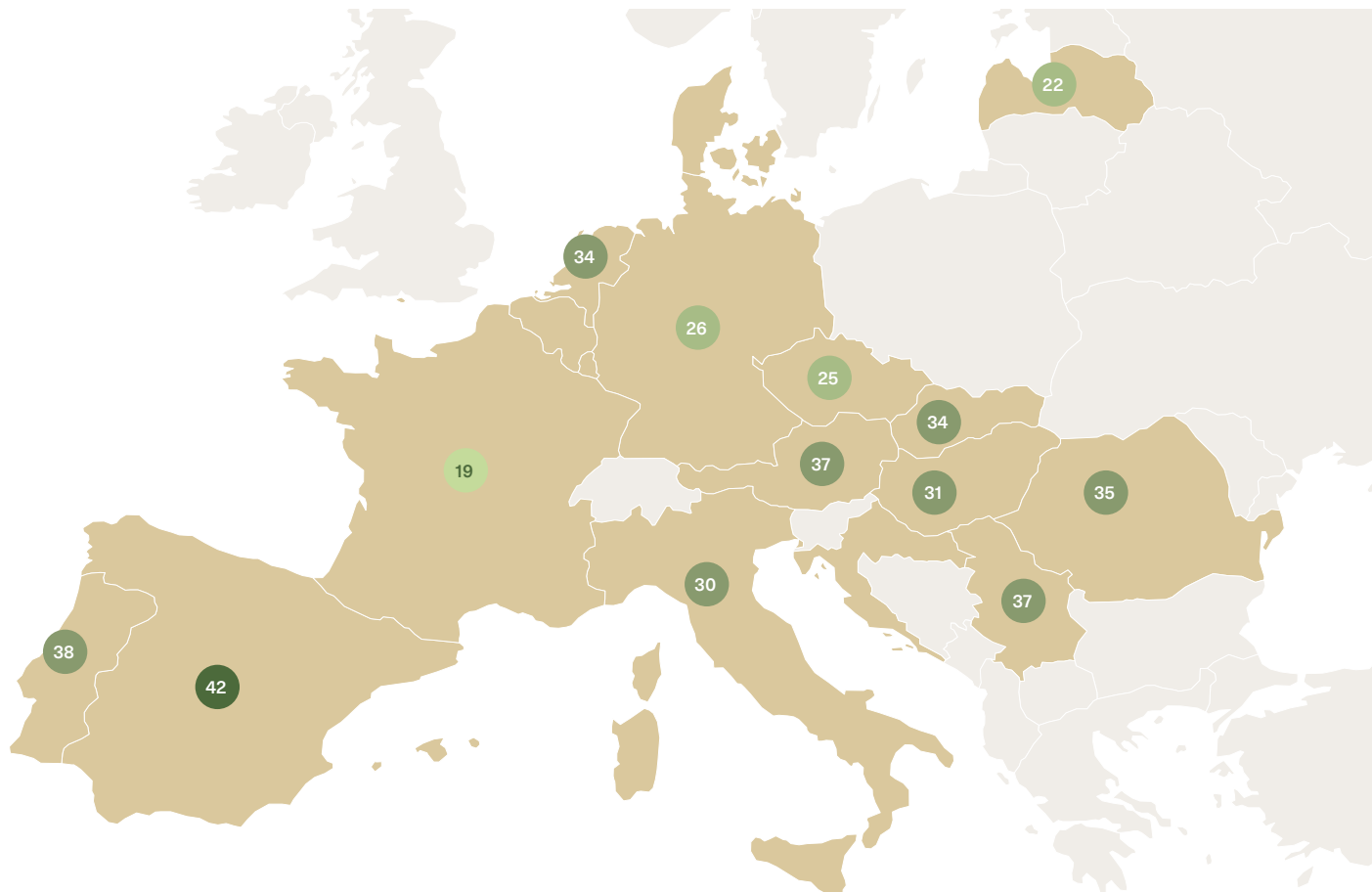
Fysiek blootstellingsrisico door klimaatverandering op actiefniveau op basis van RCP 8.5 en RCP 4.5 tegen 2050

Gevaar	Metrisch	Scenario	# Parken	BVO (JV's op 100 %)	GAV (JV's aan 100 %)	Regions most affected
Fluviatiele (rivier) en pluviatiele (regen) overstromingen	1 in 100-jaar terugkeerperiode >0	8,5, 2050 (onverdedigd)	10	4,6 %	6,6 %	Activaspecifiek, inclusief Ruhr-/Rijngebied, Po-delta
Zeespiegelstijging	Hoog" en „Zeer hoog" risico	8,5, 2050	0	0 %	0 %	Overstromingsrisico door zeespiegel laag/geen risico in alle regio's
Droogtestress	Hoog" en „Zeer hoog" risico	8,5, 2050	19	9,7 %	9,3 %	Iberisch schiereiland, Roemenië
Hittestress	Hoog" en „Zeer hoog" risico	8,5, 2050	25	15,4 %	12,9 %	Hongarije, Italië, Spanje, Roemenië, Kroatië, Servië
Risico op bosbranden	Hoog" en „Zeer hoog" risico	8,5, 2050	2	0,7 %	0,7 %	Activaspecifiek

De bovenstaande tabel toont de gemodelleerde risicomaatstaven voor fysieke blootstelling aan klimaatverandering en de resultaten op basis van het percentage van het vloeroppervlak en de huurwaarde die gevaar lopen op basis van het slechtst denkbare scenario (RCP 8,5, 2050). Het beoordelingsrapport en de bovenstaande gegevens houden geen rekening met eventuele activaspecifieke ontwikkelings- of renovatiecycli. Als onderdeel van onze doelstellingen voor duurzame ontwikkeling worden er voorafgaand aan de ontwikkeling beoordelingen uitgevoerd en worden er dienovereenkomstig aanpassingsmaatregelen uitgevoerd, inclusief maar niet beperkt tot de hieronder vermelde maatregelen.

De kaart hieronder toont de gemiddelde klimaattrisicobeoordeling (CRA)-score (0-100/laag-hoog) op basis van een „desktop" beoordeling per park met gemiddelde scores op basis van de samenvattende bevindingen per gevarencategorie zoals vermeld in de tabel hierboven.

Geïmplementeerde aanpassingsmaatregelen om deze risico's aan te pakken omvatten de integratie van groene ruimten, regenwateropvang en duurzame afvoersystemen om het risico op overstromingen te verminderen, toegang tot natuurlijk licht in de gebouwen en het voorzien in infrastructuur voor actieve mobiliteit en openbaar vervoer. Daarnaast kunnen maatregelen om de energie-efficiëntie van gebouwen te verbeteren en het gebruik van hernieuwbare energiebronnen ook helpen om het risico op hittestress te verminderen – in Spanje en Italië worden daarom alle nieuwe gebouwen uitgerust met fotovoltaïsche installaties en warmtepompen die in de zomer voor extra koeling zorgen. De gebouwen zijn ontworpen om een comfortabel en gezond binnenmilieu te bieden, waarbij rekening wordt gehouden met factoren zoals ventilatie, thermisch comfort en de kwaliteit van de binnenlucht.



Het is belangrijk om op te merken dat de analyse van klimaatrisico's en aanpassingsmaatregelen een doorlopend proces zijn, aangezien de gevolgen van klimaatverandering voortdurend veranderen en er na verloop van tijd nieuwe risico's kunnen ontstaan. Daarom is het belangrijk dat vennootschappen hun klimaatrisicoanalyse en aanpassingsmaatregelen regelmatig herzien en bijwerken om ervoor te zorgen dat ze de nieuwste klimaatgerelateerde risico's effectief aanpakken. Dit omvat het monitoren van de prestaties van het gebouw, het verzamelen van feedback van huurders en het evalueren van de effectiviteit van de aanpassingsmaatregelen, en waar nodig aanpassingen doen.

Risico	Techniek ter adaptatie
Droogtestress en hittestress	<ul style="list-style-type: none"> — Systemen voor het opvangen van regenwater voor gebruik van het gebouw en voor landschapsarchitectuur — Waterefficiënte armaturen in overeenstemming met de EU-regelgeving voor taxonomie — Thermische modellering uitgevoerd en oriëntatie/vensterpositionering van het gebouw herzien — Ter plaatse geïnstalleerde hernieuwbare energieopwekking in combinatie met warmtepompen (die gebruikt kunnen worden voor extra koeling) — Externe beplanting om schaduw te bieden, brise soleil, louvres, getinte ramen
Fluviatiele (rivier) en pluviatiele (regen) overstromingen	<ul style="list-style-type: none"> — Overstromingsrisicobeoordeling uit te voeren bij ontwikkeling of achteraf — Wadi's, vijvers of bekkens (retentiemaatregelen)

Deze update van de risicobeoordeling van klimaatverandering stelde VGP in staat om een duidelijk beeld te krijgen van de toekomstige risico's van klimaatverandering voor zijn portefeuille.

3.1.3.2 Overgangsrisico's

Wij werken samen met onze belanghebbenden (zie deel 2.2.4 Betrokkenheid van belanghebbenden) om nieuwe risico's in verband met de transitie naar klimaatverandering te bewaken, te beoordelen en te prioriteren. Wij beoordelen de materialiteit aan de hand van twee belangrijke risico's: het milieu- en reputatierisico van het niet halen van onze CO₂-emissiereductiedoelstellingen en het financiële risico van overtollige gebouwen of het niet kunnen verhuren van onze gebouwen.

Wij geloven dat er drie belangrijke risico's zijn met betrekking tot de transitie naar klimaatverandering die de Groep financieel kunnen beïnvloeden:

- **Milieuwetgeving:** de wetgeving met betrekking tot de duurzaamheidsprestaties van commercieel en niet-commercieel vastgoed zal in de toekomst waarschijnlijk strenger worden naarmate de EU haar contractueel vastgelegde verplichtingen in het kader van de Europese Green Deal en het Akkoord van Parijs nakomt. Wij verwachten dat dit zal gebeuren in de vorm van regelgeving, maar ook in toenemende mate in de vorm van een CO₂-belasting om het gebruik van koolstofarme materialen en processen aan te moedigen. Het primaire financiële risico heeft betrekking op ons vermogen om onze gebouwen te verhuren als ze niet voldoen aan de nieuwe milieuwetgeving. Dit is de drijfveer achter onze vastberadenheid om de energieprestaties van onze portefeuille te verbeteren, zowel bij nieuwbouw als bij renovatie, voornamelijk gemeten door het vloeroppervlak te vergroten met een classificatie B of beter op basis van energieprestatiecertificaten.
- **Gedrag en voorkeur van klanten:** onze huurders, met name onze grootste, internationale klanten, verwachten steeds vaker dat hun gebouwen een hoge mate van energie-efficiëntie vertonen. Energie-efficiëntie verlaagt niet alleen de exploitatiekosten van het gebouw, maar helpt hen ook hun eigen doelstellingen op het gebied van milieu en CO₂-reductie te halen. Het belangrijkste financiële risico heeft betrekking op de aantrekkingskracht van onze gebouwen voor huurders als ze onder aanvaardbare niveaus van energie-efficiëntie en bredere milieuduurzaamheid liggen. Wij pakken dit risico aan door de EPC-ratings van onze portefeuille te verbeteren, de hoeveelheid hernieuwbare energieopwekking op locatie te verhogen, hernieuwbare energie buiten de locatie aan te bieden via onze gereguleerde bedrijfsonderdelen voor hernieuwbare energie en de duurzaamheidsreferenties van onze ontwikkelingen te verbeteren.
- **Toegang tot kapitaal:** investeerders maken steeds meer onderscheid tussen investeringsmogelijkheden op basis van duurzaamheid. Het primaire financiële risico heeft te maken met de verminderde beschikbaarheid en hogere kosten van kapitaal voor vennootschappen die geen sterke prestaties en/of vooruitgang op dit gebied laten zien. Via ons joint venture model is de Groep voortdurend „in de markt“ voor de verkoop van activa aan zijn eigen joint ventures. De aantrekkingskracht van onze activa berust op de naleving van de nieuwste ESG-normen voor de hele portefeuille. Verder hebben we in het kader van ons Green Finance Framework sinds 2021 voor € 1,6 miljard aan groene Use-of- Proceeds- obligaties uitgegeven.



VGP Park Pilsen, Tsjechische Republiek

3.1.3.3 Strategische planning en besluitvorming met betrekking tot klimaatverandering

Wat de besluitvorming betreft, houden wij rekening met klimaatgerelateerde kwesties binnen de volgende tijdshorizonten:

- Korte termijn: tot 12 maanden, in lijn met de jaarlijkse budgetbepaling;
- Middellange termijn: tot 5 jaar, in lijn met de Middellangetermijnplanning die door de Groep wordt uitgevoerd;
- Lange termijn: tot 20 jaar, in lijn met de kasstromen uit de beoordeling van kapitaalinvesteringen. Voor de levenscyclusanalyse (LSCA)-berekening gaan we ook uit van een levensduur van 20 jaar voor onze nieuw ontwikkelde panden.

VGP heeft zijn update van de CRREM-studie (Carbon Risk Real Estate Monitor) in 2023 uitgevoerd om de strandingrisico's in zijn hele portefeuille en verzachtende maatregelen te analyseren. De resultaten worden voorgesteld in deel 3.3.4 Decarbonisatiescenario's (CRREM).

Voorts voldoet de Groep op korte termijn aan de reglementaire vereisten in elk land met betrekking tot overstromingsrisico's, waterbeheer en afwateringssystemen voor uitzonderlijk zware regenval.

Wat ontwikkelingsprojecten betreft, zijn specifieke vereisten, waaronder de verwezenlijking van een studie over de aanpassing aan de klimaatverandering met betrekking tot fysieke risico's, comfort en energie-efficiëntie, al opgenomen in de Duurzaamheidsnota (zie deel 3.2.1 Milieubeheersysteem („MBS“)).

Het due diligence-proces van VGP voor aankopen en greenfield-/brownfieldontwikkelingsprojecten omvat de analyse van risico's en kansen met betrekking tot financiële en operationele kwesties. Het proces omvat bijvoorbeeld een volledige audit van technische, regelgevende, milieu- en 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, asbest, enz.

3.1.3.4 Klimaatgerelateerde financiële bekendmakingen

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 gegevens 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 deel 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 gegevens te identificeren die cruciaal zijn voor het bedrijf. Hieronder staan de klimaatgerelateerde metriecken en doelstellingen die wij monitoren. De **vetgedrukte** zijn opgenomen in de ESG-factor van de jaarlijkse bonus van alle werknemers.

Financiële post	Klimaat-gerelateerd	Metriek	2023	Narrative	Section reference
Activa	Fysiek – operationeel	Portefeuille met overstromingsrisico van 1 op 100 jaar (% BA met JV's aan 100 %)	6,6 %	Nieuwe metriek gebaseerd op een analyse uitgevoerd in 2023	3.1.3.1 Fysieke risico's
Activa	Transitie – operationeel	EPC's lager dan E (gebaseerd op bruto verhuurbaar oppervlak)	0 %	Sinds 2023 zijn er geen activa met een EPC-score lager dan E	4.2.5.2 Groene gebouwen
		EPC's zonder rating (gebaseerd op aantal activa)	20,6 %	Oppervlak zonder rating betekent niet noodzakelijk een lage rating; verschillende hebben een PV-dak (nieuwe EPC-rating is nodig); omvat eveneens parkeergarages en -gebouwen in ontwikkeling waarvan een EPC-certificaat nog dient opgemaakt te worden	
		EPC's met B-score of hoger (gebaseerd op aantal activa)	48,3 %	Indicatieve verwachte CAPEX-investering van € 19,5 miljoen vereist om portefeuille te upgraden naar minimaal een B-score	
Activa	Transitie – ontwikkeling & marktrisico	Portefeuille met hoge milieucertificering BREEAM Excellent of beter (of gelijkwaardig) („Groene portefeuille“) – € bedrag	€ 1,86 miljard	Omvat de gebouwenportefeuille die is toegewezen aan het Kader voor Groene Financiering (onder het Kader dat in aanmerking komt, vallen ook BREEAM Very Good activa en omvat €3,7 miljard)	3.2.2 Milieucertificaten
Passiva	Transitie – ontwikkeling & marktrisico	Percentage van nettoleningen (incl. JV's op aandeel) geclassificeerd als Groene Financiering volgens het Kader voor Groene Financiering	56 %	VGP gaf € 1,6 miljard aan groene obligaties uit onder het Green Finance Framework	4.2 Groene obligaties
		Groene financieringsinstrumenten als % van de groene portefeuille (inclusief joint venture activa op aandeel)	41 %	Groene financieringsinstrumenten mogen de totale groene portefeuille niet overschrijden	
CAPEX	Strategisch risico/uitstoot van broeikasgassen	Zichtbaarheid: % van de portefeuille waarvoor energiegegevens beschikbaar zijn	67 %	Sinds 2021 bevatten nieuwe templates voor huurovereenkomsten een groene clausule voor het delen van gegevens; veel bestaande klanten hebben geen verplichting om gegevens te delen	3.3.2 Groene huurovereenkomsten en engagementen van huurder 3.3.3 Energiebeheer
		Zichtbaarheid: % van voltooide ontwikkelingen waarvoor een LCA-analyse beschikbaar is	78 %	Toenemend gebruik van Life Cycle Assessment binnen het bedrijf zorgt ervoor dat we een goed zicht hebben op de opgenomen CO2 in ontwikkeling en dat we ons kunnen richten op gebieden die gereduceerd moeten worden.	3.2.1.1.2 Handvest Zorgzaam Bouwen
		Intensiteit opgenomen koolstof (kgCO2e per m ² ontwikkelingsruimte)	489	Gebaseerd op de bijgewerkte beoordeling van de opgenomen CO2 – gebaseerd op de levenscyclus van gebouwen	3.1.2 Beoordeling van de CO2-uitstoot
		Investeringen in fotovoltaïsche energie – uitgegeven of contractueel vastgelegd voor voltooide of lopende projecten	€ 108 miljoen	Nog eens € 63 miljoen te besteden aan pijplijnprojecten – totaal 270,5 MWp	3.3.3.5 Inkoop en productie van hernieuwbare energie 4.2.3 Huidige toewijzing van de opbrengsten van de groene obligaties
Inkomsten	Transitie – marktrisico	Opwekking van zonne-energie BJ2023 (GWh)	46 GWh	Omvat circa 2 GWh aan zonne-energie die geen inkomsten genereert. De productie voor 2024 zal naar verwachting meer dan 85 GWh bedragen.	3.3.3.5 Inkoop en productie van hernieuwbare energie
		Opwekking van zonne-energie – op jaarbasis incl. pijplijn (Gwh)	244 MWh		
		Opwekking van zonne-energie als percentage van het elektriciteitsverbruik van huurders	23 %	Met in begrip van de PV-pijplijnprojecten stijgt de dekking tot 109 %	
		Bruto-inkomsten uit hernieuwbare energie	€ 4,4 miljoen	Inkomsten gegenereerd uit de verkoop van duurzame energie aan huurders van VGP-Parken, energie verkocht aan het net of PV-installaties geleased door huurders	

3.2 Duurzaam Vastgoed

3.2.1 Milieubeheersysteem

Het Milieubeheersysteem (MBS) 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 uitbating en de toekomstige vervangbaarheid.

De Groep heeft verschillende indicatoren gedefinieerd en volgt deze op om de milieuprestaties van zijn bestaande activa en ontwikkelingsprojecten te beheren in overeenstemming met de doelstellingen van onze ESG-strategie. Sommige van deze 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 Milieubeheersysteem (MBS) van de Groep, klik op de link naar de ESG-beleidsregels en richtlijnen van VGP: <https://www.vgpparks.eu/nl/sustainability/>.



3.2.1.1 Duurzaam Bouwen

3.2.1.1.1 Transitie naar een circulaire economie in bouwprojecten

From the materials sourced to construct the building to the Van de materialen die gebruikt worden om het gebouw te bouwen tot het water dat nodig is voor de sanitaire voorzieningen en groenvoorzieningen: logistieke en semi-industriële sites gebruiken natuurlijke hulpbronnen. De huidige logistieke vastgoedsector is overwegend ontworpen volgens het lineaire „take-make-waste“-concept. VGP wil dit veranderen. Om te voldoen aan het criterium van de EU-Taxonomie Geen Ernstige Afbreuk doen („Do No Significant Harm“) – Transitie naar een Circulaire Economie („Transition to Circular Economy“) transformeert de Groep zijn benadering van circulaire economie concepten gedefinieerd door 8 principes, zie ook de volgende VGP Circulaire Economie grafiek.

Met betrekking tot de „Continue Materiaalcycli“ heeft de Groep in 2022 een doelstelling ingevoerd in overeenstemming met de toepasselijke DNSH-vereiste voor de Bouw van Nieuwe Gebouwen volgens de EU-Taxonomie, namelijk dat ten minste 70 % (in gewicht) van het niet-gevaarlijke bouw- en sloopafval dat op de site wordt geproduceerd, wordt verwerkt voor hergebruik of wordt gerecycled of op een andere manier wordt teruggewonnen. Dit vereist een strikte afvalcontrole op bouwplaatsen, evenals de implementatie van verbeteringsmogelijkheden en het uitvoeren van *best practice*-activiteiten om: finaal afval en vervuiling te elimineren, producten en materialen in gebruik te houden en het primaire materiaalverbruik te verminderen. De Groep maakt gebruik van zijn relaties met leveranciers van bouwmaterialen om hen bewuster te maken van duurzaam bouwen en gedragsverandering in de richting van circulaire economie te beïnvloeden. In 2023 bereikte de Groep zijn doelstelling om 70 % van het afval terug te winnen op 88 % van de gecontroleerde bouwplaatsen. In 2024 zal VGP streven naar meer gecontroleerde projecten, ambitieuzer afvalbeheer en zijn leveranciers blijven betrekken bij duurzame praktijken.

	2023
Aandeel afval gemonitorde ontwikkelingsprojecten met minstens 70 % afvalrecycling (terugwinning van materiaal)	88 %
Aantal ontwikkelingsprojecten dat voldoet aan minstens 70 % terugwinning van afvalrecyclingmateriaal (% van alle projecten opgeleverd in 2023)	7 (29 %)

Naast het beperken van de afvalproductie en het vergemakkelijken van hergebruik en recycling van hoge kwaliteit tijdens de bouw, streeft de Groep er ook naar om ervoor te zorgen dat het ontwerp van het gebouw en de bouwtechnologie de circulaire economie ondersteunen door het gebouw efficiënt, aanpasbaar, flexibel en demonteerbaar te maken.

Bij het overwegen van producten en materialen past VGP de BREEAM- of DGNB-certificeringsnorm toe om efficiënt gebruik van hulpbronnen en lagere emissies te bevorderen. De producten zijn gemakkelijker te onderhouden, te hergebruiken en te recyclen en moeten een ecolabel en/of een lagere milieu-impact hebben (zoals PEFC™ of FSC®-gecertificeerd hout). In alle stadia van de levenscyclus van een gebouw wordt altijd de voorkeur gegeven aan leveranciers met gecertificeerde milieubeheersystemen. Zie ook deel 3.2.1.1.2 Handvest Zorgzaam Bouwen.

3.2.1.1.2 Handvest Zorgzaam Bouwen

Sinds 2022 wordt het Handvest Zorgzaam Bouwen toegepast op alle greenfield-/brownfieldbouwprojecten. In het Handvest 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 aannemers die op de bouwplaats werken, de buurt en de natuurlijke omgeving. Het Handvest Zorgzaam Bouwen 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;
- Aannemers en werknemers van bouwbedrijven informeren van toepasselijke normen voor gezondheid, veiligheid en milieu („HSE“);
- Zorgen voor een correct beheer van risico's;
- 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.

	2023
Aantal ontwikkelingsprojecten dat een Handvest Zorgzaam Bouwen implementeren	100 %
Aandeel ontwikkelingsprojecten dat een Handvest Zorgzaam Bouwen implementeren	100 %
Opgeleverde projecten die een levenscyclusanalyse (LCA) van de opgenomen CO ₂ (LCA) hebben afgerond.	78 %

3.2.1.1.3 Preventie van verontreiniging

Bovendien verzekert de Groep dat de actieplannen en preventieve maatregelen tijdens de bouw door aannemers worden uitgevoerd. Onderstaande tabel bevat de jaarlijkse monetaire uitgaven voor bodemsanering en bouwplaatsherstel en de volumes die ontgift zijn.

Bodem- en bouwplaatssanering	2022	2023
Monetaire uitgaven voor bodemsanering/ bouwplaatsherstel	5,1	2,3
Volume dat is ontgift/behandeld	14.900	3.723

3.2.1.1.4 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 aannemer werken de technische vereisten uit die tijdens het aanbestedingsproces aan de aannemers 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 bouwaannemer. 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.



ONDERSTEUND
DOOR DIGITALE
TECHNOLOGIE



HOLISTISCHE
VORMGEVING
EN PLANNING



AANGESTUURD
DOOR SMART
SYSTEMEN



ONDERSTEUNING
VAN WELZIJN
EN NATUURLIJKE
SYSTEMEN



GEÏNTEGREERDE
INFRASTRUCTUUR
SYSTEMEN



FLEXIBELE,
PRODUCTIEVE
GEBOUWEN



VOORTDURENDE
KRINGLOOP VAN
GRONDSTOFFEN



ONTWORPEN
VOOR ONDERHOUD
EN DEMONTAGE



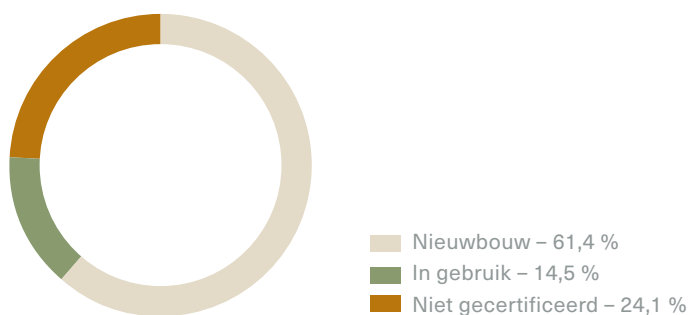
3.2.2 Milieucertificeringen

Als onderdeel van zijn strategie voor ontwikkelingsprojecten mikt VGP op een milieucertificering voor al zijn nieuwe greenfield-/brownfieldbouwprojecten: 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 minimum van „Very Good“ dat door BREEAM wordt vereist. 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.

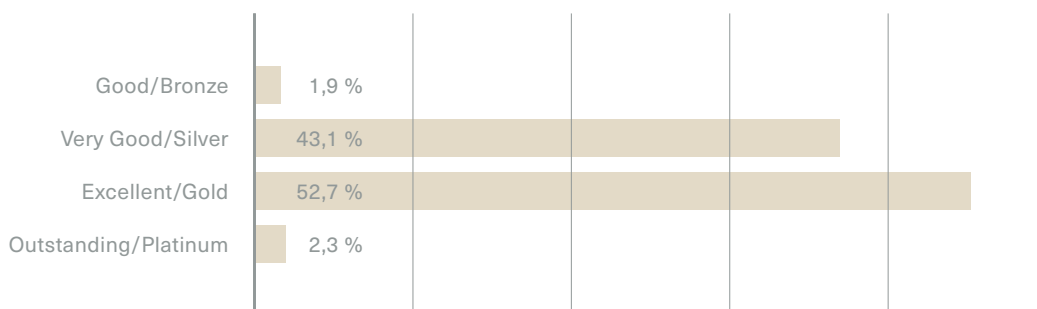
Dekking van BREEAM- en DGNB-milieucertificering van bestaande activa en activa in aanbouw in aantal activa en bruto verhuurbare oppervlakte:

2023	Aantal gecertificeerde assets	Aantal assets in proces van het verkrijgen van een certificaat	Certificatie percentage ¹	
			% (in aantal)	% (in m ² BVO)
Totaal gecertificeerde gebouwen	76	88	66.1 %	75.9 %
waarvan minimum Excellent/Gold	24	42	26.9 %	33.9 %

Dekking van milieucertificeringen in exploitatie en ontwikkeling binnen de totale bestaande activa van de Groep en activa in aanbouw (in m² bruto vloeroppervlakte):



Opsplitsing van de activa van de Groep volgens niveau van milieucertificering (in m² bruto verhuurbare oppervlakte)



¹ Hieronder vallen geen recent verworven brownfields die zijn aangewezen voor sloop.



VGP Park Hochheim, Duitsland

3.2.3 Bouwmaterialen

3.2.3.1 Vermindering van de CO₂-impact van bouwmaterialen

Als onderdeel van zijn engagement om zijn CO₂-voetafdruk tijdens de bouw met 20 % te verminderen tussen 2020 en 2030 concentreert de Groep de nadruk op de keuze en het gebruik van de materialen voor zijn ontwikkelingsprojecten.

Om de impact van de acties die nodig zijn om vooruitgang te boeken beter te kunnen bijhouden, is het interne kader voor het evalueren van initiatieven voor het terugdringen van CO₂-emissies bijgewerkt. Het nieuwe kader is erop gericht om bepaalde verbeteringen gemakkelijker te evalueren vanuit een kosten- en CO₂-perspectief, bijvoorbeeld een draagconstructie gebouwd van houten balken of kolommen (gegroeid uit verantwoorde bosbouw), gebruik van groen staal of Ecopact-beton als bouw materiaal om de impact van bouwmaterialen te verminderen, of specifieke initiatieven voor hernieuwbare energie om de operationele CO₂-uitstoot tijdens de levensduur te verminderen. Het nieuwe kader is gebaseerd op de volgende drie principes, CO₂-referentieprijzen, Lean Building-aanpak en Circulaire economie-oplossingen:

CO₂-referentieprijzen

CO₂-referentieprijzen in rendementsberekeningen voor nieuwe projecten. Het Internal Carbon Pricing schema is een schaduwprijs die de Groep in staat stelt om CO₂-prijzen¹ toe te passen in zijn strategische en operationele besluitvorming rond nieuwe projecten. Het stelt de Groep in staat om de economische implicaties of afwegingen te beoordelen voor zaken als risico-impact, netto contante waarde van nieuwe projecten en de kosten-batenverhouding van verschillende ontwerpalternatieven en initiatieven.

¹ In de projectevaluaties van 2023 werd de prijsstelling afgestemd op het EU-ETS per december 2022 € 84.4 /tCO₂



VGP Park Laxenburg, Oostenrijk

Lean Building aanpak

Om de reductiedoelstellingen van de Groep te halen, is het van cruciaal belang om het projectmanagement de middelen te geven om levensvatbare koolstofarme alternatieven te implementeren door middel van een „lean building“-benadering vanaf de ontwerpfase, waarbij minder materialen worden gebruikt, door middel van geoptimaliseerde ontwerpkeuzes: structuur, inrichting en toebehoren, gevels, plafonds, aantal parkeerplaatsen, enz.

Dit kan worden bereikt door nieuwe oplossingen voor de bouw te gebruiken en te kiezen voor alternatieve en koolstofarme materialen, zoals koolstofarm beton en cement, hout en gerecyclede producten, en door leveranciers en producten te selecteren op basis van respectievelijk hun locatie en plaats van productie. Onze inkoop en ons innovatieteam ontwikkelen gerichte samenwerkingsverbanden met bouwbedrijven en fabrikanten van bouwmaterialen voor de implementatie van innovatieve oplossingen.

Om de engagementen van de ESG-Strategie met betrekking tot bouwactiviteiten veilig te stellen, heeft de Groep een Sustainability Briefing Package voor ontwikkelingsprojecten gemaakt, om de ontwikkelingsteams vanaf het allereerste begin van de ontwerpfase tot de oplevering van ontwikkelingsprojecten te leiden. Het bestaat uit drie delen:

- De Duurzaamheidsnota van de Groep, waarin alle specifieke vereisten voor ontwikkelingsprojecten (brownfield, greenfield, verbouwingen, renovaties en uitbreidingen) worden verzameld om in overeenstemming te zijn met de ESG-Strategie van de Groep; en
- De 10 Gouden Regels voor duurzaam bouwen, die de juiste mentaliteit en richtingen aangeven voor de ontwikkelingsteams om duurzaamheidsonderwerpen in projecten te integreren. De Duurzaamheidsrichtlijnen voor ontwikkelingsprojecten zijn in 2022 goedgekeurd en worden in de hele Groep uitgerold. De duurzaamheidsprestaties van de ontwikkelingsprojecten worden nauwlettend gevolgd tijdens de belangrijkste projectbeoordelingen dankzij een speciaal beoordelingsinstrument en is gericht op de

contractueel vastgelegde verplichtingen van de Groep met betrekking tot koolstofarme bouw en de naleving van de EU-Taxonomie-criteria voor de ontwikkeling van gebouwen (zie deel 4.1.3 VGP Aandeel van op elkaar afgestemde activiteiten).

- De Groep biedt ook specifieke trainingen aan voor de ontwikkelings- en bouwbeheerders om hen te helpen de technische vereisten van de Duurzaamheidsrichtlijnen van de Groep en de nieuwe regelgeving rond koolstofarme gebouwen beter te begrijpen. De CO₂-prestaties van VGP met betrekking tot de bouwdoelstelling worden voorgesteld in deel 1.2 Samenvatting van de ESG-prestaties van de Groep.

Specifiek gaat het om:

- Een „lean material construction“-aanpak vanaf de ontwerpfase (structuur, voorgevel, valse plafonds, voorzieningen en toebehoren enz.);
- Het gebruik van nieuwe oplossingen en geoptimaliseerde koolstofarme materialen (koolstofarm cement en beton, materialen van biologische oorsprong, gerecycleerde materialen enz.);
- Onderaannemers vragen om alternatieve, koolstofarme oplossingen naar voren te schuiven; en
- Het volgen van een inkoopbeleid waarin criteria zitten voor het CO₂-gehalte van producten en bouwmaterialen (die een milieu- en Gezondheids- en Veiligheids-certificering vereisen – Milieuproductverklaringen).

Oplossingen inzake circulaire economie voor bouwmaterialen

Oplossingen inzake circulaire economie kunnen ook leiden tot CO₂-besparingen, via het hergebruik van materiaal bijvoorbeeld, zoals gedefinieerd in de 10 Gouden Regels voor duurzaam bouwen die, samen met het Handvest Zorgzaam Bouwen, onderdeel zijn van het White Book Bouwen van VGP en worden gedeeld met onze aannemers. Zie ook deel 3.2.1.1.1 Transitie naar een circulaire economie in bouwprojecten.

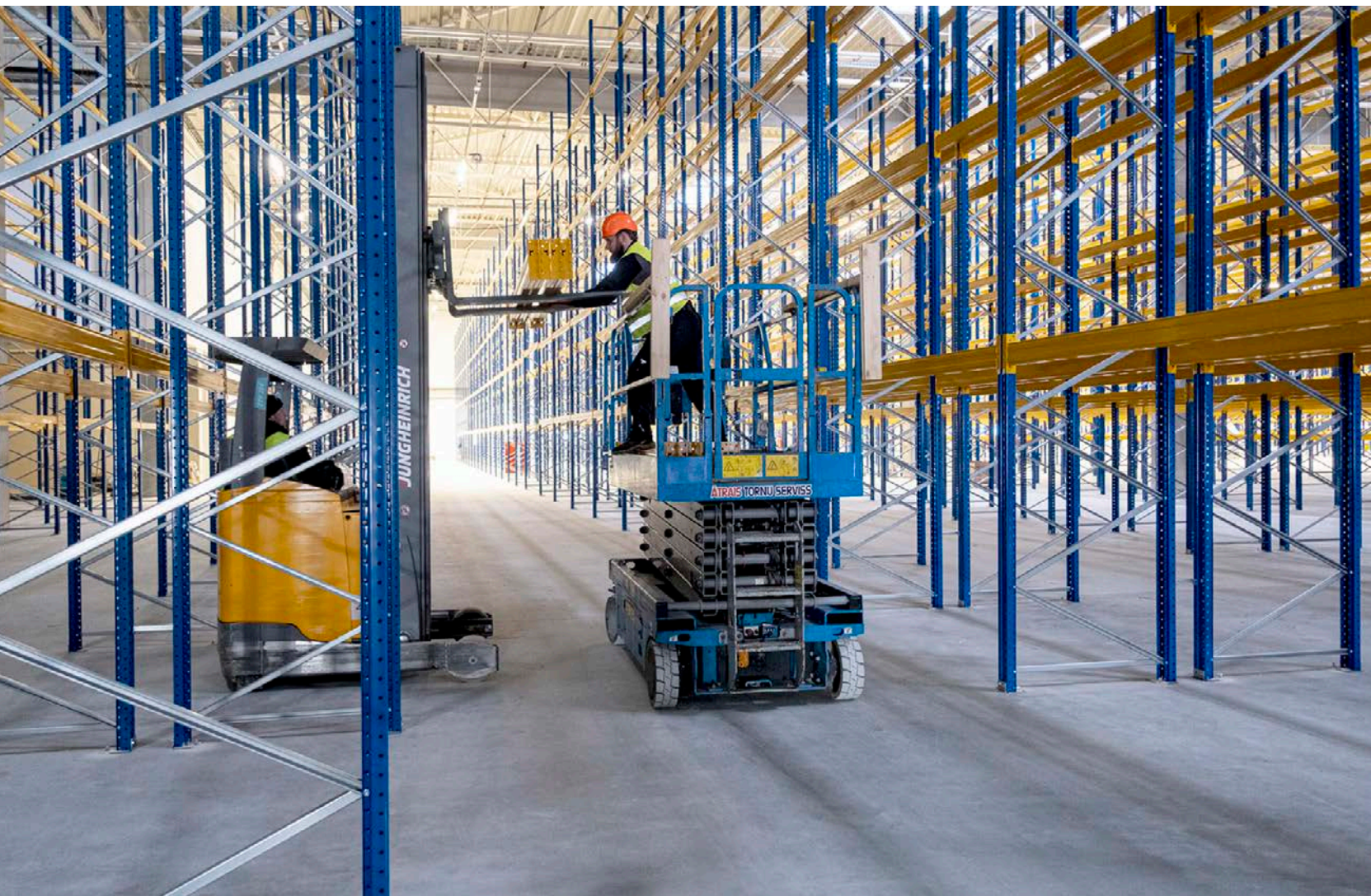
3.2.3.2 Verantwoorde toeleveringsketen

Naast het onderzoeksproject zoals beschreven in het vorige deel, waarvoor met diverse leveranciers gesprekken werden gevoerd om een beter inzicht te krijgen in de voetafdruk van opgenomen CO₂ van gebruikte materialen en die te reduceren, engageert VGP zich om verantwoordelijkheid in zijn upstream toeleveringsketen (ontwikkelingsactiviteiten) te verzekeren. Het Handvest Zorgzaam Bouwen 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 aannemers wordt gevraagd om de voorwaarden van het Handvest Zorgzaam Bouwen na te leven. De Groep eist in al zijn contracten van de aannemers ook dat zij maximale inspanningen leveren om de CO₂-voetafdruk van het project te verminderen en de ontwerp-projectmanagers wordt gevraagd meer aandacht te besteden aan deze contractuele vereisten.

3.2.4 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, binnenaafwerkingen van kantoren, kantines en andere voorzieningen, verwarmings-, ventilatie- en airconditioninguitrusting, verlichting, methoden voor bediening door bewoners enz.). Het Milieubeheersysteem van VGP (beschikbaar op onze website) en het Witboek Bouwen van VGP 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.



Werkzaamheden in VGP Park Riga, Letland

3.3 Verbetering van de eco-efficiëntie



VGP Park Hrádek nad Nisou, Tsjechische Republiek

3.3.1 Milieubeheersysteem voor bestaande activa

Het Milieubeheersysteem voor bestaande activa („MBS“) wordt geïmplementeerd in de hele portefeuille in eigendom en joint ventures. Dit pragmatische en dynamische MBS, 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 MBS 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 MBS van de Groep, zie deel 3.3.1 Milieubeheersysteem voor bestaande activa.

3.3.2 Groene huurovereenkomsten en engagementen van huurders

Sinds 2023 is er een bepaling toegevoegd aan de eerste versie van Groene huurovereenkomsten die met name de verplichting bevat om een leveringscontract te ondertekenen dat garandeert dat elektriciteit uit hernieuwbare bronnen wordt afgenomen. Deze bepaling werd bijgewerkt ten opzichte van de bepaling inzake groene huurovereenkomst die sinds 2021 in alle standaard nieuwe huurovereenkomsten is opgenomen. Dit aanvankelijke beleid ter bevordering van „Groene huurovereenkomsten“ was al gericht op het verbeteren van de ESG-prestaties van huurders tijdens de exploitatiefase door middel van een reeks vereisten, waaronder inrichtings-, exploitatie- en rapportagevereisten. De aanpak blijft gebaseerd op dialoog, informatie en het delen van beste praktijken en moedigt de huurders aan om een rol te spelen in de milieuprestaties van de gebouwen die zij gebruiken. Deze gedragsverandering draagt niet alleen bij aan lagere bedrijfskosten door een lager verbruik van energie en nutsvoorzieningen en een beter afvalbeheer, maar helpt de Groep en zijn belanghebbenden ook om zich voor te bereiden op de toegenomen beperkingen op het beheer van hulpbronnen (regelgeving, beschikbaarheid, enz.).

In dat opzicht hebben alle nieuwe huurovereenkomsten en verlengingen die met huurders worden ondertekend, al sinds 2021 en vooruitlopend op alle bestaande regelgeving, milieubepalingen. Deze eerste versies van Groene huurovereenkomsten bevatten de aspecten die het meest relevant zijn voor het verbeteren van het milieugedrag en de milieuprestaties van huurders, zoals de verbintenis om gegevens over energieverbruik te delen, de verbintenis om manieren te onderzoeken om de energie-efficiëntie te verbeteren en de netto-afhankelijkheid te verminderen door middel van fotovoltaïsche ontwikkelingen, en de intentie om maatregelen te bespreken om energie en water te besparen en afval te sorteren. Voor het behalen van de doelstelling van de Groep om de CO₂-voetafdruk van de bedrijfsactiviteiten te verminderen, is een sterke betrokkenheid van de huurders nodig, gezien de omvang van hun elektriciteitsverbruik (zie Deel 3.1.2 Beoordeling van de CO₂-uitstoot).

Om dit te bereiken worden de twee hefboomen van de Groep, namelijk verbetering van de energie-efficiëntie en overschakeling

op hernieuwbare energiebronnen, in de hele portefeuille geïmplementeerd, in samenwerking met de huurders.

De onderstaande tabel toont de penetratiegraad van de laatst geldende versie van groene huurovereenkomsten voor alle activa van de Groep, zowel voor bestaande activa als voor pijplijnprojecten. De penetratiegraad van groene huurovereenkomsten ondertekend in 2023 is 90,7 % voor de hele Groep.

Bepaling inzake groene huurovereenkomst	2023
Aantal nieuwe huurovereenkomsten met bepaling inzake groene huurovereenkomst	48
% van de huurinkomsten van het totaal aantal nieuwe huurovereenkomsten die tijdens het jaar zijn ondertekend	90,7 %
% groene huurovereenkomsten onder het totale aantal actieve huurovereenkomsten aan het einde van het jaar	23,3 %

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.

3.3.3 Energiebeheer

De Groep streeft er in zijn ESG-strategie naar om tegen 2030 de CO₂-emissies veroorzaakt door het gebruik van de opslagplaatsen door huurders met 55 % te verminderen, ten opzichte van het basisjaar 2020.

Als onderdeel van zijn operationele beheerproces 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 bekendgemaakt in Deel 1.2 Samenvatting van de ESG-prestaties van de Groep.

Om de doelstellingen op vlak van energie-efficiëntie te behalen, heeft de Groep een specifiek energiebeheerbeleid opgesteld, waarbij activa hun energiebeheeractieplan 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. Als gevolg hiervan zijn in 2023 de volgende stappen genomen:

- De bepaling inzake groene huurovereenkomsten in nieuwe huurovereenkomsten is bijgewerkt en bevat nu een verplichting voor huurders om groene elektriciteit in te kopen (zie deel 3.3.2 Groene huurovereenkomsten en engagementen van huurders),
- implementatie van een nieuw monitoringsysteem voor energieverbruik en productie voor de hele groep (zie deel 3.3.3.3. Energieverbruik – portefeuille),
- voortgang van de uitrol van slimme meters (zie deel 3.3.3.3. Energieverbruik – portefeuille),
- de aanvraag van lokale dochtervennootschappen voor hernieuwbare energie voor een status als gereguleerde energiehandelaar om effectiever groene elektriciteit aan onze huurders te kunnen aanbieden (zie deel 3.3.4.1 Retrofit- en verbeteringsacties voor CRREM), en
- investeringen in de bestaande portefeuille om de energie-efficiëntie te verbeteren (zie deel 3.3.3.3. Energieverbruik – portefeuille).

3.3.3.1 Energieverbruik

De gegevens over energieverbruik zijn op kwaliteit gecontroleerd en de berekeningen van de CO₂-emissies die hieronder worden voorgesteld, zijn gevalideerd door een derde, nl. CO₂Logic op basis van het GHG-protocol en in overeenstemming met ISO 14064.

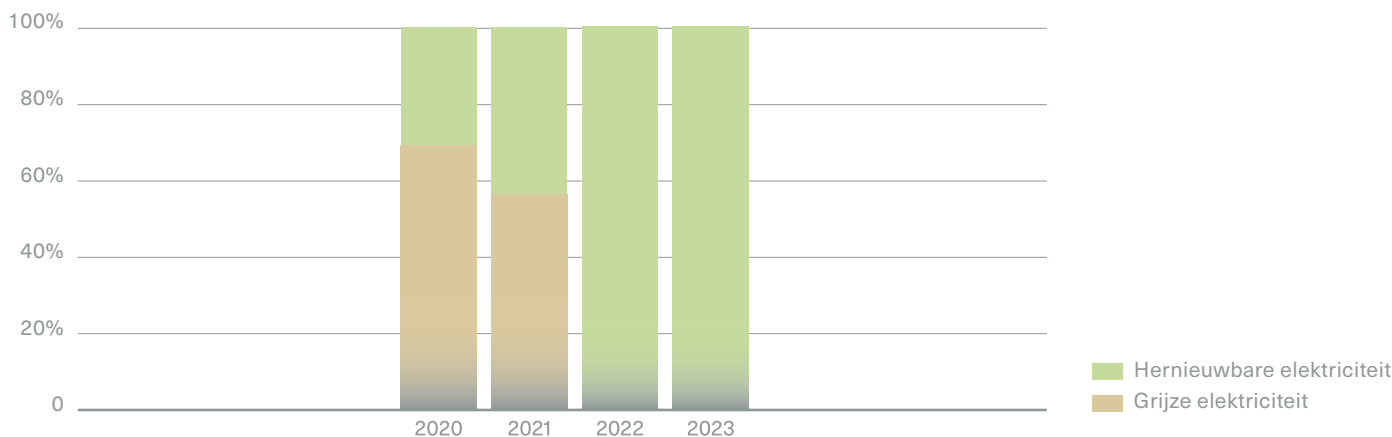
3.3.3.2 Energieverbruik – eigen organisatie

Energieverbruik binnen de eigen organisatie						
Energiegegevens	2019	2020	2021	2022	2023	% wijziging JoJ
Gas (GJ)	166	187	293	404	462	15 %
Grijze Elektriciteit (MWh)	276	286	244	—	—	—
Hernieuwbare Elektriciteit (MWh)	135	130	191	380	478	26 %
Brandstoffen (diesel en benzine) (GJ)	23.226	15.164	12.880	13.846	13.508	-2 %
E-Laden (MWh)	n/a	n/a	13	21	76	264 %
Totale energie – GJ	24.386	16.848	13.905	15.693	15.963	2 %
Totale energie – MWh	6.774	4.680	3.863	4.359	4.434	2 %
Totaal energieverbruik per VTE (MWh/VTE)	33,9	19,4	13,2	12,4	11,8	-4 %

De efficiëntie van het energieverbruik van de eigen activiteiten van de Groep heeft in de loop van de afgelopen 5 jaar aanzienlijke veranderingen ondergaan. Hoewel de organisatie is gegroeid van 220 werknemers aan het begin van 2019 tot 368 werknemers in december 2023, is het totale energieverbruik per werknemer in dezelfde periode met 65 % gedaald tot een gemiddeld energieverbruik van 11,8 MWh/VTE. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een verschuiving naar schonere en efficiëntere benzinevoertuigen en plug-in hybride voertuigen en sinds 2022 naar voertuigen die volledig op batterijen rijden. Sinds boekjaar 2022 is de Groep overgeschakeld op hernieuwbare elektriciteit voor het gebruik in de eigen kantoren. De impact van deze overschakeling wordt besproken in de Beoordeling van de CO₂-uitstoot (deel 3.1.2).

Vanaf 1 januari 2022 is een pan-Europese stroomafnameovereenkomst („power purchase agreement“, „PPA“) in werking getreden waardoor de hele kantorenportefeuille van VGP kan overschakelen op hernieuwbare elektriciteit. De PPA koopt hernieuwbare elektriciteit van de 4,8MWp fotovoltaïsche installatie op VGP Park Roosendaal en stelt deze groene elektriciteit beschikbaar aan de verschillende entiteiten binnen de Groep – hetzij door deze elektriciteit rechtstreeks te leveren, hetzij door de overdracht van de groene certificaten van oorsprong.

Elektriciteitsmix van VGP's eigen kantoren



3.3.3.3 Energieverbruik – portefeuille

Optimalisatiestrategie

De strategie voor optimalisatie van het energieverbruik voor de portefeuille is gebaseerd op selectieve eco-efficiënte renovaties, groene huurovereenkomsten, energiebeheer en beleid voor hernieuwbare energie op basis van de volgende pijlers:

- Dagelijkse optimalisatie van activiteiten. Digitale technologie en veranderende verwachtingen van de consument hebben de weg vrijgemaakt voor nieuwe oplossingen. Een belangrijke ontwikkeling in 2023 was de implementatie van het Deepki platform voor energieoptimalisatie in alle landen waar het bedrijf actief is. Deepki vergemakkelijkt de controle en het beheer van emissies om de CO₂-voetafdruk van vastgoedactiva te verminderen.
- Technische verbetering van de apparatuur, inclusief retrofit van verwarming op gas naar elektrische warmtepompen, installatie van slimme meters en ledverlichting bij renovatie

- Oplossingen voor hernieuwbare energie aanbieden aan onze huurders, waaronder op maat gemaakte fotovoltaïsche installaties op daken voor eigen verbruik en groene energieovereenkomsten buiten de site die worden aangeboden via onze eigen activiteiten op het gebied van energiehandel, waarbij gebruik wordt gemaakt van fotovoltaïsche installaties elders in de groep
- Het verbeteren van de intrinsieke kwaliteit van onze nieuwe ontwikkelingen, inclusief de installatie van warmtepompen in plaats van gasverwarming als standaard waar mogelijk



Groene huurovereenkomsten – jaarlijkse evaluatie van verbruik en efficiëntieverbetering



Warmtepompen installeren in plaats van verwarming op gas



Hernieuwbare energie aanbieden via fotovoltaïsche installaties die op het dak gemonteerd zijn



Aanpassing van bestaande portefeuille

Jaarlijkse rapportage energieverbruik portefeuille

Om energie-efficiëntieverbeteringen nauwkeuriger te kunnen beoordelen en veranderingen in energieverbruik van jaar tot jaar te kunnen vergelijken, is het belangrijk om inzicht te hebben in de werkelijke huurdersactiviteit. De onderstaande tabel geeft de nutsgegevens weer voor de VGP portefeuille voor boekjaar 2023. Het gebruikte classificatiesysteem is afgestemd op de GRESB-segmentrapportage. Het merendeel van onze gebouwen heeft een logistiek, niet-gekoeld gebruik met beperkte tot geen productieactiviteiten (classificatie „Industrieel niet-gekoeld magazijn“). Voor gebouwen waar wel productieactiviteiten plaatsvinden (classificatie „Industrieel: productie“) is het elektriciteits- en waterverbruik gewoonlijk 2,5x zo hoog en het gasverbruik 2x zo hoog. Een magazijn voor logistieke doeleinden maar met koelfaciliteiten presteert meestal tussen deze twee categorieën in (zie onderstaande tabel voor details). De classificatie kantoor („Kantoor: Bedrijfskantoor: Laagbouw“) wordt alleen gebruikt voor gebouwen met een specifiek zuiver kantoorgebruik. Voor kantoren in magazijnen wordt geen afzonderlijk verbruik gerapporteerd (het verbruik is opgenomen als onderdeel van de gegevens over magazijnen).

VGP extrapoleert bekende gegevens voor het rapportagejaar om volledigheid te garanderen en een nauwkeuriger cijfer voor de CO₂-intensiteit te geven. Vanwege de huidige gegevensverzamelingsprocessen is het niet altijd mogelijk om van alle huurders een volledige 12 maanden aan gegevens te verzamelen en is een schatting vereist met behulp van extrapolatietechnieken.

De gegevensdekking voor 2022 is 81 % voor elektriciteit, 82 % voor brandstof en 87 % voor water. Voor 2023 zijn nog niet alle facturen van nutsbedrijven verzameld en op de publicatiedatum van dit verslag is de gegevensdekking 67 % voor elektriciteit, 67 % voor brandstof en 65 % voor water. Verbruik van nutsvoorzieningen in portefeuille (opgesplitst per segmentatie volgens GRESB¹)

Benutting onroerend goed (GRESB)	Bestaande en voltooide portefeuille		Elektriciteitsverbruik (kWh/m ²)		Brandstofverbruik (kWh/m ²)		Waterverbruik (litre/m ²)	
	Aantal activa	Bruto vloeroppervlakte (m ²)	Gemiddelde	Mediaan	Gemiddelde	Mediaan	Gemiddelde	Mediaan
Industrieel: Niet-gekoeld Magazijn	133	3.045.188	17,29	14,09	8,40	9,69	50,00	40,79
Industrieel: Gekoeld Magazijn	18	394.371	66,00	62,15	15,27	17,39	102,21	87,9
Industrieel: Productie	62	1.369.468	102,32	38,01	14,31	21,85	118,14	82,57
Kantoor: Bedrijfskantoor: Laagbouw	3	79.387	54,38	46,86	n/a	n/a	395,89	261,34
Overige: Parkeren (Binnen)	3	55.123	6,55	7,93	n/a	n/a	n/a	n/a
Totaal	219	4.943.537	45,20	16,97	10,36	14,71	78,03	54,52

¹ Zie Bijlage 3a van de GRESB referentiegids – De structuur van het GRESB-type eigendom volgt een hiërarchie van drie niveaus waarbij een Vastgoedsector is samengesteld uit meerdere Vastgoedtypes, verder verijnd in meerdere Vastgoedsubtypes. Het Vastgoedstype (niveau 3) wordt gebruikt voor benchmarkingdoeleinden (https://documents.gresb.com/generated_files/real_estate/2023/real_estate/reference_guide/complete.html#property_types_classification).

Gemiddelde energie- en broeikasgasintensiteit per land en activaklasse												
Land	AT	CZ	ES	DE	HU	IT	LV	NL	PT	RO	SK	Totaal
Bestaande en voltooide portefeuille	3	49	21	90	12	7	4	6	3	15	9	219
Gegevensdekking	84 %	98 %	83 %	41 %	82 %	100 %	100 %	100 %	100 %	94 %	96 %	68 %
Industrieel: Niet-gekoeld Magazijn												
Energie-intensiteit (kWh/m ²)	19,2	25,6	23,2	21,8	26,5	35,1	40,5	18,5	9,4	50,6	27,5	25,7
CO ₂ -intensiteit (kg CO ₂ eq/m ²)	3,6	10,1	3,2	7,2	5,9	10,1	6,3	5,6	0,0	16,0	4,9	7,5
Industrieel: Gekoeld Magazijn												
Energie-intensiteit (kWh/m ²)	n/a	109,6	78,5	65,6	177,4	n/a	n/a	80,8	n/a	70,8	n/a	81,3
CO ₂ -intensiteit (kg CO ₂ eq/m ²)	n/a	51,7	11,8	26,2	43,4	n/a	n/a	14,3	n/a	17,4	n/a	26,2
Industrieel: Productie												
Energie-intensiteit (kWh/m ²)	36,6	244,1	132,8	34,2	175,3	n/a	67,0	n/a	n/a	86,6	88,7	116,6
CO ₂ -intensiteit (kg CO ₂ eq/m ²)	4,4	123,7	24,1	14,0	42,0	n/a	11,2	n/a	n/a	27,3	15,9	49,8
Kantoor: Bedrijfskantoor: Laagbouw												
Energie-intensiteit (kWh/m ²)	n/a	n/a	n/a	55,9	n/a	38,2	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	54,4
CO ₂ -intensiteit (kg CO ₂ eq/m ²)	n/a	n/a	n/a	26,5	n/a	10,1	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	25,2
Totaal												
Energie-intensiteit (kWh/m ²)	26,6	149,0	43,5	29,2	109,7	35,3	47,6	34,7	9,4	56,2	51,4	55,6
CO ₂ -intensiteit (kg CO ₂ eq/m ²)	6,9	185,6	9,0	17,9	59,3	10,9	10,4	10,6	0,0	21,3	15,1	34

Energieverbruik binnen de portefeuille					
Totaal energieverbruik – portefeuille (MWh)	BJ 2020	BJ 2021	BJ 2022	BJ 2023	% verandering op jaarbasis
Totaal aan hernieuwbare energie ter plaatse geproduceerd	14.894	24.156	27.662	50.712	83,3 %
Waarvan hernieuwbare energie ter plaatse verbruikt	1	3.646	3.858	4.539	
Groene energie gekocht van het net	—	4.169	9.610	4.672	
Totaal verbruikte groene energie	1	7.815	13.468	9.211	(31,6) %
Totaal grijze elektriciteit gekocht van het net	137.501	161.904	214.345	214.727	
Totaal verbruikte elektrische energie	138.412	169.719	227.814	223.938	(1,7) %
KWh/m ²	57	55	53	45	
Kilo CO ₂ /KWh	0.37	0.31	0.33	0.42	
Grijze elektriciteitsemissies (tCO₂)	50.871	53.435	75.806	94.295	24,4 %
Gas – Totaal verbruikte brandstof van het elektriciteitsnet	83.695	73.643	58.281	51.805	(11,1) %
KWh/m ²	34	24	14	10	
Brandstofemissies (tCO₂)	15.499	13.624	10.782	9.584	(11,1) %
Totaal energieverbruik	222,107	243,362	286,095	275,743	
KWh/m ²	91	79	67	56	
Hernieuwbare energie: geproduceerd en verkocht aan het net	13.983	20.510	23.804	46.173	94,0 %
tCO ₂ „elders vermeden“ (scope 4)	4.305	6.314	7.328	19.442	

Energieverbruik op vergelijkbare basis	BJ 2020	BJ 2021	BJ 2022	BJ 2023	Verandering op jaarbasis
Basisjaar 2020					
Elektriciteit	110.638.126	118.137.794			6,8 %
Gas	37.465.023	37.585.975			0,3 %
Basisjaar 2021					
Elektriciteit		146.376.023	158.234.854		8,1 %
Gas		52.036.372	43.533.754		(16,3) %
Basisjaar 2022¹					
Elektriciteit			164.547.921	171.132.099	4,0 %
Gas			46.258.518	37.300.737	(19,4) %
Energie-intensiteit (kWh/m²)			74,25	73,41	(1,1) %

Het energieverbruik, zowel in absolute termen als in intensiteit, is in FY2023 gedaald ten opzichte van FY2022. De totale energie-intensiteit van de vergelijkbare activa daalde met 1,1 % op jaarbasis.

Met name het gasverbruik in de portefeuille is gedaald (19,4 % op vergelijkbare basis op jaarbasis). De daling in het gasverbruik wordt ondersteund door de implementatie van de warmtepomp in plaats van verwarming op gas en door een algemeen bewustzijn en bereidheid om het gasverbruik te verminderen vanwege de prijsvolatiliteit. Het elektriciteitsverbruik bleef relatief stabiel – lichte daling (1,7 %) van het totale verbruik en stijging van het like-for-like verbruik (4,0 %). De elektrificatie in het algemeen en warmtepompen in het bijzonder dragen bij aan het stijgende elektriciteitsverbruik. Het lage energieverbruik in de gebouwen die in 2023 worden opgeleverd heeft hier ook aan bijgedragen, evenals het effect van de classificatie van gebouwen waarvoor geen gegevens over energieverbruik beschikbaar zijn – het effect van de classificatie is zichtbaar in de tabel „Energie- en broeikasgasintensiteit per land en activaklasse“.

De initiatieven om te investeren in bewegende sensoren in de kantoren van de huurders, het renoveren van de bestaande portefeuille door over te schakelen op Ledverlichting en investeringen in slimme meters zijn in volle gang en zullen naar verwachting bijdragen aan het verminderen van het gelijksoortige elektriciteitsverbruik (zie deel 3.3.2 Groene huurovereenkomsten en engagementen van huurders voor meer informatie en deel 4.2.3 Huidige toewijzing van de opbrengsten van de groene obligaties voor meer financiële informatie over dit initiatief).

3.3.3.4 Inkoop en productie van hernieuwbare energie

Inkoop hernieuwbare energie

Na de transitie van de eigen kantoren van de Groep naar 100 % hernieuwbare energie vanaf 1 januari 2022, streeft de Groep naar een snellere transitie van zijn door huurders gecontroleerde energiehuurovereenkomsten naar elektriciteit uit hernieuwbare bronnen („groene elektriciteit“).

In Duitsland is de Groep sinds 1 januari 2024 begonnen met het leveren van zelf geproduceerde groene elektriciteit of als alternatief groene elektriciteit gekocht van windmolenparken via PPA-overeenkomsten, waardoor alle Duitse activa waarvoor VGP contractueel de controle heeft over de energielevering allemaal overstappen op groene elektriciteit; in eerste instantie zal dit ongeveer 8 GWh, of 3,7 % van het totale elektriciteitsverbruik, overstappen van grijze naar groene elektriciteit. Een soortgelijk model zal later dit jaar in Roemenië worden ingevoerd en andere landen zullen volgen. Sinds 2023 bevatten huurovereenkomsten met huurders een bijgewerkte bepaling inzake groene huurovereenkomsten die huurders verplicht groene elektriciteit in te kopen voor hun activiteiten. Voor huurovereenkomsten die niet van een dergelijke bepaling genieten, kan VGP de beslissing nog steeds indirect beïnvloeden door (i) inzicht te geven in de CO₂-voetafdruk, (ii) energiebesparende opties aan te bieden die economisch haalbaar zijn en (iii) hernieuwbare energie aan te bieden die via eigen faciliteiten wordt opgewekt tegen economisch aantrekkelijke voorwaarden.

¹ Bruto verhuurbaar oppervlakte beschikbaar voor '22/'23 gelijksoortig: 2.839.264 m² (65 % van de totale voltooide portefeuille per dec-22)



Prof. Dr. Armin Willingmann, vicepremier van de deelstaat Saksen-Anhalt en minister van Wetenschap, Energie, Klimaatbescherming en Milieu, en VGP CEO Jan Van Geet op het dak van VGP Park Magdeburg-Sülzetal. Het zonnepaneelstelsel op één dak is 10,27 MWp groot.

VGP erkend als eerste vastgoedvennootschap in Duitsland met de status van gereguleerde energieleverancier

Magdeburg, Duitsland/15 januari 2024

Bij de inhuldiging van het op één na grootste zonnepaneelstelsel van Duitsland op VGP Park Magdeburg-Sülzetal, kwamen prof. Dr. Armin Willingmann, vicepremier van de deelstaat Saksen-Anhalt en minister van Wetenschap, Energie, Klimaatbescherming en Milieu, en VGP CEO Jan Van Geet samen om de prestatie te erkennen van het verkrijgen van de status van gereguleerde energieleverancier, die VGP in staat stelt om groene energie efficiënter toe te wijzen aan de behoeften van zijn huurders en op nationale schaal in heel Duitsland.

De eerste implementatie van de groene elektriciteitsovereenkomst omvat 35 Duitse activa die geleverd worden met een groene PPA voor een geschat jaarlijks volume van 8 GWh.

Als onderdeel van zijn ESG-strategie streeft de Groep er dan ook naar om:

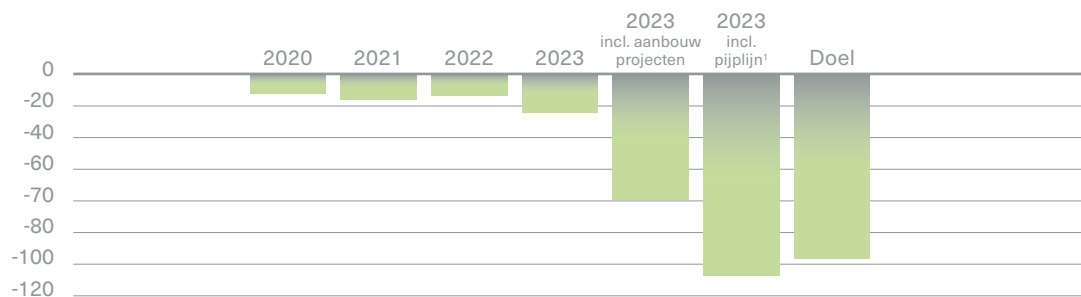
- De geïnstalleerde capaciteit van on-site hernieuwbare energie tegen 2025 vermenigvuldigen ten opzichte van 2020 en de opgewekte energie bij voorkeur tegen aantrekkelijke voorwaarden aan huurders aan te bieden;
- 100 % elektriciteit uit hernieuwbare bronnen te halen voor de activa waarover de Groep de controle heeft; en
- De campagne voor groene huurovereenkomsten te intensiveren door oudere huurovereenkomsten aan te passen aan de 2023-versie van de groene huurovereenkomst (waarbij groene stroom moet worden ingekocht).

Het aandeel van hernieuwbare elektriciteit in het totale elektriciteitsverbruik van de huurder bedroeg 6 % in 2022 en 4 % in 2023. Inclusief de PV-pijlijnprojecten voor zelfverbruik zou het aandeel van het verbruik van hernieuwbare elektriciteit in 2023 stijgen tot 21 %. De huurdersportefeuille zal geleidelijk overgaan op de inkoop van groene elektriciteit, ten laatste bij de opname van de verbeterde bepaling inzake groene huurovereenkomsten bij hernieuwing van de overeenkomst.

Productie van hernieuwbare energie

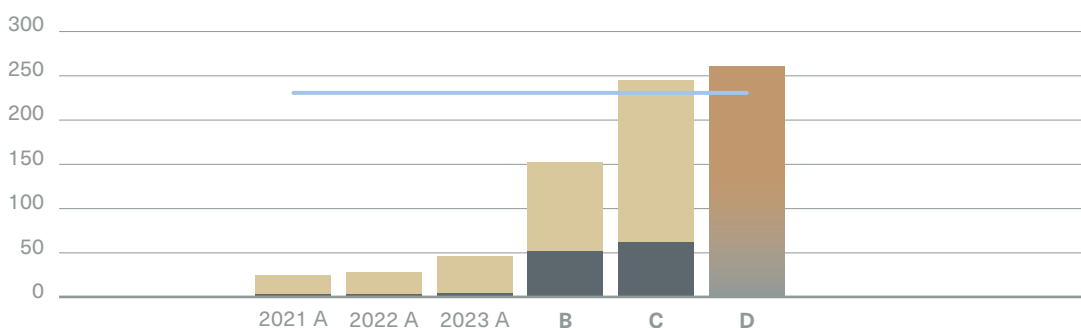
Sinds 2019 heeft de Groep een fotovoltaïsch installatieprogramma op zonne-energie uitgerold over zijn hele portefeuille om elektriciteit op de site op te wekken. De geïnstalleerde capaciteit van de systemen van de Groep is blijven toenemen. In 2023 werden nieuwe zonnepanelen geïnstalleerd in de hele portefeuille. In totaal zijn er 84 installaties met zonnepanelen operationeel in de hele portefeuille. De totale geïnstalleerde hernieuwbare energiec capaciteit van de activa van de Groep in 2023 is 101,8 MWp (vergeleken met 56,6 MWp in december 2022) met nog eens 32 projecten met een vermogen van 69,0 MWp in aanbouw en 93 projecten, met een vermogen van 99,7 MWp, in pijlijnprojecten. De hernieuwbare elektriciteit die door de Groep wordt geproduceerd, wordt ofwel zelf verbruikt om aan de energiebehoeften van onze huurders te voldoen, ofwel verkocht aan het elektriciteitsnet. In boekjaar 2023 was de totale productie van zonne-energie gelijk aan 21 % van het totale elektriciteitsverbruik, maar zodra de fotovoltaïsche projecten die momenteel in aanbouw zijn volledig operationeel zijn, zal de productiecapaciteit van zonne-energie gelijk zijn aan 68 % van het totale elektriciteitsverbruik. Als het doel van de fotovoltaïsche projecten eenmaal in aanmerking wordt genomen, is de extra opgewekte hernieuwbare energie gelijk aan 109 % van het totale elektriciteitsverbruik. Dit zou in theorie betekenen dat VGP in staat zou moeten zijn om alle huurders op 100 % hernieuwbare elektriciteit te laten werken, maar door verschillen in tijd (wanneer zonne-energie wordt opgewekt vs. wanneer huurders energie verbruiken) en locatie (sommige parken hebben meer fotovoltaïsche installaties dan nodig is voor het verbruik van hun huurders, andere minder) zal de afhankelijkheid van externe leveringsovereenkomsten voor hernieuwbare energie noodzakelijk blijven. Bovendien wordt verwacht dat de Groep, vanwege contractuele verplichtingen (sommige huurders geven er de voorkeur aan om gebruik te blijven maken van een bestaand nutsbedrijf dat grijze energie levert), in de nabije toekomst grijze energie zal blijven verbruiken en in plaats daarvan ter plaatse geproduceerde hernieuwbare energie aan het net zal verkopen.

Geproduceerde hernieuwbare energie als % van het totale elektriciteitsverbruik



De totale productie van hernieuwbare elektriciteit op de site van de activa van de Groep en de uitsplitsing tussen verkochte en zelf verbruikte energie is als volgt:

Hernieuwbare elektriciteitsproductie (GWh)



- B** Productie op jaarbasis van operationele activa en activa in aanbouw
- C** Productie op jaarbasis van activa operationeel, in aanbouw, en in de pijlijn
- D** Productie op jaarbasis gebaseerd op doelstelling van 300MWp tegen 2025
- Zelf-consumptie
- Grid injectie
- Totaal
- Elektriciteitsconsumptie van alle huurders in BJ2023

¹ Inclusief de geplande productie van VGP Park Moerdijk welke na BJ2023 werd verkocht.

Hernieuwbare energieproductie (MWh)	Eigen verbruik	Injectie in het net	Totaal
2021 A	3.646	20.510	24.156
2022 A	3.858	23.753	27.611
2023 A	4.539	46.173	50.712
Productie op jaarbasis van operationele activa en activa in aanbouw	51.640	101.016	152.656
Productie op jaarbasis inclusief projecten in de pijplijn	62.039	183.319	245.358
<i>Productie op jaarbasis gebaseerd op doelstelling van 300 MWp tegen 2025</i>			260.000

PV uitrol (KWp)

Land	Bestaande	Ontwikkeling	Pijplijn	Subtotaal
Oostenrijk	0,0	0,0	2,6	2,6
Kroatië	0,0	0,0	0,0	0,0
Tsjechië	0,0	3,8	0,4	4,2
Frankrijk	0,0	0,0	12,1	12,1
Duitsland	78,1	58,0	55,1	191,3
Hongarije	0,0	0,0	0,6	0,6
Italië	0,5	5,1	9,7	15,3
Letland	0,0	0,0	0,5	0,5
Nederland	22,5	0,0	9,0	31,5
Portugal	0,0	0,0	0,2	0,2
Roemenië	0,1	2,0	1,6	3,7
Servië	0,0	0,0	1,2	1,2
Slovakije	0,0	0,0	1,5	1,5
Spanje	0,6	0,0	5,1	5,7
Totaal	101,8	69,0	99,7	270,5

3.3.4 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.

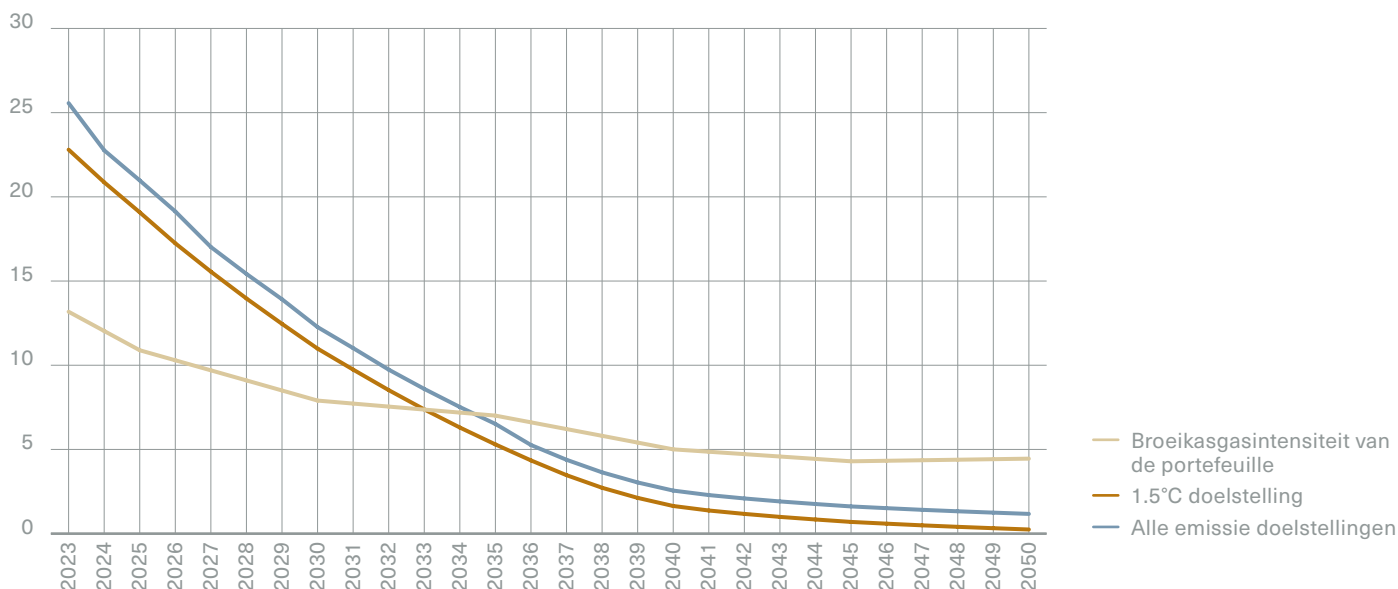
Sinds 2021 voert VGP jaarlijks een CRREM-analyse uit van zijn gehele portefeuille om inzicht te krijgen in het strandingsprofiel van de verschillende subportefeuilles in de verschillende landen en om verbeteringsscenario's te analyseren, waaronder energie-efficiëntie-operaties, omschakeling naar elektrische verwarming (warmtepompen) in plaats van verwarming op gas en optimalisatie van investeringen in faciliteiten voor de productie van hernieuwbare energie.

De laatste CRREM die in 2023 werd uitgevoerd, was gebaseerd op de volgende aannames:

- Resultaten gebaseerd op CRREM Tool v 2.03 (zoals gepubliceerd op 18 april 2023)
- Resultaten zijn gebaseerd op werkelijke energieverbruiksgegevens van VGP-portefeuille over boekjaar 2022
- Voor activa waarvoor geen gegevens over energieverbruik voor het hele jaar beschikbaar zijn, zijn de resultaten gebaseerd op extrapolatie.
- Extrapolaties en broeikasgas (GHG)-factoren werden geverifieerd door een externe auditor
- Gebouwen in aanbouw zijn uitgesloten
- Netverbruik en injectie zijn aangepast voor huidige fotovoltaïsche projecten in aanbouw en jaarlijks contractueel overeengekomen verbruik van hernieuwbare energie door huurders, gebaseerd op de aanname dat slechts 60 % van de energie kan worden geleverd door fotovoltaïsche energie (gelijktijdigheidsanalyse van productie vs. verbruik).

Op basis van de gerapporteerde gegevens over boekjaar 2022 van de nutsbedrijven ligt slechts 7 % van de portefeuille boven het pad, met een verwacht strandingsjaar van 2029. Als de geplande fotovoltaïsche uitrol van 2023 wordt voltooid, is de portefeuille, op basis van de bruto actiefwaarde, in meerderheid 1,5°C-conform tot 2040, met een broeikasgasstrandingsjaar van 2033.

Gemiddelde portefeuille BKG intensiteit vs. doelstellingen Parijs (Broeikasgasintensiteit [kgCO₂e/m²/jr])



CCREM-prestatie die de huidige PV pijlijnprojecten weerspiegelt.

3.3.4.1 Retrofit- en verbeteringsacties voor CRREM

Verschillende portefeuillevverbeteringen die effect hebben op het strandingsjaar zijn verder geanalyseerd:

- Sinds 2022 heeft de Groep aanzienlijk geïnvesteerd in energiebesparende ledverlichting, warmtepompen, bewegingsdetectoren en zonwering voor kantoren en slimme meters.
- Sinds 1 januari 2024, uitvoering van de groene elektriciteitsovereenkomsten voor 35 Duitse activa geleverd met groene PPA voor een geschat jaarlijks volume van 8 GWh die van kracht is.
- Geen gasverwarming meer met effectieve ombouw van bestaande portefeuille gasverwarmingsinstallaties (vervangen door warmtepompen): 1,5°C-traject stranding jaar verbetert tot 2034
- Inkoopvereiste van groene energie in nieuwe of hernieuwde huurovereenkomsten: een meerderheid van de activa in de portefeuille is conform 1,5°C tot 2050 en de naleving van de broeikasgasnormen (GHG) verbetert tot 2039 (geen effect op de energie-intensiteit). De portefeuille zal deze score in de loop der tijd geleidelijk bereiken naarmate nieuwe overeenkomsten worden ondertekend of bestaande overeenkomsten worden hernieuwd.
- Combinatie van alle maatregelen resulteert in een portefeuille die volledig voldoet aan 1,5°C.

Zodra alle geïdentificeerde retrofit- en verbeteringsacties zijn uitgevoerd, voldoet de hele portefeuille aan 1,5 °c.



CRREM – strandingjaar	2022	2023
GRESB-indiening (gebaseerd op werkelijke hernieuwbare energieproductie in rapporteringsjaar)	2027	2029
Gebaseerd op gecontracteerde projecten voor hernieuwbare energie	2040	2033 ¹
Implementatie van alle retrofit- en verbeteringsacties van de portefeuille	conform 1.5 °C	

De energie-efficiëntie van gebouwen verbeteren

Sinds 2022 heeft de Groep aanzienlijk geïnvesteerd in energiebesparende ledverlichting, warmtepompen, bewegingsdetectoren en zonwering voor kantoren en slimme meters.

Deze renovaties en nieuwe investeringen in 102 gebouwen hebben ongeveer € 41 miljoen gekost. Deze investeringen hebben geresulteerd in besparingen op het energieverbruik van 35,3 GWh of 2,054 tCO₂.

Vermeden energieverbruik en emissies	2023
Vermeden energieverbruik (MWh)	35.317
Emissiefactor (tCO ₂ /MWh)	0,058
Vermeden emissies (tCO ₂)	2.054

¹ Year over year the score has been negatively impacted by a change in the CRREM Tool calculation method. The CRREM Tool version 2.03 (published April 2023; SBTi-aligned) no longer gives GHG stranding benefit to assets for excess renewable energy exported (instead of used for self-consumption)

Sinds 2022 worden de energieactieplannen ook geïntegreerd in de CCREM portefeuilleanalyse van de Groep. Hierdoor kan de Groep de energieacties die door de landen van de Groep worden voorgesteld, benchmarken en vergelijken en efficiënt middelen toewijzen aan de acties met de grootste impact om de energie-impact te verminderen en de CRREM-score van de portefeuille te optimaliseren.

Uitrol en retrofit van warmtepompen

De Groep heeft sinds begin 2022 een nieuw bouwbeleid geïmplementeerd voor warmtepompen als standaardmethode voor verwarming (in tegenstelling tot verwarming op gas). Op dit moment zijn er in ongeveer 15 % van de gebouwen warmtepompen geïnstalleerd en wordt ongeveer driekwart van de portefeuille nog met gas verwarmd. Om deze gebouwen om te bouwen naar luchtverwarmingssystemen op basis van warmtepompen is een totale investering van ongeveer € 80 miljoen nodig.

Inkoop van groene energie en VGP als gereguleerde energieleverancier

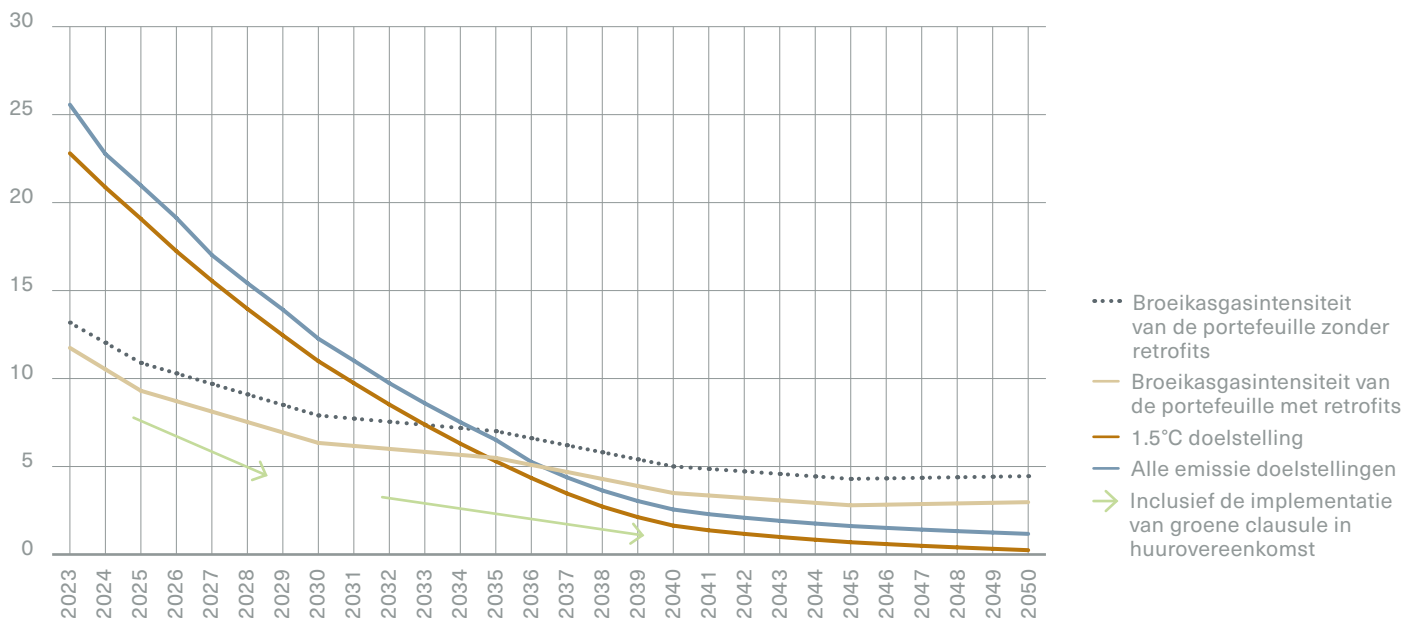
De Groep is sinds 1 januari 2024 een gereguleerde energievennootschap in Duitsland. Verwacht wordt dat de Groep binnenkort een soortgelijke status zal krijgen in Roemenië. In deze markten zal de Groep zijn eigen fotovoltaïsche installaties kunnen gebruiken om groene stroom te leveren aan zijn activa, zij het alleen voor die activa waar VGP de energie-inkoop beheert of voor die activa waar huurders besluiten deel te nemen.

De geïmplementeerde PPA in Duitsland heeft tot gevolg dat de betreffende activa conform worden met 1,5°C en dat het totale stranding jaar van de portefeuille van 1,5°C met ongeveer 3 jaar verbetert zodra alle Duitse activa (waarvoor VGP energie levert) volledig voorzien zijn van elektriciteit via de bovengenoemde PPA.

Bovendien zal op basis van aflopende huurovereenkomsten met hernieuwingen en nieuwe huurovereenkomsten die de bepaling inzake groene huurovereenkomsten van de Groep bevatten, de totale portefeuille na verloop van tijd alleen nog maar groene energie inkopen.

De bepaling inzake groene huurovereenkomsten en de status van energieleverancier hebben tot nu toe geen investeringen in vaste activa vereist, maar vereisen wel voortdurende operationele ondersteuning door facilititeitbeheer en beheer van hernieuwbare energie.

Broeikasgasintensiteit (kgCO₂e/m²/jr)



EPC-klasse verbeteren en afstemmen op de normen voor bijna-energie neutrale gebouwen (NZEB)

Voor nieuwbouw streeft de Groep ernaar om te voldoen aan de vereisten van de EU-Taxonomie voor energieprestaties. De EU-Taxonomie voor de bouw, verwerving en eigendom van gebouwen verwijst naar energieprestatiecertificaten (EPC's) volgens de Richtlijn Energieprestatie Gebouwen (EPBD). Voor de rapportering van de aanpassing van activa aan de EU-Taxonomie, is het nodig om te verwijzen naar de bijna-energie neutrale gebouwnormen (NZEB) en EPC-schema's op basis van de afwijkende drempelwaarden voor primair energieverbruik (PEB) zoals bepaald door elk van de landen waar deze activa zich bevinden. Voor nieuwe gebouwen (of gebouwen gebouwd sinds 1 januari 2021) is het criterium om gebouwen te bouwen met een PEB van NZEB min 10 % en met een EPC. Voor gebouwen die vóór 31 december 2020 zijn gebouwd, moet het gebouw een EPC klasse A of 15 % topprestatie hebben. In het geval van een substantiële bijdrage aan aanpassing aan klimaatverandering of een circulaire economie moet

een bedrijfsmiddel voldoen aan de „Do No Significant Harm to climate change mitigation by PED“-prestatie van NZEB en voor gebouwen die vóór 31 december 2020 zijn gebouwd moet het gebouw minimaal een EPC Klasse C of 30 % topprestatie hebben.

Wat de bestaande portefeuille betreft, zal op basis van de pijplijn van PV-projecten van de Groep het merendeel van de EPC-ratings van onze portefeuille verbeteren tot EPC A of EPC B. Voor de gebouwen waarvoor dit niet het geval is, zullen verdere investeringen in energie-efficiëntie en duurzame energieproductie nodig zijn. Op basis van de beoordeling van de portefeuille zal een investering van ongeveer € 20 miljoen nodig zijn om een minimale EPC B-rating te bereiken in alle gebouwen. Aangezien voor de meeste van deze gebouwen de uiteindelijke verbetering bereikt zou kunnen worden door extra investeringen in PV, zouden dit ook economisch rendabele investeringen kunnen zijn.

Meer algemene informatie over de implementatie van EU-Taxonomie en de EPBD vindt u in de factsheet op www.epra.com.

3.3.5 Waterbeheer

De niet-financiële risicobeoordeling wees erop dat water geen belangrijk milieuprobleem is voor VGP. De huurders in de portefeuille van de Groep worden inderdaad niet beschouwd als belangrijke waterverbruikers. Niettemin erkent VGP water als een fundamentele hulpbron en handhaaft hij het recht voor iedereen op eerlijke en billijke toegang daartoe.

Het waterverbruik in de activa van de Groep wordt bepaald door de benutting van de activa door de huurders en wordt voornamelijk bepaald door het aantal werknemers.

Voor meer informatie over de uitsplitsing van het waterverbruik per huurderssegment, zie de tabel „Nutsverbruik in portefeuille (uitgesplitst per segmentatie volgens GRESB)“ in deel 3.3.3.3 Energieverbruik – portefeuille van dit verslag.

Het waterverbruik binnen de portefeuille is geconcentreerd bij een aantal grote verbruikers, waarbij de top 10 huurders 40 % van het totale waterverbruik voor hun rekening nemen. Hoewel verbetering van het waterverbruik op deze sites het meest effectief zal zijn, is vermindering van het waterverbruik een operationele doelstelling op alle parken als onderdeel van het beleid van de Groep voor efficiënt gebruik van hulpbronnen en wordt dit bijgehouden en beheerd op het niveau van de activa en de Groep. Op basis van de beste milieupraktijken onderneemt de Groep actieve stappen om het waterverbruik te beperken, waterverspilling tegen te gaan en de waterkwaliteit op peil te houden.

Er worden speciale inspanningen geleverd om waterefficiënte apparatuur te installeren. De Groep is bezig met het analyseren van de implementatie van een real-time monitoringtool waarmee lekken kunnen worden opgespoord, zodat deze snel kunnen worden gerepareerd. Watermonitoring is een belangrijk aandachtspunt voor de Groep, die ook is begonnen met het uitrollen van watermeters in nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zijn er verluchters en andere watervoorzieningen met een laag debiet geïmplementeerd in gebouwen in overeenstemming met de BREEAM-eisen. Hierdoor werden water- en kostenbesparingen gerealiseerd. Om de behoefte aan irrigatie zo veel mogelijk te voorkomen, wordt bovendien een droogtetolerante tui-narchitectuur geïmplementeerd, zowel wat betreft de keuze van de flora als het vermogen om water vast te houden. Sinds 2022 is er ongeveer € 5 miljoen geïnvesteerd in waterbesparende maatregelen.

Voor nieuwe ontwikkelingen en renovaties worden in de hele portefeuille de volgende normen gebruikt:

- wastafelkranen en keukenkranen hebben een maximaal waterdebiet van 6 liter/min;
- douches hebben een maximaal waterdebiet van 8 liter/min;
- toiletten hebben een vol spoelvolume van gemiddeld maximaal 3,5 liter;
- Urinoirs gebruiken maximaal 2 liter/bak/uur. Doorspoelurinoirs hebben een maximaal vol spoelvolume van 1 liter

Om het watergebruik te optimaliseren en de bijbehorende kostenbesparingen te realiseren, geeft de Groep waar mogelijk ook de voorkeur aan het gebruik van niet-drinkbaar of hergebruikt water boven drinkbaar water. In 2023 zou er op de site in totaal 180.800 m³ regenwater opgevangen kunnen worden voor schoonmaak en om groenvoorzieningen te besproeien. Op bestaande parken vertrouwt de Groep op een nauwe samenwerking met de huurders om het waterverbruik te verminderen. Groene huurovereenkomsten (zie deel 3.3.2 Groene huurovereenkomsten en engagementen van huurders) en huurdersbesprekingen op de site worden gebruikt om huurders bewust te maken van watergebruik en om hen mee te krijgen in het waterbeheer.

In 2023 is het waterverbruik in onze parken, inclusief het water dat voor de vegetatie wordt gebruikt, met 21 % gestegen ten opzichte van 2022 als gevolg van de groei van de totale portefeuille en meer regenwater dat in onze parken wordt vastgehouden en gebruikt. Op een soortgelijke basis daalde het netwatergebruik jaar-over-jaar met 13 % en de intensiteit van het netwatergebruik daalde jaar-over-jaar met 3 %, wat het effect weerspiegelt van meer waterbesparende maatregelen (in overeenstemming met de EU-Taxonomie „Do No Significant Harm“-vereisten) die worden ingezet bij nieuwe ontwikkelingen en renovaties.

Water (kubieke meter)	BJ 2020	BJ 2021	BJ 2022	BJ 2023	Verandering op jaarbasis
Gemiddeld leidingwaterverbruik (liter/m ²)	93,0	82,8	83,6	78,9	(6) %
Totaal leidingwaterverbruik	179.917	256.000	365.000	385.766	5 %
Totaal opgevangen water en ter plaatse hergebruikt	n/a	n/a	105.000	180.800	72 %
Totaal verbruikt/opgevangen water	179.917	256.000	470.000	566.566	21 %
Vergelijking op vergelijkbare basis – 2023/2022			255.163	221.793	(13) %

3.3.6 Afvalbeheer

De benadering van afvalbeheer van VGP is ontworpen om recycling te maximaliseren en storten te minimaliseren. Om het afval zo effectief mogelijk te beheren, heeft de Groep zijn aanpak en afvalbeheerdoelstellingen afgestemd op de drie belangrijkste afvalproducerende activiteiten, eigen activiteiten en kantoren, op bouwlocaties en in de portefeuille van bestaande activa.

3.3.6.1 Afvalbeheer van eigen activiteiten

Afval: eigen organisatie

Afval (metrische ton)	BJ 2022	BJ 2023	Toelichting
Totaal aan gerecycleerd/hergebruikt afval	1,4	1,2	(1)
Totaal aan afgevoerd afval	0,5	0,6	(2)
Totaal aan afval	1,9	1,9	

- (1) Afvalemissies voor BJ 2023 zijn voornamelijk berekend op basis van een extrapolatie van gegevens van kantoren met bekende gegevens
- (2) De totale afvalemissies bedragen 0,6 tCO_{2e}, of 0,03 % van de totale emissies. 97 % van de afvalemissies is afkomstig van restafval, papierafval veroorzaakt 2 % van de afvalemissies en 28 % van de afvalproductie

Sinds 2022 heeft de Groep een *Green Office Policy* (Groen kantoorbeleid) dat zich richt op mogelijkheden om afval te verminderen op basis van de herziene EU-Kaderrichtlijn Afval (Richtlijn 2008/98/EG) waarin vijf stappen worden beschreven voor het omgaan met afval, gerangschikt op basis van milieu-impact – de „afvalhiërarchie“ – met als eerste en belangrijkste focus preventie en als tweede voorbereiding op hergebruik. Door deze strategieën te implementeren is de Groep in staat om het afval van zijn kantooractiviteiten te verminderen.

Sinds de implementatie van het beleid is de hoeveelheid geprinte documenten aanzienlijk afgenomen. Hoewel papier voorheen voornamelijk gerecycled werd, heeft de algehele afvalvermindering de afvalproductie-intensiteit aanzienlijk verminderd, in lijn met de afvalhiërarchie.

De hoeveelheid niet-teruggewonnen afval is inclusief restafval waarvan het verbrandings- of recyclingproces niet bevestigd is, waardoor het huidige aantal waarschijnlijk aan de voorzichtige kant is. Verder zal nauwkeurige gegevensverzameling deze gegevens verder verbeteren.

PREVENTIE

Als u het niet kan voorkomen, dan...

VOORBEREIDEN VOOR HERGEBRUIK

Als u het niet kunt voorbereiden voor hergebruik, dan...

RECYCLEREN

Als u het niet kunt recycleren, dan...

ANDERE WAARDE TERUGWINNEN

Als u geen waarde kunt terugwinnen (bijv. energie), dan...

VERWIJDERING

Naar een stortplaats als er geen alternatief beschikbaar is



Sloopwerkzaamheden op brownfield VGP Park La Naval, Spanje

3.3.6.2 Afvalbeheer op bouwplaatsen

Hoewel het afval dat in onze eigen kantoren wordt geproduceerd (waar we controle over hebben) wordt gecontroleerd, bijgehouden en gerapporteerd (zie onderstaande tabel), ontstaat het grootste deel van ons afval als gevolg van onze bouw- en sloopprojecten. Wij streven ernaar dat 70 % van het ongevaarlijke bouw- en sloopafval dat op de bouwplaats ontstaat, wordt voorbereid voor hergebruik, recycling en ander materiaalherstel, inclusief opvolwerkzaamheden waarbij afval wordt gebruikt om andere materialen te vervangen, in overeenstemming met de afvalhiërarchie en het EU-Protocol inzake Bouw- en Sloopafvalbeheer. Voor sloopafval, dat het grootste deel van ons totale afval uitmaakt, hergebruiken wij zoveel mogelijk ter plaatse om de CO₂-uitstoot van het transport van afval van de site naar elders en de invoer van nieuwe materialen van elders te vermijden. Wij voeren vóór de sloop audits uit om afvalmaterialen te identificeren, rekening houdend met de hoeveelheid en kwaliteit van het afval dat op de site als aggregaat kan worden hergebruikt. Wij hergebruiken ook materialen op de site die ongevaarlijk zijn en geen nadelig effect op het milieu hebben. Gevaarlijk afval wordt anders behandeld en is niet in deze cijfers opgenomen. Gevaarlijk afval wordt op de juiste manier behandeld, volledig in overeenstemming met de relevante regelgeving.

Afvalproductie bouwplaatsen (kubieke ton)	boekjaar 2023
Gerapporteerd bouwafval	5.519
Gevaarlijk afval	188
Gerecycled afval	4.428
Gerecycled afval als percentage van het totale bouwafval	80,2 %

Raadpleeg deel 3.2.1.1.1 Transitie naar een circulaire economie in bouwprojecten voor meer informatie over de naleving van de doelstelling van 70 % terugwinning per bouwplaats volgens de vereisten van de EU-Taxonomie.

3.3.6.3 Afvalbeheer in de bestaande portefeuille

De Groep heeft een beperkte invloed op de totale hoeveelheid afval die in bestaande parken wordt geproduceerd. Desalniettemin is de Groep contractueel vastgelegd om efficiëntere maatregelen te nemen op het gebied van afvalbeheer, zoals meer afvalscheiding, bewustmaking van huurders, hen stimuleren om de hoeveelheid weggegooid afval te verminderen en innovatieve oplossingen voor afvalbeheer implementeren.

Verbetering van afvalscheiding in samenwerking met huurders

In alle gebouwen zijn geschikte afvalscheidingsfaciliteiten aanwezig en de meeste gebouwen zijn uitgerust met specifieke sorteerfaciliteiten en verwerkingsoplossingen voor organisch afval, dat een aanzienlijk deel uitmaakt van de totale hoeveelheid afval die door de Groep wordt geproduceerd. Huurders worden geïnformeerd over en bewust gemaakt van het afvalbeheerbeleid van de Groep en het belang van afvalscheiding. Dit gebeurt bijvoorbeeld via gesprekken met huurders op locatie en richtlijnen die huurders eraan herinneren wat ze met verschillende soorten afval moeten doen. Zowel in de inkoopcontracten van leveranciers als in de Groene Huurovereenkomsten van huurders zijn de minimumvereisten vastgelegd waaraan moet worden voldaan voor afvalscheiding en recycling. Huurders wordt gevraagd om details over de ingezamelde tonnages per afvalsoort en de behaalde recyclingpercentages. Voorlichting voor huurders omvat het verstrekken van afvalsorteerrichtlijnen op huurderniveau aan de teams van het facilitair management, het delen van beste praktijken, het benadrukken van het belang van het goed sorteren van materiaal en het schetsen van de wettelijke vereisten die aan de afvalbeheerprogramma's verbonden zijn.

Afval: portefeuille	
Afval (metrische ton)	BJ 2023
Gevaarlijk afval	809
Niet gevaarlijk afval	30.204
Totaal geproduceerd afval	31.013

Vergelijking op vergelijkbare basis

2022 basisjaar	2022	2023	% wijziging JoJ
Gevaarlijk afval	879	809	(8)%
Niet gevaarlijk afval	1.690	1.624	(4)%

(1) Afvalemissies voor boekjaar 2023 zijn berekend op basis van een extrapolatie van bekend gemaakte gegevens van huurders (dekking boekjaar 2023 respectievelijk 4 en 14 %).

3.3.7 Connectiviteit en duurzame mobiliteit ontwikkelen

Als onderdeel van zijn ESG-strategie streeft VGP naar toegang tot openbaar vervoer en duurzame mobiliteit voor de huurders en hun bezoekers van onze gebouwen. Daarnaast staat de Groep alleen het gebruik van batterij aangedreven voertuigen of plug-in hybride voertuigen toe voor het eigen personeel met betrekking tot het geleased en eigen wagenpark. Dit is een hoeksteen van het plan om de Scope 1- en Scope 2-emissies tegen 2030 met 50 % te reduceren ten opzichte van 2020 (zie Deel 3.1 Klimaatverandering aanpakken). Om het bewustzijn van onze huurders met betrekking tot de groene transitie verder te vergroten, heeft de Groep de doelstelling geïntroduceerd om in 2022 100 % van de parken uit te rusten met laadunits voor elektrische voertuigen en om de doelstelling te bereiken dat 100 % van de activa van de Groep duurzame vervoersmiddelen aanbieden. Deze verplichting werkt door in de ontwikkelingspijplijn van de Groep, waarbij de Groep, naast de doelstelling om 100 % openbaar vervoer aan te bieden (zie deel 3.3.7.1 Connectiviteit met het openbaar vervoer. voor meer informatie), ernaar streeft dat parken faciliteiten bieden voor voetgangers (voetpaden waar van toepassing) en fietsgebruik (fietspaden en -rekken). Zie Deel 1.2 Samenvatting van de ESG-prestaties van de Groep voor een samenvatting van de resultaten van de Groep ten opzichte van deze strategische doelen. Door deze engagementen te maken, heeft de Groep een langlopende visie op de ontwikkeling van mobiliteitstrends door zowel te werken aan de aantrekkelijkheid van activa als aan het actief aanmoedigen van nieuwe duurzame vervoersoplossingen en -gedrag door de werknemers van onze huurders. De Groep streeft ernaar om onze huurders te helpen bij hun transitie naar een groen (vorkheftruck-)wagenpark door groene elektrische en waterstoflaadfaciliteiten en -infrastructuur aan te bieden op ons park.

In 2023 werd in Duitsland een proefproject gestart om oplaadfaciliteiten voor elektrische voertuigen aan te bieden bij alle VGP-medewerkers thuis. De andere landen binnen de Groep zullen dit voorbeeld volgen.

	BJ 2022	BJ 2023	Doel
% parken met laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen	46 %	59 %	100 %
Aantal bijbehorende parkeerplaatsen met oplaadfunctie voor elektrische voertuigen		545	

3.3.7.1 Connectiviteit met het openbaar vervoer

Wat betreft de criteria voor grondselectie richt de Groep zich op kansen die goed aangesloten zijn of zullen zijn met het openbaar vervoer en die dicht bij grote steden liggen.

	BJ 2022	BJ 2023
% parken met toegankelijk openbaar vervoer	95,8 %	97,3 %
Doel % parken met openbaar vervoer toegankelijk		100 %

Voor de resterende parken worden adequate oplossingen gezocht.

Daarnaast overlegt het ontwerpteam meestal met de lokale overheid over de staat van het lokale fietsnetwerk en hoe de nieuwe parkontwikkeling het fietsgebruik van de parkgebruikers zou kunnen verbeteren. Indien nodig overlegt het ontwerpteam met de lokale gemeenschap bij het selecteren en implementeren van aanvullende oplossingen om de toegang tot het lokale fietsnetwerk te verbeteren. Aan het einde van het jaar 2023 is 96,4 % van de projecten van de Groep aangesloten op openbaar vervoeroplossingen.



VGP Park Roosendaal, Nederland

3.4 Biodiversiteit beschermen en verbeteren

In de bestaande parken wordt in totaal 2,215 miljoen vierkante meter groen beheerd door VGP. De Groep beschermt en verbetert actief de biodiversiteitswaarde van deze groene oppervlakten in het bijzonder en van zijn bezittingen in het algemeen door de gevolgen voor de biodiversiteit te beoordelen en maatregelen te nemen om deze te verminderen, in overeenstemming met de BREEAM Excellent/DGNB Gold-normen, en door actieplannen voor biodiversiteit te implementeren op basis van het Biodiversiteitsbeleid van de Groep die rekening houden met unieke lokale omstandigheden. Ecologen en landschapsarchitecten worden betrokken bij ontwerpen en ontwikkelingsactiviteiten om architecten en ontwikkelaars te begeleiden bij bestaande ecosystemen en bij het selecteren van de beste strategie om de lokale fauna te beschermen. 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 voornamelijk op brownfieldontwikkelingskansen en doet hij er alles aan om te vermijden dat nieuwe ontwikkelingen worden gebouwd op:

- greenfields met een erkende hoge biodiversiteitswaarde en grond die dient als habitat voor bedreigde soorten (flora en fauna) die voorkomen op de Europese Rode Lijst of de Rode Lijst van de IUCN
- grond die voldoet aan de definitie van beschermd bos zoals vastgelegd in de nationale wetgeving en gebruikt wordt in de nationale broeikasgasinventarisatie

Evenals minimaliseren van:

- het gebruik van bouwland en akkerland met een matige tot hoge bodemvruchtbaarheid en een matige tot hoge biodiversiteit onder de grond, zoals vermeld in het LUCAS-onderzoek van de EU

Naast de verbetering van bestaande groene gebieden in VGP Parken (in de loop van 2023 werden er 4.040 extra bomen geplant in bestaande VGP Parken en initiatieven ondernomen om de biodiversiteit te beschermen en te verbeteren), zijn er in 2023 acht biotoopgebieden gecreëerd binnen onze parken in aanbouw om specifieke soorten te verbeteren of te beschermen en de algehele lokale biodiversiteit te vergroten; dit brengt het totale aantal biotoopgebieden op 47. De omvang van deze biotopen is 548.000 m².

3.4.1 Biofiel ontwerp implementeren

Hoewel individuele maatregelen ter verbetering van de biodiversiteit in onze parken steeds vaker worden geïmplementeerd als onderdeel van de ontwerpfase of tijdens lopende renovaties van de groene ruimten, is een onderscheidend kenmerk van biofiel ontwerpen de nadruk op de algehele

omgeving of habitat en niet op één enkele of geïsoleerde natuurverschijnselen. Wanneer rekening wordt gehouden met een geïntegreerd ontwerp, presteert het ecosysteem op een hoger niveau dan de som van de afzonderlijke delen.

3.4.2 Bescherming en herstel van biodiversiteit en ecosystemen voor ontwikkelingsprojecten

Naast de biodiversiteitsonderzoeken als onderdeel van de grondverwerving, moeten alle ontwikkelingsprojecten met een biodiversiteitswaarde een biodiversiteitsactieplan implementeren. Dit actieplan wordt altijd opgesteld door een gekwalificeerde ecoloog na de beoordeling van de kenmerken van de lokale biodiversiteit. Een dergelijke beoordeling moet worden uitgevoerd in overeenstemming met van het Biodiversiteitsbeleid van de Groep. Als er een beoordeling is uitgevoerd, moeten de vereiste verzachtende en compenserende maatregelen ter bescherming van het milieu worden geïmplementeerd.

Deze beoordeling zal helpen bij het waarborgen van het DNSH-criterium (*“Do No Significant Harm”*) onder de EU-Taxonomie, en in gevallen van een substantiële biotoopinvestering helpen bij het bepalen van een mogelijke significante bijdrage onder de Taxonomie (van de biotoopinvestering als een enkele maatregel).

Het doel van de projectspecifieke beoordeling is ten eerste om alle effecten van het project op de lokale natuur te vermijden en te verminderen, en ten tweede om voor elk project een lijst met aanbevelingen van de Groep te implementeren, zoals het gebruik van milieugecertificeerde materialen of vogelvriendelijke ontwerpen voor de gevels en zones en initiatieven ter compensatie van de biodiversiteit.

De contractueel vastgelegde verplichtingen en aanbevelingen voor de integratie van biodiversiteit in ontwikkelingsprojecten worden geïntegreerd in het ontwerpproces van de Groep door middel van de Sustainability Brief (zie Deel Projectontwerp en beoordelingsfase in 3.2.1 Ontwerp duurzame gebouwen).

Daarnaast wordt voor sommige projecten een bredere milieueffectbeoordeling uitgevoerd, die een milieu-/biodiversiteitscomponent bevat, aangezien dit in sommige landen een voorwaarde is voor het verkrijgen van een bouwvergunning en een commerciële bouwvergunning. Als onderdeel van dit proces kan ook een openbare raadpleging worden uitgevoerd.

Biodiversiteit komt ook aan bod in de ontwikkelingsprojecten via het deel “Grondgebruik en Ecologie” in de BREEAM-certificering en voor alle DGNB-projecten wordt een biodiversiteitsstrategie uitgevoerd. Zo behaalde het project



VGP Hongarije maakte gebruik van biofiële ontwerpprincipes voor de bouw van een boomachtige, met planten begroeide installatie in de centrale ruimte van het nieuwe bedrijfskantoor in Boedapest.

Detail uit de nieuwe VGP-bouwnorm



Details van VGP Park München met groene daken en groene muren, evenals aansluitende groene ruimten en een belangrijke biotoop zijn integraal ontworpen

VGP Park Laatzen, gebouw A in Duitsland, dat de eerste DGNB Platinum certificering in zijn soort behaalde, 100 % van de 10 credits van dat deel, door een aantal biodiversiteitsinitiatieven, bijvoorbeeld door de ondersteuning van habitats voor vogels en insecten, en een regenwaterretentiebekken dat biotoop biedt voor padden en andere reptielen.

Biodiversiteit en ecosystemen

% projecten gestart in 2023 met een ecologieplan	100 %
Doelstelling voor projecten met een ecologieplan	100 %

3.4.3 VGP biodiversiteitsstrategie en taxonomie voor bestaande parken

Hoewel bijna al onze parken gecertificeerd zijn volgens BREEAM of DGNB, wat basiswaarborgen biedt voor herstel en bescherming van de biodiversiteit, heeft de Groep een extra veiligheidsmaatregel voor ecosysteemverbetering ontwikkeld. De implementatie van deze maatregel wordt aange-stuurd door:

- het doel om de portefeuille in overeenstemming te brengen met de EU-Taxonomie-verordening, met inbegrip van de criteria voor de bescherming van biodiversiteit en ecosystemen, evenals,
- onze filosofie van voortdurende verbetering binnen het bereik van het milieubeheersysteem van de Groep (dat gebaseerd is op ISO 14001-normen), en
- het beoordelingskader voor biodiversiteit van de Groep (zie voor meer informatie het Biodiversiteitsbeleid van de Groep op de website¹)

Als zodanig kunnen aanvullende prioritaire verbeteringsmaatregelen worden geïdentificeerd in de bestaande portefeuille en deze worden al geïmplementeerd in drie van de bestaande parken van de Groep. Voor deze parken zijn specifieke maatregelen voorgesteld op basis van lokale op maat gemaakte ecologiestudies. Dit werk is nu aan de gang in twee van de drie geïdentificeerde parken en de werkzaamheden in het derde park zullen naar verwachting in de loop van 2024 van start gaan.

Het doel is om het gebruik van “groene” ruimtes te vergroten, hetzij door bestaande groenstructuren te verbeteren tot biotopen, hetzij door middel van uitbreidingen zoals groene daken, groene muren, groene parkeerplaatsen.

VGP biodiversiteitstaxonomie voor bestaande parken

Minder dan 500 meter tot natura2000 gebied en park grenzend aan bos of vastgoed locatie die door gemeente is aangewezen als van ecologisch belang

Minder dan 1.000 meter van natura2000 site en grenzend aan landbouwgrond maar niet erkend als gebied met hoge biodiversiteitswaarde

Minder dan 500 meter van natura2000 site, maar perceel zelf alleen begrensd door andere semi-industriële sites

Minder dan 1.000 meter van natura2000 site of grenzend aan landbouwgrond maar niet erkend als gebied met hoge biodiversiteitswaarde

Andere

Categorisering van biodiversiteitsinitiatieven

Gecombineerde geïdentificeerde initiatieven leveren een substantiële bijdrage aan het EU-criterium Taxonomie Biodiversiteit en ecosystemen
Gecombineerde geïdentificeerde initiatieven bereiken “DNSH” volgens het EU-criterium Taxonomie Biodiversiteit en ecosystemen
Er zijn locatie specifieke ecologische maatregelen genomen om lokale ecosystemen te verbeteren op basis van een biotoop
Groendak of groene gevel
Andere belangrijke ecologische mitigatiemaatregelen

In 2023 zijn er in bestaande VGP Parken 4.040 bomen geplant om de biodiversiteit te verbeteren.

Een voorbeeld van een bestaand park dat wordt verbeterd, is VGP Park Gyor Beta. In een ecologisch onderzoek dat in 2023 werd uitgevoerd, werden verschillende verbeteringsmaatregelen geïdentificeerd die momenteel worden geïmplementeerd om het bestaande ecosysteem te verbeteren en te beschermen, met name langs de zuidelijke grens van het park, dat aan natuurgebied grenst. Zie het praktijkvoorbeeld op de volgende pagina voor meer informatie.

De Groep werkt ook in al zijn regio's om belanghebbenden en gemeenschappen bewust te maken van het belang van biodiversiteit. In 2022 bijvoorbeeld, via de VGP Foundation, de NABU-campagne “Word een Insectenscout” waarbij natuurliefhebbers en insectenfans zich kunnen aanmelden voor een training in identificatie en een ambassadeursrol voor insectenverzorgingsprojecten in de gemeenschap.

% Projecten met zinvolle biodiversiteitsinzet die een biodiversiteitsactieplan hebben geïmplementeerd	95,7 %
Doel % projecten met een hoog biodiversiteitsbelang die een biodiversiteitsactieplan geïmplementeerd hebben	100,0 %

De score is jaar na jaar met 10 % verbeterd en het doel is om eind 2024 een 100 % score te halen.

Zodra een project gebouwd en opgeleverd is, is het facilitair beheerteam van de Group verantwoordelijk voor het onderhouden en bewaken van de biodiversiteit. Het ESG-team houdt toezicht op de toepassing van het biodiversiteitsbeleid van de Groep en biedt de operationele teams de nodige ondersteuning.



VGP Foundation en NABU initiatief gestart in 2022 „Word een Insectenscout“.

¹ Zie: <https://vgpparks.eu/media/4876/vgp-biodiversity-strategy-a4-en-k04.pdf>



- B – Zandgrond met eik en jeneverbes
- C – „C“ type vogelhuisjes
- D – Vleermuis huizen
- F – Zwaluwen hotel
- G – Kikkergarage
- H – Heg ter bescherming van amfibieën en reptielen
- K – Broedwal voor oeverzwaluwen en Europese bijeneters
- P – Habitat van struiken
- V – Nestkasten voor torenvalken

Praktijkvoorbeeld – VGP Park Gyor Beta

Een voorbeeld van een bestaand park (gebouw B werd in 2022 opgeleverd) dat wordt verbeterd als gevolg van de implementatie van het Biodiversiteitsbeleid van de Groep is VGP Park Gyor Beta. Dit park werd begin 2023 via de biodiversiteitsmonitor geïdentificeerd als een park met een buitenproportioneel potentieel voor extra biodiversiteitsinitiatieven. In datzelfde jaar werd een ecologisch onderzoek besteld en uitgevoerd waarin verschillende verbeteringsmaatregelen werden geïdentificeerd. Deze maatregelen worden momenteel geïmplementeerd om het bestaande ecosysteem te verbeteren en te beschermen, met name langs de zuidelijke grens van het park die aan natuurgebied grenst. Borden in het park benadrukken de verschillende aanwezige ecosystemen, de initiatieven die zijn genomen om deze te beschermen en leggen de relevantie van dergelijke maatregelen uit aan bezoekers.



Bestaande vijver in VGP Park Gyor Beta wordt verbeterd, waardoor verschillende biodiversiteitsverbeteringen mogelijk zijn, waaronder een kunstmatig aangelegde broedwand en een ideale getrapte meerbedding en kustlijnzonering.



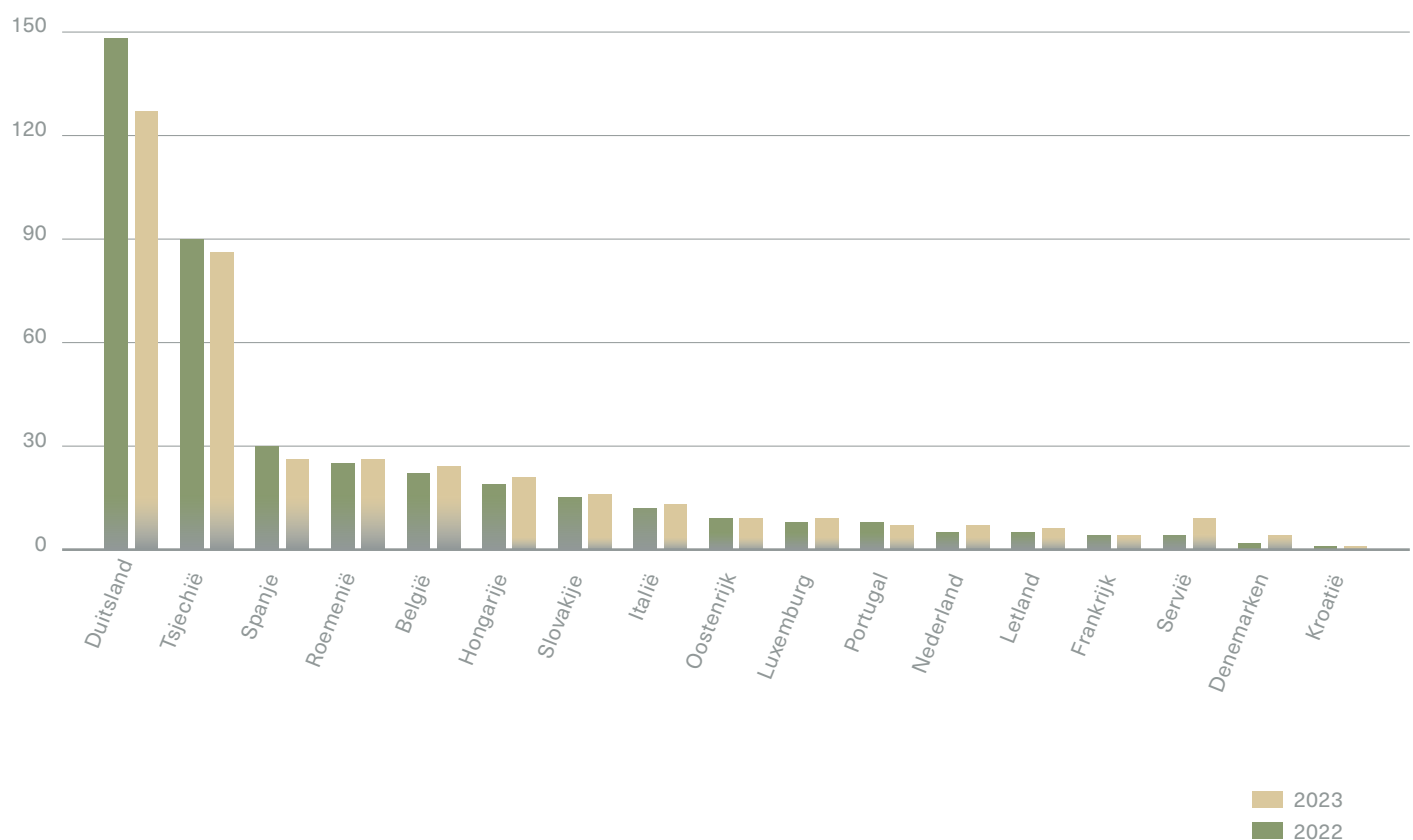
Boven – Europese pad (*Bufo bufo*)
Onder – Europese Bijeneter (*Merops apiaster*)

3.5 Empowerment van onze werknemers

Kerncijfers

De groep heeft 395 werknemers (368 VTE) op 31 december 2023, en een gemiddeld personeelsbestand van 401 mensen (376 VTE) voor 2023

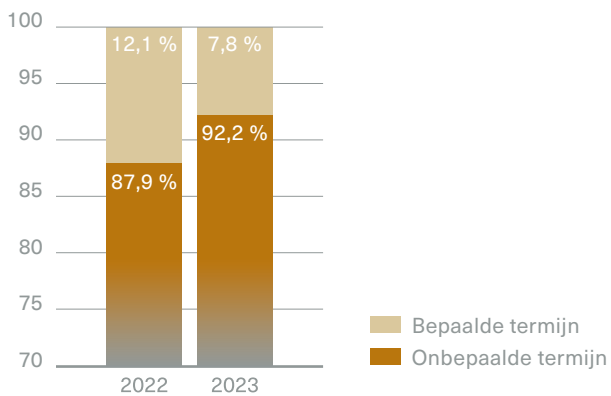
Tewerkstelling per land (VTE)



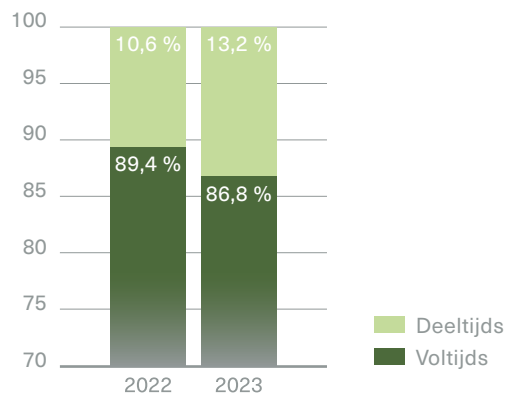


VGP kantoor Praag, Tsjechische Republiek

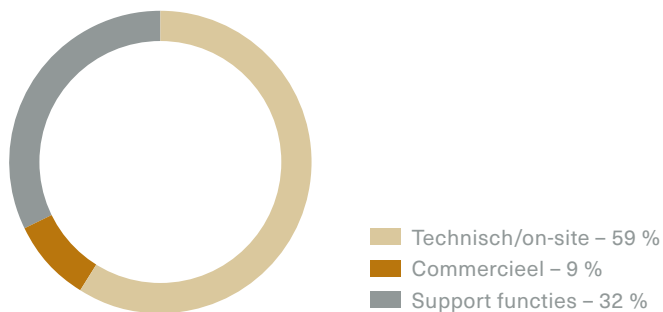
Contracttermijn



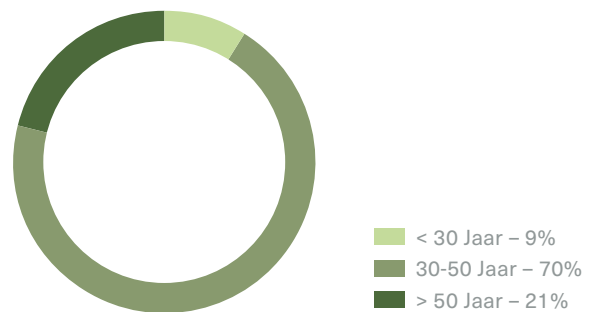
Type dienstbetrekking



Tewerkstelling per Activiteit



Tewerkstelling naar leeftijd



3.5.1 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 LinkedIn-pagina van VGP Corporate kunnen wij onze sterke digitale aanwezigheid behouden. In 2023 groeide het aantal volgers met 2.000, en tegen december 2023 bereikte ze bijna 15.000 volgers. Naast verhalen over onze bedrijfsactiviteiten, onze parken, en onze mensen, laat de Groep hier content zien om onze technische expertise te promoten, om onze ESG-initiatieven te belichten en om de activiteiten te laten zien ter ondersteuning van de gemeenschappen waar we deel van uitmaken.

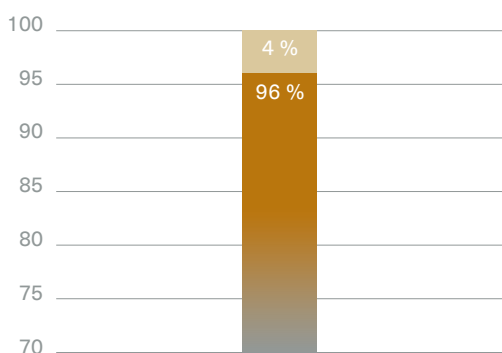
3.5.2 Talentmanagement

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 Groep.

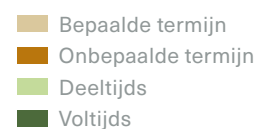
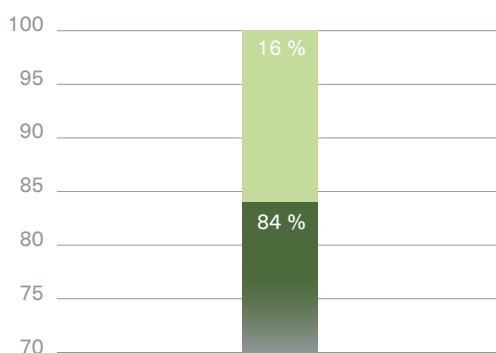
Werknemers komen eenmaal per jaar samen met hun managers voor de eindejaarsbeoordelingen. Ze hebben het hele jaar door de kans om feedback te krijgen en te geven zodat zij hun prestaties, doelstellingen, carrièrevorderingen en opleidingsbehoeften kunnen bespreken.

De evolutie van de carrières binnen de Vennootschap is nauw verbonden met het competentiemodel van de Groep (zie Deel 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.

Nieuwe Werknemers: Contracttermijn



Nieuwe werknemers: Type dienstbetrekking



Vertrek in 2023 naar reden van vertrek

Omzet	2019	2020	2021	2022	2023
Verloopsnelheid	14 %	10 %	12 %	13 %	17 %
Vrijwillig verloop				8 %	12 %
Onvrijwillig Verloop				5 %	5 %

Nieuwe werknemers	2022	2023
Ratio nieuwe werknemers	31 %	19 %

Het aantal nieuwe werknemers en het personeelsverloop worden berekend op basis van het totale aantal werknemers aan het einde van de rapportageperiode en uitgedrukt als percentage of ratio.

In 2023 hadden we een betreurenswaardig vrijwillig verloop, zoals gemeten door vrijwillig vertrek tijdens de verslagperiode als percentage van het aantal vaste werknemers aan het einde van 2023, van 12 %. De sterke resultaten van onze personeelsenquête bevestigen dat onze werknemers gemotiveerd en betrokken zijn – zie ook deel 3.5.4 Diversiteit voor meer uitleg over de resultaten van de personeelsenquête.

3.5.3 Opleiding

In het jaar 2023 werd de VGP Academy ingehuldigd, die een stimulerende leeromgeving biedt door het verwerven van kennis en het ontwikkelen van vaardigheden door zakelijke en zachte vaardigheidstrainingen en -middelen aan te bieden die beschikbaar zijn voor alle werknemers. In 2023 volgden in totaal 159 werknemers een cursus georganiseerd door de VGP Academy.

Er worden groepsbrede en regionale trainingen georganiseerd om de ESG-strategie van de Groep en de ESG-processen te verankeren en om werknemers in staat te stellen en aan te moedigen om duurzame acties te ondernemen.

De ESG-ambitie en gerelateerde actieplannen worden systematisch geïntroduceerd bij nieuwkomers in de „VGP nieuwkomers“ training. Waar nodig worden specifieke technische trainingen aangeboden aan relevante personeelsleden, over onderwerpen als duurzame consumptie en de CO2-voetafdrukbeoordelingsmethode voor ontwikkelingsprojecten. Er wordt ook regelmatig trainingsmateriaal met betrekking tot nieuwe ESG-onderwerpen opgesteld, gedeeld met de relevante teams en toegankelijk gemaakt op het trainingsplatform van de Groep (bijvoorbeeld de richtlijnen „EU-Taxonomie“ en „Hernieuwbare Energie en Groene Huurovereenkomsten“).

Ook wordt er jaarlijks een symposium gehouden voor alle technische beheerders binnen de Groep, waarbij mogelijke verbeteringen aan onze bouwstandaard worden besproken om de circulariteit te vergroten, manieren om de energietransitie te verbeteren (waaronder minder gebruik van gas voor verwarming en het aanbieden van laders voor elektrische voertuigen) en de implicaties van de EU-Taxonomie.

Vorig jaar meldde de Groep dat, in reactie op de resultaten van de werknemersenquête van 2022, het trainingsprogramma verder zou worden verbeterd en de toegankelijkheid van de training zou worden vergroot. Als gevolg hiervan werd in 2023 de VGP Academy geïntroduceerd. Hoewel werknemers nog geen volledig jaar van de VGP Academy hebben kunnen profiteren, is de waardering voor het trainingsaanbod van de Groep aanzienlijk verbeterd: in totaal 82,5 % van de werknemers gaf aan tevreden te zijn over het trainingsplatform van de Groep – een stijging van 7,2 % ten opzichte van vorig jaar.

De werknemers van de Groep vormen een kritieke pijler van de ESG-strategie van de Groep, aangezien deze zich richt op mensen, waaronder Diversiteit en Inclusie, en het Welzijn van Werknemers. Om het Diversiteits- en Inclusiebeleid van de Groep in te bedden in de dagelijkse activiteiten, heeft VGP contractueel vastgelegd dat 100 % van de werknemers van de Groep deelneemt aan ESG-trainingen; in 2023 nam 45 % van het personeel deel aan een dergelijke training.

ESG-training	2023
% medewerkers getraind in ESG-onderwerpen in 2023	45 %
Streefcijfer van % personeel dat wordt getraind in ESG-onderwerpen	100 %

3.5.4 Diversiteit

Tewerkstelling per geslacht	2022	2023
man	65 %	63 %
vrouw	35 %	37 %

Tewerkstelling naar leeftijd	2022	2023
<30	8,5 %	9,0 %
30–50	70,1 %	70,0 %
>50	21,4 %	21,0 %

Diversiteit (geslacht)	2022	2023
Raad van bestuur	60 %	60 %
Management	19 %	20 %
Vennootschap	35 %	37 %
<i>EU-richtlijn Vrouwen in Raden van bestuur</i>	33 %	33 %

Diversiteit (nationaliteit)	
Nationaliteiten die voor VGP werken	25

Diversiteit (ouderschapsverlof)	
% VGP-werknemers met recht op ouderschapsverlof	100 %

Diversiteit en inclusie vormen een belangrijk onderdeel van de ESG-strategie van de Groep. Met een vertegenwoordiging in 17 landen verwelkomt VGP werknemers met verschillende culturen en achtergronden om succesvolle en inclusieve teams op te bouwen.

VGP verbindt zich ertoe om volledig gelijke kansen te waarborgen (bijv. geslacht, nationaliteit, seksuele geaardheid) in HR-praktijken en -processen voor de hele Groep. Dit doel is bereikt aangezien 100 % van de VGP-landen volledig gelijke kansen garanderen in hun HR-praktijken en -processen door de VGP Verklaring inzake Gelijke Kansen op te nemen in geformaliseerd HR-beleid met betrekking tot wervingspraktijken, bezoldiging & voordelen, talentbeoordeling en leren & ontwikkelen. De VGP-verklaring inzake Gelijke Kansen zorgt ervoor dat HR-beleid en -processen worden toegepast zonder discriminatie op basis van ras, huidskleur, religie, geslacht, seksuele geaardheid, geslachtsidentiteit, burgerlijke staat, leeftijd, handicap, nationale of etnische afkomst, militaire dienst, staatsburgerschap of andere beschermde kenmerken.

Om de perceptie van de werknemers over het diversiteits- en inclusiviteitsbeleid te meten, werd in 2021 een nieuwe personeelsenquête voor de Groep geïntroduceerd met vragen over diversiteit en inclusie. In 2023 namen 238 werknemers deel aan de enquête, wat neerkomt op 60 % van het personeelsbestand, waarbij 86 % van de respondenten aangaf dat VGP een maatschappelijk verantwoord bedrijf is. De enquête zal elk jaar worden uitgevoerd om de werknemersgemeenschap op de hoogte te houden en te helpen bij het opstellen van effectieve plannen om een nog inclusievere werkcultuur te creëren.

VGP-kader voor Diversiteits-, Gelijkeheids- 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. Bedrijfs-cultuur	2. Aanwerving en loopbaanontwikkeling	3. Ons leiderschap	4. Onze leveranciers	5. Onze gemeenschappen

Bovenop het Diversiteitsbeleid van VGP heeft de Groep een Diversiteits-, Gelijkeheids- 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.

3.5.4.1 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 2023 bedroeg onze Loonkloof tussen mannen en vrouwen voor alle werknemers bij VGP 42 procent.

Loonkloof tussen mannen en vrouwen	2022	2023
Loonkloof voor VGP Groep	42 %	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 loonkloof 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 vorig 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 loonkloof.

3.5.5 Engagements van werknemers en ESG

3.5.5.1 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, Grondvererving, 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 voorgesteld in het Corporate Remunatieverslag van de Groep. De incentivetoekenningen van 2023 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.

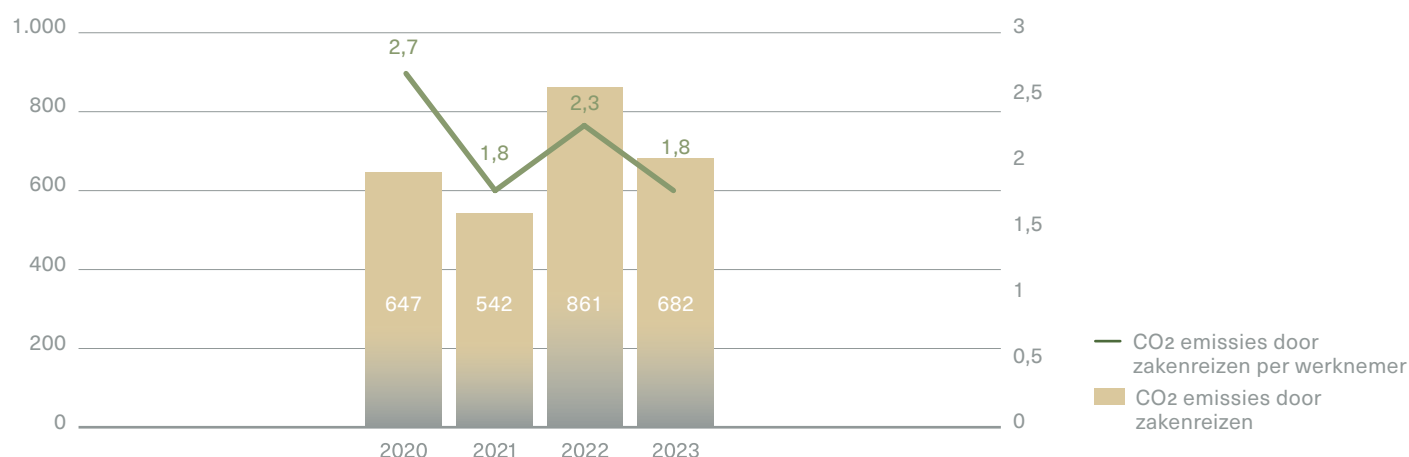
De gemeenschapsgerichte activiteiten van de Groep in 2023 waren toegespitst op tegemoetkomen aan de noden van plaatselijke gemeenschappen en op evenementen ter ondersteuning en verbetering van de plaatselijke biodiversiteit. Meer informatie over de resultaten van deze initiatieven is opgenomen in Deel 3.7.

3.5.5.2 Zakenreizen

Het reisbeleid van de Groep is erop gericht de bijhorende CO₂-voetafdruk te reduceren. 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 CO₂-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 CO₂-emissies van zakenreizen en het gemiddeld aantal werknemers in 2021. De gegevens en methodologie worden geverifieerd door CO₂Logic/Southpole en worden voor elk land verstrekt door referentiereisagentschappen.

Emissies door reizen (in tCO₂e)



In 2023 bleven de CO₂-emissies van de Groep met betrekking tot zakenreizen dalen, voornamelijk door bewustere reisbewegingen in het algemeen.

Bovendien moeten sinds 2021 alle nieuwe bedrijfsvoertuigen hybride of elektrisch zijn. Eind 2023 was 45 % van het wagenpark van de Groep vervangen door plug-in hybride of volledig elektrisch. We verwachten dat dit percentage in 2023 aanzienlijk zal toenemen, omdat meer auto's aan het einde van hun leaseperiode komen.



Het Spaanse VGP Team

3.5.5.3 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 beter afvalbeheer, milieuvriendelijke mobiliteit, een betere water- en energie-efficiëntie, het verminderen van papierafval en het verbeteren van het algemene bewustzijn.

3.5.5.4 Welzijn

Het welzijn van werknemers is een belangrijk onderdeel van de ESG-strategie en de HR-strategie van de Groep. VGP werkt aan een gezonde werkomgeving met een gestructureerde focus op gezondheid en welzijn om werknemers te helpen zich goed te ontwikkelen. Op verzoek van werknemers werd in 2023 een lidmaatschap van een sportschool geïntroduceerd. Het Welzijnskader van de Groep is gebaseerd op het Health and Wellbeing Framework van de WorldGBC.

3.5.5.5 Gezonde cultuur

- Evenwicht tussen werk en privé: thuis-/flexiwerkpraktijken worden toegepast in alle landen, terwijl het gezinsvriendelijk beleid wordt voortgezet. Het onderwerp evenwicht tussen werk en privé wordt meestal opgenomen in presentatiedoorlichtingen om gesprekken met managers aan te moedigen;
- In totaal 238 werknemers hebben deelgenomen aan de 2023 versie van de 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;
- Op 9 september 2023 organiseerde VGP een familiedag voor zijn werknemers, hun partners en kinderen. Op de warmste dag van het jaar kwamen 527 mensen uit alle 17 VGP-landen samen op de site van Rennbahn in Düsseldorf, Duitsland. Er waren veel verschillende entertainmentactiviteiten voor jong en oud en iedereen genoot van een uitgebreide BBQ. Het was een geslaagde dag met de mogelijkheid om elkaar beter te leren kennen, verhalen uit te wisselen en nieuwe banden te smeden binnen de VGP-Familie.

3.5.5.6 Gezonde lichamen

- 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 al stappend of fietsend naar kantoor te pendelen

3.5.6 Gezondheid en veiligheid op het werk

De Groep is verder gegaan met zijn opleidingsstrategie rond compliance en HSE-risicopreventie in 2023, waaronder een focus op „HR toolbox“-opleiding.

- Absenteïsme wordt gemonitord;
- Oorzaken van arbeidsongevallen worden geanalyseerd en maatregelen worden genomen om te voorkomen dat deze nogmaals plaatsvinden. In 2023 werd er voor VGP-werknemers geen verzuim als gevolg van letsels gemeld. Het Aantal Totale Beschrijfbare Letsels en het Aantal Ongevallen met Verzuim voor aannemers in 2023 bedroeg respectievelijk 0,12 en 0,58.

Gezondheid en Veiligheid – Werknemers van VGP	2020	2021	2022	2023
Werknemers in gebouwen van VGP die onder het V&G-beleid van VGP vallen	100 %	100 %	100 %	100 %
Frequentiegraad letsel door werkonderbreking bij werknemers ¹	0	0	0	0
Aantal totale beschrijfbare letsels bij werknemers ¹	0	0	0	0
Totaal aantal gewerkte uren	c. 500.000	c. 600.000	c. 700.000	c. 750.000

Ontwikkelingsprojecten – gecontroleerd door aannemer

Aantal dodelijke ongevallen bij aannemers	0	0	1 aannemer	1 aannemer
Aantal en percentage ongevallen met verzuim ¹	2 aannemers	2 aannemers	2 aannemers	2 aannemers
Frequentiegraad letsel door werkonderbreking bij aannemers ¹	n.v.t.	n.v.t.	0,40	0,58
Totaal aantal uren gewerkt door aannemers	c. 4,4 miljoen	c. 5,4 miljoen	c. 5,0 miljoen	c. 3,4 miljoen

Absenteïsme	2023
Gemiddeld verzuimpercentage	2,99 %
Gegevensdekking ²	81 %

3.5.7 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 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.

Per 31 december 2023 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; TRIF: total recordable injury frequency rates (aantal totale beschrijfbare letsels) worden gestandaardiseerd naar 200.000 uur.

² Aangezien HR-beleid gedecentraliseerd en op landenniveau wordt bepaald, worden verzuimpercentages niet voor de hele groep gerapporteerd. Dekking was 81 % gebaseerd op EOP FTE-tellingen

3.6 Duurzaam Beheer van de Toeleveringsketen



VGP Park Montijo, Portugal

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 aannemers, en zorgt hij ervoor dat hij niet is blootgesteld aan het risico van afhankelijk te zijn van een handvol strategische leveranciers. 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.

3.6.1 Aankopen in kaart gebracht

De aankopen bij VGP kunnen worden opgesplitst in drie categorieën:

- Overheadkosten, waaronder het kantoorbeheer, zakenreizen, adviesverlenings- en audithonoraria, 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 hoofddoeleinden: nieuwbouw of uitbreidingswerken, onderhoudswerken of herverhuuringswerken (CAPEX betaald door vastgoedeigenaar); dit omvat voornamelijk aankopen bij aannemers, honoraria voor architecten, ontwerpers en studie bureaus 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.

3.6.2 Waardeketen due diligence/CSDDD

Hoewel de Corporate Sustainability Due Diligence-richtlijn (CSDDD/CS3D) in haar huidige vorm naar verwachting niet van toepassing zal zijn op VGP vanwege de omzet- en werknemersdrempels van vennootschappen die onder de richtlijn vallen, gaat de Groep akkoord met de principes van wat de richtlijn wil bereiken. Als onderdeel van zijn doelstelling om de EU te helpen bij de transitie naar een meer klimaatneutrale en groene economie, zou de CSDDD vennootschappen verplichten om ervoor te zorgen dat hun bedrijfsmodellen en -strategieën verenigbaar zijn met het Akkoord van Parijs. Daarnaast zouden vennootschappen die klimaatverandering als „een belangrijk risico voor, of een belangrijk effect van“ hun activiteiten beschouwen, emissiereductiedoelstellingen in hun bedrijfsplannen moeten opnemen. Voor due diligence op het gebied van mensenrechten zal de CSDDD naar verwachting aansluiten bij bestaande internationale normen waaraan de Groep al voldoet. Dit zijn onder andere de VN-Richtlijnen voor Bedrijfsleven en Mensenrechten, de OESO-Richtlijnen voor Multinationale Ondernemingen en de OESO-Richtlijnen voor Due Diligence-onderzoek naar Verantwoordelijk Zakelijk Gedrag. De invloed op het zorgvuldigheidsbeginsel en bezoldiging van bestuurders zal verder worden beoordeeld.

VGP verbindt zich ertoe om mensenrechten, gezondheid, veiligheid en het milieu in zijn waardeketen te beschermen. Om zijn aanpak van verantwoord inkopen te versterken, heeft VGP in 2021 ESG-gerelateerde risico's in zijn toeleveringsketen in kaart gebracht, zoals gerapporteerd in het Verslag Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen 2021. Dit in kaart brengen stelt VGP in staat om de belangrijkste risico's met betrekking tot duurzaamheid in zijn upstream waardeketen te begrijpen en te identificeren en zal de Groep in staat stellen om actieplannen te definiëren en te implementeren om deze risico's te beheren.

3.6.3 Duurzaam aankopen

De aankoopstrategie van VGP is erop gericht de volgende regels na te leven: eerlijkheid, focus op kwaliteit, samenwerkingsverbanden op lange termijn, verminderd risico en naleving van de toepasselijke regelgeving. Bovendien moet de Groep het in hem gestelde vertrouwen honoreren door middel van vastgoedbeheerovereenkomsten 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 het Anti-omkopings- en Anti-corruptiebeleid), 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 leverancier, 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.

In het CDP Supplier Engagement Rating Report 2023, kreeg VGP een A- score voor zijn leveranciersbetrokkenheid, wat de leiderschapsband is, hoger dan het regionale gemiddelde van Europa (B-) en hoger dan het gemiddelde van de vastgoedsector (B-).

3.6.3.1 Selectie van leveranciers

VGP kiest zijn aannemers 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.



VGP Park Rodgau, Duitsland

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.

3.6.3.2 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 ISO 45001), arbeid en milieu (met inbegrip van maar niet beperkt tot afval- en waterbeheer). Wij verwachten van onze algemene aannemers en partners ingenieurs dat ze over een milieubeheeraccreditering (ISO 14001) 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.

Voldoen aan ISO HSE- en milieubeheeraccreditering

% algemene aannemers dat voldoet aan ISO 45001 – Veiligheidsbeheersysteem (projecten in aanbouw en opgeleverd in 2023)	86 %
% algemene aannemers dat voldoet aan ISO 14001 – milieubeheersysteem (projecten in aanbouw en opgeleverd in 2023)	86 %
% HSE-coördinatoren afzonderlijk gecertificeerd door ISO 45001	33 %

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 CO₂-voetafdruk van hun projecten, met name tijdens de ontwikkelingsfase van de activa.

Een bepaling vermeldt dat de bouwvennootschappen die betrokken zijn bij de projecten van de Groep bij de selectie van

bouwtechnieken, materialen en technische oplossingen rekening moeten houden met de CO₂-impact. Na elke projectdoorlichting en in alle projectstadia moet een arbitrage worden verricht betreffende de CO₂-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 CO₂-gehalte te selecteren, worden gespecificeerd in Deel 3.2.3 Bouwmaterialen.

3.6.3.3 Bewustmaking van bestaande leveranciers

Om de bestaande leveranciers en aannemers 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. Met belangrijke materiaalleveranciers is in 2022-2023 een dialoog gestart om meer inzicht te krijgen in de CO₂-voetafdruk van het materiaalgebruik en manieren om deze voetafdruk verder te verbeteren. De Groep bevestigde zijn bereidheid om samen te werken met zijn toeleveringsketen ook in zijn SBTi indiening.

Leveranciers actieve dialoog 2023

% belangrijke leveranciers die de gedragscode voor leveranciers moeten naleven	100 %
Belangrijke leveranciers betrokken bij ESG-dialoog, inclusief alternatieven voor verbetering van CO ₂ -voetafdruk	68 (29 %)

De Groep heeft ook initiatieven geïntroduceerd betreffende incentives voor prestaties inzake energiebesparing en afvalsortering. Deze praktijken, die per bouwplaats worden toegepast, dagen aannemers en leveranciers uit en dienen als basis om hen te betrekken bij een proces van continue verbetering voor alle activa.

3.6.3.4 De ESG-prestaties van leveranciers verbeteren

De leveranciersbeoordeling van de naleving van de milieubepalingen, 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 aannemers 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.

3.7 VGP in de gemeenschap



Het Hongaarse team tijdens hun gemeenschapsdag



In 2023 werden er in totaal 345 boeken ingezameld in de VGP Parken in Spanje, die werden gedoneerd aan kinderen tijdens La Diada de Sant Jordi, 23 april

Input van en overleg met lokale belanghebbenden bepaalt het ontwerp, het doel en de benutting van de huurders van VGP Parken. De Groep verbindt zich ertoe om tegemoet te komen aan de verschillende belangen van elke gemeente en om wederzijds voordelige resultaten te creëren, waaronder lokale connectiviteit, een aantrekkelijke bedrijvenmix en directe werkgelegenheid voor lokale bewoners, en langlopend projectsucces.

Het economische succes van de Groep is gebaseerd op een sterke relatie met zijn belanghebbenden: huurders, klanten, investeerders, lokale gemeenschappen, leveranciers en aannemers, evenals werknemers. Deze sterke relaties zijn van cruciaal belang voor het ontwikkelen en exploiteren van parken die in alle opzichten aan de verwachtingen van belanghebbenden voldoen. VGP is zich bewust van het economische belang van zijn vastgoedpanden: naast het feit dat hij een bijdrage levert aan de stadsplanning voor logistieke en semi-industriële zones binnen steden, openbare voorzieningen biedt en technisch geavanceerde en duurzame gebouwen en goed verbonden plaatsen ontwikkelt, speelt VGP een belangrijke rol in het lokale ecosysteem als economische motor: hij biedt directe werkgelegenheid door uitgaven voor bouw en exploitatie, indirecte werkgelegenheid door activiteiten van huurders en netwerkactiviteiten, activiteiten van leveranciers en lokale belastingen.

Voor ontwikkelingsprojecten wordt meestal aan het begin van de ontwerpfase een programma voor betrokkenheid van de gemeenschap opgezet om feedback van de gemeente, burens of andere lokale belanghebbenden te verzamelen. Wanneer de bouwactiviteiten beginnen, is het de bedoeling dat de burens geïnformeerd worden over het verwachte project en contactgegevens krijgen voor het geval er vragen zijn. In 2023 had 100 % van de ontwikkelingsprojecten een buurtbetrokkenheidsprogramma.

Een voorbeeld van een project is de jaarlijkse boekeninzameling tijdens de week van Sant Jordi in onze Spaanse parken. De Dag van Boeken en Rozen, 23 april, wordt gevierd in Catalonië, Spanje. Op deze dag worden liefde en literatuur in heel

Catalonië gevierd. Boeken en rozen worden uitgewisseld. Ons lokale facilititeit- & vastgoedbeheerteam organiseert een inzameling van boeken bij alle huurders in onze Spaanse panden en levert de boeken aan verenigingen die met kinderen werken. In totaal zijn er 345 boeken ingezameld en gedoneerd.

In de week voor Kerstmis zamelden ze speelgoed in dat aan verschillende sociale organisaties werd geschonken.

3.7.1 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 jobs, maar draagt hij vaak ook bij tot de ontwikkeling van vervoersinfrastructuur, waardoor hij de gemeenschappen waar hij actief is, dynamischer maakt. Zodra de projecten voltooid 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 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



Het team van VGP Oostenrijk plant bomen tijdens de Community Day 2023 in een bos bij Wenen

de besluitvormingsprocedures; plaatselijke vennootschappen 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.

3.7.2 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.

In 2023 waren onze plaatselijke teams zeer productief bij het organiseren van een VGP Community Day in hun respectievelijke landen.

In totaal heeft 46 % van de werknemers van de Groep meer dan 1.440 uur vrijwilligerswerk verricht in 2023.

Enkele voorbeeldinitiatieven:

- Ons Hongaarse VGP-team had een zeer productieve en verrijkende Community Day in een opvanghuis voor kwetsbare kinderen, vlakbij het kantoor in Boedapest. Ze herschilderden bestaande bankjes en speelgoed, maakten nieuwe Canadese bankjes en ontwikkelingsspeelgoed op asfalt, maakten de tuin schoon en nog veel meer om de omgeving op te fleuren en de kinderen de best mogelijke verblijfplaats te geven.
- Het hele team van VGP Oostenrijk heeft een productieve Community Day doorgebracht in het bosgebied van de abdij Heiligenkreuz, vlakbij Wenen. Op een oppervlakte van ongeveer 3.000 m² werden 345 zilversparren geplant door het team. Op deze manier droegen ze met veel plezier en engagement bij aan de herbobossing van de bosgebieden, en konden ze meer leren over ecologische bosbouw en bosbeheer.

3.7.3 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 brown-fieldsites en zelfs verbetering van plaatselijke parken en vervoer. Op basis van de gegevens over de tewerkstelling die per december 2023 in onze parken was gegenereerd, gaan circa 30.000 mensen elke dag naar het werk onder VGP-daken (ten opzichte van 25.000 een jaar eerder). Volgens peer reports van Oxford Economics ligt de waarschijnlijke rechtstreekse en onrechtstreekse impact dicht bij 100.000 banen.

VGP streeft er ook naar om de plaatselijke gemeenschap te laten profiteren van een dergelijke banengroei, onder andere door stageprogramma's.

Een voorbeeld hiervan is onze deelname aan het #JovesFutur+ project van de Barça Foundation en Fundació „La Caixa“, een project voor de inclusie van kansarme jongeren op de arbeidsmarkt. We gaven de deelnemers de gelegenheid om ons Spaanse kantoor en ons VGP Park Llica d'Amunt te bezoeken. Ze konden ook onze huurders ontmoeten, zoals Coats, Districenter, Noatum Logistics, Bomi Group, Miscota en Moldstock, S.L. om meer te leren over de logistieke sector, met als doel hen voor te bereiden op de arbeidsmarkt.



Lokale studenten bezoeken verschillende van onze huurders in januari 2023 in VGP Park Lliçà d'Amunt georganiseerd door VGP in samenwerking met het JovesFutur+ project en Fundació „La Caixa“.

3.7.3.1 Maaksteden – kleinere bedrijfseenheden diversifiëren het productiepotentieel van steden

In overeenstemming met de minimumwaarborgen van de EU-Taxonomie en de OESO-richtlijnen voor Ondernemingen, streeft VGP ernaar om plaatselijke capaciteitsopbouw aan te moedigen door nauwe samenwerking met de plaatselijke gemeenschap, inclusief zakelijke belangen, evenals activiteiten die in overeenstemming zijn met de noodzaak van deugdelijke handelspraktijken. Een recente studie van JPI Urban Europe genaamd „Cities of Making“ identificeerde, naast 10 andere „behoeften“, de „behoefte“ aan bedrijfsparken in steden om „een geschikte mix van unitgroottes te bieden voor een divers scala aan bedrijfstypen in overeenstemming met de fase van hun ontwikkeling“¹. Terwijl de dienstverlenende sectoren van de stadslogistiek doorgaans gedomineerd worden door multinationals, bestaat een groot deel van de fabrikanten uit KMO's (Kleine en Middelgrote Ondernemingen), bedrijven met minder dan 250 werknemers, of micro-ondernemingen, met minder dan 11 werknemers. Veel van deze kleinere bedrijven zijn voor een groot deel van hun inkomen afhankelijk van de plaatselijke markt en spelen een belangrijke rol binnen hun plaatselijke gemeenschap. Door kleinere ruimtes te huur aan te bieden in onze parken, kan VGP de diversiteit in het plaatselijke economische kader helpen ondersteunen door bedrijven van verschillende grootte en financiële middelen te helpen om hun plaats te vinden. Onze mogelijkheid om kleinere werkunits aan te bieden op onze bedrijfsparken binnen de stadsgrenzen, zij het op kleine schaal, zal deze inspanning verder ondersteunen.

De Groep heeft verschillende VGP Parken in ontwikkeling geïdentificeerd als potentiële locaties voor dergelijke kleinere eenheden, onder andere in onze parken in Wiesloch, Vélizy en České Budějovice.



České Budějovice (concept kleine bedrijfseenheden)

¹ COM-BOOK_20200226.pdf (citiesofmaking.com)



3.8 VGP Foundation

De VGP Foundation wil natuurbehoud aanmoedigen, een impact hebben op plaatselijke gemeenschappen door middel van sociale projecten, en Europees cultureel erfgoed behouden en beschermen. In 2023 werden 5 extra projecten goedgekeurd, wat het totaal op 41 projecten brengt, waarvan er momenteel 25 in uitvoering zijn en 16 zijn afgerond, met in totaal € 6,8 miljoen vastgelegd of uitgegeven.

De VGP Foundation heeft drie aandachtsgebieden:

- Natuurbehoud: betrokken zijn bij projecten die natuurbehoud aanmoedigen, zoals het redden en creëren van permanente biotopen, het beschermen van dieren en hun natuurlijke habitats, of educatieve programma's die het publiek bewust maken van de betreffende kwesties.
- Sociale projecten: ervan overtuigd dat toegang tot onderwijs en fundamentele zorg cruciale ingrediënten zijn voor hun positieve ontwikkeling, steunt de VGP Foundation sociale projecten rond kinderen uit achtergestelde milieus.
- Cultureel erfgoed: de VGP Foundation steunt projecten die het lokale regionale culturele erfgoed definiëren via verschillende culturele domeinen zoals architectuur, muziek, beeldende kunst en andere fora van cultureel erfgoed.

Een voorbeeld van een project dat momenteel wordt uitgevoerd en naar verwachting in maart 2024 zal worden afgerond, is **Villages Go Green**, een project dat natuurbescherming aan de basis stimuleert. Op de volgende pagina wordt het project in meer detail beschreven. Enkele voorbeelden van andere projecten die momenteel worden uitgevoerd zijn: Het vinden van nieuwe netwerken voor de oostelijke keizerarend, biodiversiteitsproject in de Katravalley in Zuid-Litouwen, Herstel van de Transkarpatische Veengronden „Chorne Bagno“, Oekraïne, Oekraïens centrum in Brno, Tsjechische Republiek en een project uitgevoerd door Rewilding Europe in het Velebit gebergte in Kroatië.

VGP Foundation projecten momenteel in uitvoering

Ga voor meer informatie naar: www.vgp-foundation.eu/en/projects/



125 Years

Projectcoördinatie door
NABU International



Nieuwe netwerken voor de keizerarend

Het verbeteren van de instandhoudingsmaatregelen voor de keizerarend door het overdragen van kennis tussen bestaande instandhoudingsprojecten en het dichtten van hiaten in de kennis.



Sociaal centrum BC Capelderij

BC Capelderij – een veilige en uitnodigende plek voor jongeren die moeten bijtanken op hun levensreis.



TAJO: Talentworkshops voor kansarme jongeren

TAJO is een non-profit initiatief opgestart in Gent (België) dat een succesvol onderwijstraject promoot voor kansarme jongeren tussen 10 en 14 jaar.



Herintroductie zwarte neushoorn

De populatie van de zwarte neushoorn is in de tweede helft van de 20e eeuw met een dramatische 98 % afgenomen. De zwarte neushoorn is geclassificeerd als „ernstig bedreigd“ en wordt nu opnieuw in het wild uitgezet om uitsterven te voorkomen.



Stage fright

Een project om een positief toekomstverhaal mogelijk te maken voor kansarme kinderen die moeite hebben om de weg te vinden naar reguliere vrijetijdsbesteding of die problemen hebben op school.



Groene Leerbastion

Het project combineert de drie focusgebieden van de Stichting: natuurbehoud, cultureel erfgoed en educatie. Bastion IX is een indrukwekkend stukje erfgoed met een stukje unieke natuur dat geïntegreerd zal worden in het curriculum van het Oscar Romerocollege in Dendermonde.



Herstel veengebied

We zijn momenteel een veengebied aan het identificeren dat geschikt is voor herstel.



Nieuw internationaal kraanvogelcentrum van NABU

NABU e.V. wil in Duitsland een uniek Internationaal Kraanvogelcentrum oprichten om informatie te verstrekken over klimaatbescherming en biodiversiteit. Het Nieuwe Internationale Kraanvogelcentrum wordt een reisbestemming voor alle kraanvogelliefhebbers in Europa.



Tibur Hof

Renovatie en aanpassing aan moderne ESG-normen en professioneel gebruik van dit laat-classicistisch monumentaal herenhuis en terrein in Rumst, België. Het zal kantoren huisvesten voor de VGP Foundation, een liefdadigheidsinstelling en het hoofdkantoor van VGP NV.



Monitoring van het waterpeil in veengebieden in Duitsland

Monitoring van het waterpeil in veengebieden als basis voor het gecontroleerd opnieuw bevochtigen van gedeeltelijk gedraineerde veengebieden in de districten Rotenburg (Wümme) en Stade.

Photo © Hans-Bert Schikora



Reorganisatie van het biosfeerreservaat Retezat

Reorganisatie en aanpassing van het biosfeerreservaat Retezat om te voldoen aan de MAB-criteria voor biosfeerreservaten.



Oekraïens Centrum in Brno

Het Oekraïens Centrum in Brno biedt sociale, psychologische en educatieve diensten voor mensen uit Oekraïne die op de vlucht zijn voor de oorlog, voornamelijk vrouwen met kinderen.



Aristeu bijenproject

Bescherming van bijen door het plaatsen van bijenkorven rond VGP parken en het doneren van de geproduceerde honing aan sociale kinderkantines. Een eerste project in het VGP Park Lliça d'Amunt.



CESAMM: Centrum voor Sociale Actie en Muziek Maken

Het centrum is opgericht als onderdeel van de Leerstoel Jonet aan de Universiteit en Hogeschool van Gent om onderzoek te ontwikkelen en muzikanten en sociaal werkers te begeleiden die muziekpraktijk voorstellen als een mogelijke manier om te navigeren naar aantrekkelijkere posities in de maatschappij.



De biodiversiteit van de Katra-riviervallei

Dé Litouwse plaats voor biodiversiteit; door vele zeldzame vogels, planten en dieren.



Bescherming van vleermuizen in de regio Transkarpatië

Bescherming van vleermuizen in kerktorens en openbare gebouwen als bevestiging van biodiversiteitswaarden onder religieuze en lokale gemeenschappen.



Dionysos Now!

Onderzoek, ontwikkeling, productie, uitvoering en opname van de muziek van Adriaen Willaert – De Vlaamse Polyfonie.



James door het Junior Ballet Antwerpen

Junior Ballet Antwerpen investeert in jong talent en vormt een brug tussen het einde van de studies en de start van een professionele balletcarrière.



Villages Go Green

VGP Foundation stimuleert natuurbescherming aan de basis in lokale dorpen en scholen op Cyprus.

In 2023 werd verder gewerkt aan een project om het publiek bewuster te maken van het belang van natuurbehoud op Cyprus. In maart 2022 rondde ÇADER, een non-profit maatschappelijke organisatie in Noord-Cyprus, met succes een milieubeschermingsproject voor Noord-Cyprus af, gefinancierd door de VGP Foundation en beheerd door NABU International. Uit de opgedane ervaring is een nieuw project voortgekomen, Villages Go Green, met als doel natuurbescherming aan de basis verder aan te moedigen en de bewustmakingsactiviteiten uit te breiden naar meer scholen en andere dorpen.



Groene financiering



van de
activiteiten
van de Groep

4.1 EU-Taxonomie



VGP-team ontvangt EU Taxonomy-verificatie op Expo Real 2023

4.1.1 Context

De Taxonomieverordening introduceert een uniform classificatiesysteem om het duurzaamheidsniveau van investeringen te bepalen, om kapitaal aan te trekken voor de financiering van de EU-milieutransitie. De duurzaamheid van een financieel instrument wordt bepaald door het aandeel duurzame economische activiteiten dat het financiert in zijn portefeuille. Bijgevolg moeten alle economische activiteiten die onder het toepassingsgebied van de Taxonomieverordening vallen (d.w.z. „in aanmerking komende“ activiteiten) worden gescreend op hun milieueffecten, op basis van de milieucriteria („Technische Screeningscriteria“) die in de Gedelegeerde Handelingen van de Taxonomie zijn gedefinieerd.

Om als duurzaam voor het milieu te worden beschouwd, moet een economische activiteit substantieel bijdragen aan ten minste één van de zes volgende „milieudoelstellingen“, terwijl de andere niet worden geschaad en de „minimale voorzorgsmaatregelen“ met betrekking tot sociale en ethische normen worden nageleefd:

- Beperking van klimaatverandering;
- Aanpassing aan klimaatverandering;
- Duurzaam gebruik en bescherming van water en mariene hulpbronnen;
- De transitie naar een circulaire economie;
- Preventie en controle van verontreiniging; en
- De bescherming en het herstel van biodiversiteit en ecosystemen.

Op 13 juni 2023 publiceerde de Europese Commissie (EC) de definitieve Gedelegeerde Handeling inzake Milieu, waarin de technische screeningscriteria van alle zes milieudoelstellingen van de Taxonomieverordening („Gedelegeerde Handeling inzake Milieu“) zijn vastgelegd. De Taxonomieverordening is een belangrijke stap op weg naar de EU-doelstelling om in 2050 klimaatneutraal te zijn.

De vastgoedsector komt in aanmerking voor de taxonomie van deze milieudoelstellingen. Dit betekent dat de vastgoedsector, die een vitale rol speelt in de economie, ook een sleutelrol moet spelen in de transitie naar een koolstofarme en klimaatbestendige toekomst.

4.1.2 Aandeel van VGP van in aanmerking komende activiteiten

Als vastgoedspeler verbindt VGP zich ertoe om te voldoen aan de vereisten van deze nieuwe Taxonomieverordening en om zijn prestaties in de komende jaren te verbeteren om bij te dragen aan de bredere EU-milieutransitie. Als ontwikkelaar en exploitant van activa kunnen de belangrijkste in aanmerking komende activiteiten van VGP worden onderverdeeld in de volgende 3 categorieën:

- 7.1: Bouwen van nieuwe gebouwen: gebouwen die VGP ontwikkelt. Voorbeeld: GEROBK – B project dat VGP ontwikkelde in VGP Park Oberkrämer, Duitsland;
- 7.2: Renovatie van bestaande gebouwen: gebouwen die VGP herontwikkelt boven de drempelwaarden voor „ingrijpende renovatie“ volgens plaatselijke bouwverordeningen die Richtlijn 2010/31/EU implementeren (werkzaamheden die ten minste 25 % van de totale activawaarde vertegenwoordigen – grond niet meegerekend – of die meer dan 25 % van het oppervlak van de bouwschil betreffen). Voorbeeld: geen vandaag; en
- 7.7: Aankoop en eigendom van gebouwen: gebouwen die VGP voor eigen rekening of namens de joint ventures bezit en exploiteert, inclusief gebouwen in ontwikkeling of herontwikkeling die de drempels voor „ingrijpende renovatie“ niet overschrijden. Voorbeeld: Het gebouw GERFRA-A in VGP Park Frankenthal, Duitsland, eigendom van de Rheingold Joint Venture.

Naast de bovenstaande categorieën koopt VGP apparatuur en diensten in met betrekking tot de volgende categorieën, die zijn activiteiten in staat stellen om hun broeikasgasemissies te reduceren:

- 7.3: Installatie, onderhoud en reparatie van energie-efficiënte apparatuur;
- 7.4: Installatie, onderhoud en reparatie van oplaadstations voor elektrische voertuigen in gebouwen (en parkeerplaatsen bij gebouwen);
- 7.5: Installatie, onderhoud en reparatie van instrumenten en apparaten voor het meten, regelen en controleren van de energieprestaties van gebouwen; en
- 7.6: Installatie, onderhoud en reparatie van hernieuwbare energietechnologieën.

Deze activiteiten, die worden gekwalificeerd als „individuele maatregelen“, worden verder beschreven in de paragraaf „Individuele maatregelen“ van deel 4.1.3 Aandeel van VGP van afgestemde activiteiten. Inkomsten uit de verkoop van (groene) elektriciteit aan eindgebruikers vallen echter niet onder de EU-Taxonomie. De Gedelegeerde Verordening (EU) 2021/2178 van de Commissie van 6 juli 2021 tot aanvulling van de Taxonomieverordening specificeert het toepassingsgebied, de methodologie en de openbaarmakingsvereisten voor financiële en niet-financiële ondernemingen met betrekking tot het aandeel van milieuduurzame economische activiteiten in hun bedrijfs-, investerings- of leenactiviteiten. Het werk dat VGP heeft gedaan om zijn geschiktheids- en afstemmings-KPI's vast te stellen is gebaseerd op deze verordening, en de bijbehorende methodologie wordt hieronder voorgesteld. Naast de beoordeling van de regelgeving door de commissarissen van de financiële informatie van VGP, heeft VGP enkele belangrijke veronderstellingen met betrekking tot de beoordeling van de EU-Taxonomie van de Groep voorgelegd aan de onafhankelijke derde voor onderzoek op vrijwillige basis in 2022 (geschiktheid) en in 2023 (afstemming).

4.1.3 Aandeel van VGP van afgestemde activiteiten

Als eerste stap van de Taxonomie-toepassing moeten vennootschappen bepalen welke van hun activiteiten „in aanmerking komen“, d.w.z. onder de Gedelegeerde Handelingen van de Taxonomie vallen. Daartoe moeten drie KPI's openbaar worden gemaakt:

- Het aandeel van de in aanmerking komende activiteiten in de Inkomsten van de vennootschap,
- Investeringsuitgaven („CAPEX“) en
- Operationele uitgaven („OPEX“) in lijn met de gerapporteerde Geconsolideerde Resultatenrekening en Balans van de Groep en, als bijkomende referentie, publiceert VGP ook dezelfde statistieken op basis van de proportionele geconsolideerde balans.

In aanmerking komende activiteiten op basis van de gerapporteerde IFRS Geconsolideerde Resultatenrekening en Balans van de Groep

Inkomsten (€ '000)	31.12.2023		
	In aanmerking komende activiteiten	Niet in aanmerking komende activiteiten	Totaal
Bruto huurinkomsten	64.642	—	64.642
Inkomsten uit servicekosten	17.794	—	17.794
Inkomsten uit vastgoed en facility management	22.513	—	22.513
Inkomsten uit vastgoedontwikkeling	4.412	—	4.412
Inkomsten uit duurzame energie	4.361	—	4.361
Totaal gerapporteerde inkomsten	113.722	—	113.722

Investeringsuitgaven („CAPEX“) (€ '000)	31.12.2023		
	In aanmerking komende activiteiten	Niet in aanmerking komende activiteiten	Totaal
CAPEX op vastgoedbeleggingen	692.859	—	692.859
Investerings in materiële vaste activa	32.955	1.191	34.146
CAPEX op immateriële activa	—	—	—
Totale CAPEX beoordeeld voor EU Taxonomie afstemming	725.814	1.191	727.005

Operationele uitgaven („OPEX“) (€ '000)	31.12.2023		
	In aanmerking komende activiteiten	Niet in aanmerking komende activiteiten	Totaal
Netto exploitatiekosten minus servicekosten	23.328	—	23.328
Totale OPEX beoordeeld voor EU Taxonomie afstemming	23.328	—	23.328

In aanmerking komende activiteiten op basis van de proportioneel Geconsolideerde Resultatenrekening en Balans van de Groep

Inkomsten (€ '000)	31.12.2023		
	In aanmerking komende activiteiten	Niet in aanmerking komende activiteiten	Totaal
Bruto huurinkomsten	166.715	—	166.715
Inkomsten uit servicekosten	41.194	—	41.194
Inkomsten uit vastgoed en facility management	22.513	—	22.513
Inkomsten uit vastgoedontwikkeling	4.412	—	4.412
Inkomsten uit duurzame energie	4.361	—	4.361
Totaal gerapporteerde inkomsten	239.195	—	239.195

Investeringsuitgaven („CAPEX“) (€ '000)	31.12.2023		
	In aanmerking komende activiteiten	Niet in aanmerking komende activiteiten	Totaal
CAPEX op vastgoedbeleggingen	692.859	—	692.859
Investerings in materiële vaste activa	32.955	1.191	34.146
CAPEX op immateriële activa	—	—	—
Totale CAPEX beoordeeld voor EU Taxonomie afstemming	725.814	1.191	727.005

Operationele uitgaven („OPEX“) (€ '000)	31.12.2023		
	In aanmerking komende activiteiten	Niet in aanmerking komende activiteiten	Totaal
Netto exploitatiekosten minus servicekosten	57.224	—	57.224
Totale OPEX beoordeeld voor EU Taxonomie afstemming	57.224	—	57.224

De verandering in het aandeel van in aanmerking komende activiteiten tussen 2022 (cijfers gepubliceerd in het Verslag Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen 2022 van VGP) en 2023 wordt verklaard door de volgende factoren:

- Voor in aanmerking komende inkomsten: jaar-op-jaar stijging door stijging van de totale bruto-inkomstengroei van de Groep (€ 113,7 miljoen t.o.v. € 84,7 miljoen over boekjaar 2022); en
- Voor in aanmerking komende CAPEX: daling door lagere kapitaaluitgaven (€ 727 miljoen t.o.v. € 896 miljoen over boekjaar 2022) en € 1,1 miljoen niet in aanmerking komende uitgaven (t.o.v. € 0,6 miljoen over boekjaar 2022).
- Voor in aanmerking komende Operationele Uitgaven: aan de gerapporteerde netto operationele uitgaven zijn de inkomsten uit dienstwijzigingen toegevoegd

4.1.4 Methodologie van berekening van de KPI

Gedelegeerde Verordening (EU) 2021/2178 van de Commissie van 6 juli 2021 tot aanvulling van de Taxonomieverordening specificceert de inhoud, methodologie en voorstelling 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 methodologie wordt voorgesteld in dit deel.

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 vennootschappen 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 gebaseerd op de Netto exploitatiekosten van onroerend goed.

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 inkomstencategorieën van VGP uitgevoerd volgens de kwalitatieve definities van bestreken activiteiten van de Gedelegeerde Handelingen: van de hiervoor opgesomde inkomstencategorieën worden alle 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 CAPEX op vastgoedbeleggingen en CAPEX op technische installaties van hernieuwbare energie beschouwd als in aanmerking komend voor de Taxonomie. 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 Inkomsten, 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.

4.1.5 Aandeel van VGP's afgestemde activiteiten

Het tweede deel van de Taxonomie-toepassing bestaat uit de screening en activiteiten. Daartoe moeten drie KPI's openbaar worden gemaakt: het aandeel van de afgestemde activiteiten in de Inkomsten, CAPEX en OPEX van de vennootschap. Het boekjaar 2023 komt overeen met het eerste toepassingsjaar waarvoor VGP afstemmingscijfers rapporteert.

4.1.5.1 2023 resultaten van aandeel van VGP's afgestemde activiteiten

Taxonomische afstemmingscijfers berekend in overeenstemming met de door de Europese Commissie vastgestelde templates: gebaseerd op totale activiteit (inclusief niet-in aanmerking komende activiteiten) en inclusief inkomstenlijnen voor servicekosten, in overeenstemming met de IFRS-boekhoudnormen, worden gezien hun omvang en complexiteit voorgesteld in deel 4.1.5 „Aandeel van VGP van afgestemde activiteiten“ – rapportagetemplates van de Europese Commissie.

De taxonomische afstemmingscijfers in de samenvattende tabel hieronder zijn berekend op basis van alleen de in aanmerking komende activiteiten, zoals voorgesteld in deel 4.1.3 Aandeel van VGP van afgestemde activiteiten. Er zijn twee consolidatiemethodologieën toegepast: activa geconsolideerd in overeenstemming met de IFRS-boekhoudnormen door middel van de vermogensmutatiemethode, en activa geconsolideerd volgens de proportionele methode met inbegrip van entiteiten waarover gezamenlijk de zeggenschap wordt uitgeoefend, om de afstemming van activa in de portefeuille van VGP te valoriseren die ook niet worden verantwoord in de IFRS-methodologie. In deze specifieke tabel zijn inkomstenregels die overeenkomen met doorberekende kosten aan de huurders (inkomsten uit servicekosten) opgenomen voor de teller en de noemer, zodat de totale gerapporteerde inkomsten overeenkomen met de totale gerapporteerde inkomsten in de resultatenrekening van de Groep (zie Toelichting bij en deel uitmakend van de jaarrekening). Voor OPEX zijn de servicekosten/inkomsten toegevoegd aan de gerapporteerde netto-exploitatiekosten van de panden in de resultatenrekening van de Groep. Alle VGP-activiteiten die hieronder zijn uitgelijnd, dragen substantieel bij aan de doelstelling om klimaatverandering tegen te gaan.

VGP-activiteit (Taxonomiecode)	Cijfers (van in aanmerking komende activiteiten) afstemmen op de geconsolideerde IFRS-rekeningen			Afstemmingscijfers (onder subsidiabele activiteiten) op de proportioneel geconsolideerde rekeningen		
	% Revenue	% CAPEX	% OPEX	% Revenue	% CAPEX	% OPEX
Vaste activa (7.7)	0,9 %	n/a	0,0 %	3,7 %	n/a	4,4 %
Ontwikkelingsprojecten (7.7)	0,0 %	0,1 %	n/a	0,2 %	0,1 %	0,2 %
Ingrijpende renovaties (7.2)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Ontwikkelingen voor derden (7.1)	0,0 %	0,0 %	n/a	0,0 %	0,0 %	n/a
Individuele maatregelen (7.3 tot 7.6)	0,1 %	0,3 %	0,0 %	0,1 %	0,3 %	0,0 %
Totaal	1,0 %	0,5 %	0,0 %	4,0 %	0,5 %	4,6 %

Afstemmingscijfers laten zien dat

- op geconsolideerde basis VGP 1,0 % van zijn inkomsten, 0,5 % van zijn CAPEX en 0 % van zijn OPEX heeft aangemerkt als afgestemd op de EU-Taxonomie milieudoelstellingen;
- op proportionele basis VGP 4,0 % van zijn inkomsten, 0,5 % van zijn CAPEX en 4,6 % van zijn CAPEX heeft aangemerkt als afgestemd op de EU-Taxonomie milieudoelstellingen.

2023 is het eerste jaar dat de Groep deze test toepast. Het CAPEX-afstemmingsaandeel van VGP wordt voornamelijk gedreven door zijn ontwikkelingsprojecten; van de projecten die momenteel in aanbouw zijn, worden er 6 of 23 % beoordeeld voor afstemming met EU-Taxonomie (van de 26 projecten in aanbouw per december 2023), en nog eens 9 projecten die zullen worden opgestart, worden ook beoordeeld voor afstemming. De definitieve bevestiging van de afstemming van het project zal pas worden bevestigd als de projectwerkzaamheden zijn voltooid. Over het algemeen worden alle ontwikkelingsprojecten in de pijplijn van VGP beheerd met het oog op een bijdrage aan de beperking van klimaatverandering volgens de Taxonomie-criteria. Hoewel fotovoltaïsche projecten over het algemeen kunnen worden beschouwd als bijdragend aan de beperking van de klimaatverandering, werden voor één fotovoltaïsch project de bijdrage-, DNSH- en vrijwaringscriteria bevestigd en toegevoegd aan de categorie Individuele maatregelen (7 % van de totale kapitaaluitgaven voor fotovoltaïsche projecten in 2023).

Het aandeel van VGP in de afstemming van Inkomsten wordt voornamelijk bepaald door de vaste activa. 0,9 % van de bruto huurinkomsten en 3,7 % van de proportionele bruto inkomsten (inclusief aandeel van joint ventures) zijn afgestemd op de doelstelling om de klimaatverandering te beperken. Desalniettemin moeten de Taxonomie-afstemmingscijfers zorgvuldig worden geanalyseerd in het licht van de toepasselijke afstemmingscriteria en weerspiegelen ze niet noodzakelijkerwijs de absolute milieuprestaties van de portefeuille van VGP. Bijvoorbeeld, in termen van energie-efficiëntieprestaties, het belangrijkste criterium voor het analyseren van de substantiële bijdrage van vaste activa aan het beperken van klimaatverandering volgens de Taxonomie-verordening, is het belangrijk op te merken dat veel activa die worden gerapporteerd als niet afgestemd, in feite beter presteren dan sommige activa die worden gerapporteerd als afgestemd. Dit is te wijten aan het feit dat de beoordeling van de afstemming moet worden gebaseerd op relatieve vergelijkingen met plaatselijke voorschriften en benchmarks, die in sommige landen strenger zijn dan in andere, in plaats van op absolute termen van prestatiewaarden. Meer informatie over de vertaling van de Taxonomie-screeningscriteria naar de portefeuille van de VGP en de beperkingen ervan wordt gegeven in het volgende deel.

4.1.5.2 Milieucriteria voor technische screening

In de Bijlagen I en II bij de Gedelegeerde Verordening (EU) 2020/852 van de Commissie van 4 juni 2021 tot aanvulling van de Taxonomieverordening zijn de Technische Milieuscreeningscriteria („TSC“) vastgesteld waaraan moet worden voldaan voor elke in aanmerking komende activiteit die als afgestemd op de verordening moet worden beschouwd:

- Beperking van Klimaatverandering (Doelstelling 1), en
- Aanpassing aan Klimaatverandering (Doelstelling 2).

De definitieve Gedelegeerde Handeling inzake Milieu, (EU) 2023/2485 en (EU) 2023/2486 definiëren de TSC van de vier andere milieudoelstellingen van de Taxonomieverordening, namelijk:

- Duurzaam gebruik en bescherming van water en mariene hulpbronnen (Doelstelling 3);
- Transitie naar een circulaire economie (Doelstelling 4);
- Preventie en controle van verontreiniging (Doelstelling 5), en
- Bescherming en herstel van biodiversiteit en ecosystemen (Doelstelling 6).








Deze criteria zijn tweeledig: criteria om de substantiële bijdrage van activiteiten aan elke milieudoelstelling te controleren, en criteria om ervoor te zorgen dat deze activiteiten geen significante schade toebrengen aan alle andere milieudoelstellingen.

Sinds de Gedelegeerde Handelingen zijn gepubliceerd, hebben VGP-teams gewerkt aan het vertalen van de regelgevingscriteria naar toepasbare elementen voor de eigen activiteiten in alle landen waar de organisatie actief is (door het initiëren van proefprojecten in alle landen waar de organisatie actief is).

De activiteiten die in aanmerking komen voor de taxonomie omvatten een zeer breed scala aan VGP-activiteiten, maar dit veronderstelt niet dat de TSC relevant of praktisch toepasbaar is op al deze activiteiten. Veel van deze activiteiten kunnen bijvoorbeeld niet worden gescreend op basis van de huidige gepubliceerde TSC zonder gebruik te maken van aanvullende informatiebronnen (plaatselijke regelgeving, industriële benchmarks van sectorale particuliere organisaties, ...) of met behulp van maatstaven. Er kunnen veel voorbeelden van deze situatie worden gegeven, met name door het gebrek aan beschikbaarheid van sommige standaardelementen die in de TSC worden genoemd, zoals lokaal goedgekeurde benchmarks om de top 15 % van het gebouwenbestand voor commerciële panden te bepalen, en sectorale benchmarks.

Hieronder volgt een samenvatting van de TSC-criteria voor substantiële bijdrage die VGP toepast voor elke categorie van haar in aanmerking komende activiteiten, voor zijn gehele portefeuille op basis van de EPRA Guide for EU Taxonomy¹:

Kernactiviteiten van de TSC voor Bouw en Vastgoed

Bouw en renovatie		Installatie, onderhoud en reparatieactiviteiten				Aankoop en eigendom
						
7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6	7.7
Nieuwbouw <i>(zie opmerking 1)</i>	Renovatie van bestaande gebouwen <i>(zie opmerking 2)</i>	Individuele renovatiemaatregelen bestaande uit Installatie, onderhoud en reparatie van energie-efficiënte apparatuur	Installatie, onderhoud en reparatie van oplaadstations voor elektrische voertuigen in gebouwen (en parkeerplaatsen bij gebouwen)	Installatie, onderhoud en reparatie van instrumenten en apparaten voor het meten, regelen en controleren van de energiestatus van gebouwen	Installatie, onderhoud en reparatie van hernieuwbare energietechnologieën	Aankoop en eigendom van gebouwen <i>(zie opmerking 3)</i>
Autonoom	Overgang	Faciliterend	Faciliterend	Faciliterend	Faciliterend	Autonoom

Opmerking 1

Ontwikkeling van bouwprojecten voor residentiële en niet-residentiële gebouwen door het samenbrengen van financiële, technische en fysieke middelen om de bouwprojecten te realiseren voor latere verkoop en de bouw van complete gebouwen, voor eigen rekening voor verkoop, voor een vast bedrag of op contractbasis

Opmerking 2

Bouw- en civieltechnische werken of voorbereiding daarvan

Opmerking 3

Onroerend goed kopen en het eigendom van dat onroerend goed uitoefenen.

„9.3 Professionele diensten met betrekking tot energiestatus van gebouwen“ wordt ook relevant geacht voor Vastgoed vanuit een marktperspectief, hoewel het niet direct is opgenomen in de gerelateerde sectie.

¹ EU-taxonomie voor beursgenoteerd vastgoed (epra.com)

4.1.5.3 „Do No Significant Harm“ -criteria (DNSH)

Aanpassing aan klimaatverandering

Naar aanleiding van de publicatie van de Gedelegeerde Klimaathandeling met DNSH-criteria („Do No Significant Harm“) voor aanpassing aan klimaatverandering, heeft VGP in 2022 zijn klimaatrisicobeoordelingsstudie bijgewerkt voor alle bestaande activa en ontwikkelingspijplijn van de Groep (zie deel 3.1.3 Beheer van klimaatrisico's en aanpassing aan de klimaatverandering). Deze studie bevestigde dat VGP voldoet aan de DNSH-criteria van de Taxonomie. De volgende stappen zijn gevolgd in 2022 en verder tijdens aanvullingen in de klimaatrisicobeoordeling van 2023:

1. De Groep heeft eerst een screening uitgevoerd van de klimaatgerelateerde gevaren die zijn opgenomen in Aanhangsel A van Bijlage I van de Gedelegeerde Klimaathandeling om de gevaren te identificeren die het meest van belang zijn voor het bedrijf, op basis van het type activiteiten, apparatuur, materialen en de geografische voetafdruk van de portefeuille. Als resultaat werden de volgende gevaren als van toepassing beschouwd: hittestress, waterstress, zeespiegelstijging, overstromingen, aardbevingen en bosbranden;
2. Voor de klimaatgerelateerde gevaren die als materieel werden beschouwd, identificeerden experts de meest representatieve klimaatindicatoren. Voor elk actief werden de waarden van de klimaatindicatoren bepaald op basis van hun locatie. Vervolgens werden klimaatmodellen gebruikt om de evolutie van dergelijke waarden als gevolg van de klimaatverandering in te schatten, volgens verschillende scenario's die overeenstemmen met de laatste IPCC-projecties (zie hieronder). De klimaatindicatorwaarden werden vervolgens vertaald in een impact/schade-resultaat variërend van 0 % tot 100 %; en
3. Als vervolg op de risico- en kwetsbaarheidsbeoordeling zijn er sitebezoeken uitgevoerd om de geschiktheid van reeds bestaande aanpassingsmaatregelen te beoordelen en om nieuwe maatregelen te identificeren die geïmplementeerd moeten worden. Er zijn 8 activa geïdentificeerd die mogelijk het grootste risico lopen vanuit het oogpunt van klimaatverandering en het bedrijfsleven – rekening houdend met zowel hun multi-peril score als hun bedrijfspresaties. Voor elk van deze activa zullen aanpassingsplannen worden ontworpen. Waar nodig zullen activaspecifieke acties worden overwogen. De klimaatscenario's die door de experts zijn geselecteerd om de risicoanalyse met betrekking tot klimaatverandering tot halverwege de eeuw (2050) uit te voeren, zijn de SSP2-4.5 („Middle of the Road“) en SSP5-8.5 („pessimistisch“) scenario's:
 - SSP2-4.5 is in overeenstemming met het huidige klimaatbeleid en de doelstellingen voor 2030 van de Nationaal Bepaalde Bijdragen; en
 - SSP5-8.5 is het meest pessimistische scenario dat werd geselecteerd om te voorkomen dat onverwachte gebeurtenissen een impact zouden hebben op de activa van de Groep.

Er zijn 3 tijdsbestekken in aanmerking genomen voor de analyse, in overeenstemming met de verwachte levensduur van de activiteit en de aanwijzingen van de EU-Taxonomie:

- Basis: gemiddelde tussen de waarden van 1981 en 2010;
- 2030: gemiddelde tussen 2015 en 2044 waarden; en
- 2050: gemiddelde tussen 2035 en 2064 waarden

Andere DNSH-criteria

Voor bestaande gebouwen in eigendom (7.7) zijn er geen andere DNSH-criteria van toepassing dan het criterium voor aanpassing aan klimaatverandering (zie het vorige deel). Voor de bouw van nieuwe gebouwen en renovatieprojecten (7.1 en 7.2) is de analyse van de naleving van andere DNSH-criteria dan aanpassing aan klimaatverandering uitgevoerd op projectniveau met 2 afzonderlijke werkstromen, afhankelijk van de status van het project:

- Voor lopende projecten: projecten werden gescreend en geanalyseerd in hun huidige ontwikkelingsfase en waar mogelijk werden de technische criteria en/of studies met betrekking tot de DNSH voor water, circulaire economie en vervuilingpreventie toegevoegd aan de ontwerpspecificaties van het project om ervoor te zorgen dat het in de toekomst aan de criteria zou voldoen. Als de projecten te ver gevorderd waren om hun ontwerpkenmerken te wijzigen, werden ze beschouwd als „niet afgestemd“ op de DNSH-criteria van de EU-Taxonomie als deze criteria niet gewaarborgd waren; en
- Voor nieuwe projecten: er is een update uitgevoerd van de ontwerprichtlijnen van de Groep, waarbij de DNSH-criteria voor water, circulaire economie en vervuilingpreventie zijn toegevoegd. Aangezien er geen CAPEX zijn gerapporteerd die substantieel bijdragen aan de doelstelling van aanpassing aan klimaatverandering, zijn de DNSH criteria voor beperking van klimaatverandering in 2023 niet gescreend.



VGP Park Olomouc, Tsjechische Republiek

4.1.5.4 Individuele maatregelen

De Gedelegeerde Verordening (EU) 2021/2178 van de Commissie van 6 juli 2021 tot omzetting van artikel 8 van de Taxonomieverordening voorziet in de integratie van aangekochte „Individuele maatregelen“ in CAPEX- en OPEX-afstemmingscijfers van niet-afgestemde activa. Individuele maatregelen komen overeen met aangekochte activiteiten die ervoor zorgen dat de doelactiviteiten koolstofarm worden of tot broeikasgasreducties leiden, met name activiteiten die worden genoemd in de punten 7.3 tot en met 7.6 van Bijlage I bij de Gedelegeerde Klimaathandeling, zoals de installatie van zonnepanelen op het dak van een gebouw.

Als onderdeel van zijn ESG-strategie en milieuactieplannen op assetniveau plant VGP investeringen in alle bovengenoemde categorieën: energie-efficiëntieapparatuur, laadstations voor elektrische voertuigen in gebouwen, instrumenten voor het meten en controleren van de energieprestaties van gebouwen, en technologieën voor hernieuwbare energie (zie de delen 3.3 Verbetering van de eco-efficiëntie en 3.3.7 Connectiviteit en duurzame mobiliteit ontwikkelen). De gerelateerde CAPEX die in 2023 zijn uitgegeven, zijn geïsoleerd en gescreend in overeenstemming met de TSC van Bijlage I van de Gedelegeerde Klimaathandeling voor substantiële bijdrage en DNSH waar van toepassing.

- Substantiële bijdrage: de overeenstemming van de in categorie 7.6 vermelde activiteiten met de minimumvereisten die zijn vastgesteld voor individuele onderdelen.
- DNSH: voor individuele maatregelen die zijn geïnstalleerd in bedrijfsmiddelen die als het meest kwetsbaar voor fysieke klimaatrisico's zijn geïdentificeerd (zie het vorige deel „Do No Significant Harm“), is de materialiteit van het risico voor die maatregel beoordeeld (op basis van de locatie van de apparatuur, enz.), evenals de dekking door het actieplan voor risicobeperking waar nodig.

In 2023 zijn de afzonderlijke maatregelen van VGP goed voor 4,5 % van de in aanmerking komende CAPEX van de Groep, zoals weergegeven in de afstemmingstabel bovenaan dit deel.

4.1.5.5 Minimale waarborgen

Naast het uitvoeren van activiteiten die in aanmerking komen voor en afgestemd zijn op de Europese Taxonomie op basis van de milieutaxonomie, voldoet VGP strikt aan de 4 aspecten van de Minimale Waarborgen (MS), zoals beschreven in artikel 3 (c) en artikel 18 van de Taxonomieverordening en verder gespecificeerd in het eindverslag over Minimale Waarborgen dat in oktober 2022 werd gepubliceerd door het EU-Platform voor Duurzame Financiering, evenals de OESO-Richtlijnen voor Multinationale Ondernemingen en de VN-Richtlijnen voor Bedrijfsleven en Mensenrechten.

Mensenrechten

Wat betreft mensenrechtenwaarborgen en zorgvuldigheid in het eigen personeelsbestand, behoren ethiek en respect voor mensenrechten tot de kernwaarden van de Groep. VGP is strikt toegewijd om alle fundamentele individuele rechten en arbeidsrechtelijke bescherming te handhaven (zie deel 3.5.7 Mensenrechten en arbeidsomstandigheden), evenals het waarborgen van de G&V en het welzijn van haar werknemers door middel van opgelegde interne kaders zoals een speciaal Groepskader voor risicobeheer op het gebied van gezondheid en veiligheid en het Your Wellbeing-kader van de Groep (zie de delen 3.5.5.4 Welzijn, 3.5.6 Gezondheid en veiligheid op het werk en 3.2 Duurzaam Vastgoed voor de delen: Gezondheid en veiligheid, veiligheid en milieurisico's en vervuiling). VGP is alleen actief in landen met hoge normen voor de bescherming van mensenrechten en de schending van mensenrechten in zijn eigen personeelsbestand is niet geïdentificeerd als een materiële risicofactor in de risicobeoordeling van de Groep (zie deel Risicofactoren). Toch zijn er, als voorzorgsmaatregel, interne procedures om inbreuken op de mensenrechten en vrijheden van werknemers te anticiperen, te identificeren en te voorkomen. Deze procedures omvatten bijvoorbeeld duidelijke regels tegen elke vorm van discriminatie en anti-intimidatie- en anti-pestpraktijken, inclusief een klokkenluidershotline die 24 uur per dag, 7 dagen per week toegankelijk is voor alle werknemers. De Groep is inderdaad tegen elke vorm van racisme, discriminatie en vooroordelen en streeft ernaar dat iedereen zich even welkom en omarmd voelt. Deze principes staan duidelijk vermeld in de Gedragscode van de Groep die voor alle werknemers geldt. De Groep hanteert een nultolerantie voor schendingen van deze regels (zie deel Gedrag en naleving in het hoofdstuk Verslag van de Raad van Bestuur). VGP zorgt voor een gezonde werkomgeving waarin werknemers gedijen (zie deel 3.5.5 „Engagementen van werknemers en ESG“). Het kader van de Groep is erop gericht om de inzet van VGP voor gelijke kansen en meer diversiteit en inclusie in het hele bedrijf volledig te verankeren (zie deel 3.5.4 „Diversiteit“). VGP geeft ook om de bescherming van mensenrechten in zijn waardeketen en pakt dit probleem aan door de implementatie van een due diligence proces dat duurzaamheidsrisico's identificeert (inclusief sociale risico's en risico's met betrekking tot mensenrechten) in zijn verschillende inkoopcategorieën en deze aanpakt door middel van risicobeperkende maatregelen. Belangrijke aanbestedingen worden bijvoorbeeld onderworpen aan een „Supplier Due Diligence“ screeningproces, en alle contracten vereisen de aanvaarding van de Inkoopvoorwaarden van de Groep, inclusief bepalingen over mensenrechten en arbeidsnormen op basis van de ILO-conventies en internationale mensenrechtennormen. Voor meer informatie over het beleid en de acties van de Groep om mensenrechten in zijn toeleveringsketen te handhaven, verwijzen wij u naar de delen „Verantwoordelijke toeleveringsketen“ van de risicotabel in 2.1.3 Risico's en opportuniteiten van ESG en 3.6 Duurzaam Beheer van de Toeleveringsketen.

Omkoping/Corruptie

De Groep heeft robuuste interne mechanismen geïmplementeerd om te anticiperen op, toezicht te houden op en risico's tegen te gaan van praktijken die zouden kunnen neerkomen op corruptie of omkoping, door middel van het Nalevingsprogramma van de Groep en de Gedragscode van de Groep. Bovendien worden alle werknemers opgeleid om situaties te herkennen en te onderscheiden die in verband kunnen worden gebracht met corruptie, met een duidelijke communicatie van ons nultolerantieprincipe voor elke overtreding. Voor meer informatie over het beleid en de verplichtingen van de Groep tegen corruptie, omkoping en fraude, verwijzen wij u naar de delen „Ethiek en integriteit“ van de risicotabel in 2.1.3 Risico's en opportuniteiten van ESG en het deel „Gedrag en naleving“ in het hoofdstuk Verslag van de Raad van Bestuur.

Belastingen

De Groep voldoet aan de geest en de letter van de belastingwet- en regelgeving. Het belastingbeleid van de Groep, dat wordt gepubliceerd in het jaarverslag en regelmatig wordt bijgewerkt, beschrijft de principes die ten grondslag liggen aan de belastingbenadering van VGP en de bestaande processen om de efficiëntie van deze principes te garanderen. Deze principes worden ook samengevat in deel Risico's met betrekking tot wet- en regelgeving in het hoofdstuk „Risicofactoren“. In essentie weerspiegelt de belastingpositie van VGP de geografische locatie van zijn vastgoedportefeuille en is deze consistent met de normale gang van zaken bij zijn bedrijfsactiviteiten. De belastingstrategie en belastingrisico's worden opgevolgd en gecontroleerd door een team van interne en externe experts en besproken met een intern comité waarin de CEO en de CFO en de accountants van de Groep zitting hebben. Het doel van de Groep is om de activiteiten uit te voeren met een laag niveau van belastingrisico's. Dit wordt gedaan door ervoor te zorgen dat de bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd met een laag belastingrisico. Dit wordt gedaan door ervoor te zorgen dat de belastinggevolgen van aangegeven regelingen worden begrepen, inclusief de manier waarop die regelingen waarschijnlijk door de relevante belastingautoriteiten zullen worden bekeken. Er worden alleen overeenkomsten aangegaan die door de relevante belastingautoriteiten als acceptabel worden beschouwd.

Eerlijke concurrentie

De Groep implementeert beleidsregels om te anticiperen op en te voorkomen dat men zich inlaat met praktijken die zouden kunnen neerkomen op een schending van de regelgeving inzake eerlijke concurrentie en antitrust (Zie deel Risico's met betrekking tot wet- en regelgeving in het hoofdstuk „Risicofactoren“). De meeste blootgestelde werknemers zijn opgeleid en er wordt van hen verwacht dat ze alle mededingings- en antitrustwetten naleven, evenals het interne beleid zoals de Gedragscode. Indien en wanneer van toepassing, verbindt VGP zich ertoe om volledig samen te werken met de plaatselijke autoriteiten om de integriteit van de markt te behouden.

VGP-aansprakelijkheid en afwezigheid van veroordelingen

VGP heeft een interne opsporingsmethodologie ontwikkeld om nieuwsberichten en relevante platforms te scannen om na te gaan of de Groep betrokken is bij lopende rechtszaken of procedures. VGP is niet aangewezen of veroordeeld voor schendingen van mensenrechten of enige overtreding met betrekking tot anti-kartelwetgeving of corruptie. VGP is nooit schuldig bevonden aan belastingontduiking in een van de landen waar hij actief is.

4.1.6 Aandeel van VGP's afgestemde activiteiten – Europese Commissie Rapportagetemplates

In de onderstaande tabellen worden de taxonomische afstemmingscijfers voorgesteld op basis van de noemers voor totale activiteiten (met inbegrip van niet-in aanmerking komende activiteiten), uitsluitend volgens de IFRS-methodologie, en met inbegrip van de inkomsten uit servicekosten in de tellers en noemers, volgens de door de Europese Commissie vastgestelde indeling. Om het aandeel van de afstemming van de inkomsten uit servicekosten (kosten die aan de huurders worden terugbetaald) in de tabel Inkomsten te berekenen, is een pro-ratamethode gebruikt omdat hun geconsolideerde berekening per activum niet beschikbaar was om de afgelijnde regels te screenen: het aandeel van de bruto huurinkomsten van de afgelijnde activa in de totale portefeuille van in aanmerking komende vaste activa is toegepast op het totaal van de inkomsten uit servicekosten en vastgoed- en faciliteitsbeheer om het bedrag aan afgelijnde inkomsten uit servicekosten en vastgoed- en faciliteitsbeheer te rapporteren dat aan de huurders wordt doorberekend.



Inkomsten KPI – VGP NV Geconsolideerd							
				Criteria voor een wezenlijke bijdrage	DNSH criteria		
Economische activiteiten	Code	Absolute inkomsten (€ '000)	Aandeel in inkomsten	Beperking klimaatverandering %	Beperking klimaatverandering J/N	Aanpassing aan klimaatverandering J/N	
A. Activiteiten die in aanmerking komen voor de taxonomie							
A.1 Ecologisch duurzame activiteiten (aangepast aan de taxonomie)							
7.1 Bouw van nieuwe gebouwen	7.1	—	0,0 %	100 %	JA	JA	
7.7 Verwerving en eigendom van gebouwen	7.7	980	0,9 %	100 %	JA	JA	
7.7 Verwerving en eigendom van gebouwen	7.7	56	0,0 %	100 %	JA	JA	
7.6 Installatie, onderhoud en reparatie van duurzame-energietechnologieën	7.6	124	0,1 %	100 %	JA	JA	
A.2 Niet in de taxonomie opgenomen maar niet voor milieuduurzaamheid in aanmerking komende activiteiten (niet met de taxonomie overeenstemmende activiteiten)							
7.1 Nieuwbouw	7.1	4.412	3,9 %				
7.7 Verwerving en eigendom van gebouwen	7.7	103.969	91,4 %				
7.6 Installatie, onderhoud en reparatie van duurzame-energietechnologieën	7.6	4.237	3,7 %				
Inkomsten KPI – Proportioneel (inclusief JV's bij aandeel)							
				Criteria voor een wezenlijke bijdrage	DNSH criteria		
Economische activiteiten	Code	Absolute inkomsten (€ '000)	Aandeel in inkomsten	Beperking klimaatverandering %	Beperking klimaatverandering J/N	Aanpassing aan klimaatverandering J/N	
A. Activiteiten die in aanmerking komen voor de taxonomie							
A.1 Ecologisch duurzame activiteiten (aangepast aan de taxonomie)							
7.1 Bouw van nieuwe gebouwen	7.1	505	0,2 %	100 %	JA	JA	
7.7 Verwerving en eigendom van gebouwen	7.7	8.840	3,7 %	100 %	JA	JA	
7.6 Installatie, onderhoud en reparatie van duurzame-energietechnologieën	7.6	124	0,1 %	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
A.2 Niet in de taxonomie opgenomen maar niet voor milieuduurzaamheid in aanmerking komende activiteiten (niet met de taxonomie overeenstemmende activiteiten)							
7.1 Nieuwbouw	7.1	4.412	1,8 %				
7.7 Verwerving en eigendom van gebouwen	7.7	221.077	92,4 %				
7.6 Installatie, onderhoud en reparatie van duurzame-energietechnologieën	7.6	4.237	1,8 %				

DNSH criteria							
	Water en mariene hulpbronnen J/N	Circulaire economie J/N	Vervuiling J/N	Biodiversiteit en ecosystemen J/N	Minimumwaarborgen J/N	Taxonomie afgestemd aandeel in inkomsten	Categorie (faciliterende activiteit) E
	JA	JA	JA	JA	JA	0,0 %	
	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	JA	0,9 %	
	JA	JA	JA	JA	JA	0,0 %	
	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	JA	0,1 %	E

DNSH criteria							
	Water en mariene hulpbronnen J/N	Circulaire economie J/N	Vervuiling J/N	Biodiversiteit en ecosystemen J/N	Minimumwaarborgen J/N	Taxonomie afgestemd aandeel in inkomsten	Categorie (faciliterende activiteit) E
	JA	JA	JA	JA	JA	0,2 %	
	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	JA	3,7 %	
	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,1 %	E

CAPEX KPI – VGP NV Geconsolideerd							
				Criteria voor een wezenlijke bijdrage	DNSH criteria		
Economische activiteiten	Code	Absolute CAPEX (€ '000)	Aandeel in CAPEX	Beperking klimaatverandering %	Beperking klimaatverandering J/N	Aanpassing aan klimaatverandering J/N	
A. Activiteiten die in aanmerking komen voor de taxonomie							
A.1 Ecologisch duurzame activiteiten (aangepast aan de taxonomie)							
7.1 Bouw van nieuwe gebouwen	7.1	1.042	0,1 %	100 %	JA	JA	
7.7 Verwerving en eigendom van gebouwen	7.7	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
7.6 Installatie, onderhoud en reparatie van duurzame-energie technologieën	7.6	2.294	0,3 %	100 %	JA	JA	
A.2 Niet in de taxonomie opgenomen maar niet voor milieuduurzaamheid in aanmerking komende activiteiten (niet met de taxonomie overeenstemmende activiteiten)							
7.1 Nieuwbouw	7.1	691.817	95,3 %				
7.7 Verwerving en eigendom van gebouwen	7.7	—	n.v.t.				
7.6 Installatie, onderhoud en reparatie van duurzame-energie technologieën	7.6	30.661	4,2 %				
CAPEX KPI – Proportioneel (inclusief JV's bij aandeel)							
				Criteria voor een wezenlijke bijdrage	DNSH criteria		
Economische activiteiten	Code	Absolute CAPEX (€ '000)	Aandeel in CAPEX	Beperking klimaatverandering %	Beperking klimaatverandering J/N	Aanpassing aan klimaatverandering J/N	
A. Activiteiten die in aanmerking komen voor de taxonomie							
A.1 Ecologisch duurzame activiteiten (aangepast aan de taxonomie)							
7.1 Bouw van nieuwe gebouwen	7.1	1.042	0,1 %	100 %	JA	JA	
7.7 Verwerving en eigendom van gebouwen	7.7	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
7.6 Installatie, onderhoud en reparatie van duurzame-energie technologieën	7.6	2.294	0,3 %	100 %	JA	JA	
A.2 Niet in de taxonomie opgenomen maar niet voor milieuduurzaamheid in aanmerking komende activiteiten (niet met de taxonomie overeenstemmende activiteiten)							
7.1 Nieuwbouw	7.1	691.817	95,3 %				
7.7 Verwerving en eigendom van gebouwen	7.7	—	n.v.t.				
7.6 Installatie, onderhoud en reparatie van duurzame-energie technologieën	7.6	30.661	4,2 %				

DNSH criteria							
	Water en mariene hulpbronnen J/N	Circulaire economie J/N	Vervuiling J/N	Biodiversiteit en ecosystemen J/N	Minimumwaarborgen J/N	Taxonomie afgestemd aandeel in inkomsten	Categorie (faciliterende activiteit) E
	JA	JA	JA	JA	JA	0,1 %	
	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		
	JA	JA	JA	JA	JA	0,3 %	E

DNSH criteria							
	Water en mariene hulpbronnen J/N	Circulaire economie J/N	Vervuiling J/N	Biodiversiteit en ecosystemen J/N	Minimumwaarborgen J/N	Taxonomie afgestemd aandeel in inkomsten	Categorie (faciliterende activiteit) E
	JA	JA	JA	JA	JA	0,1 %	
	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		
	JA	JA	JA	JA	JA	0,3 %	E

OPEX KPI – VGP NV Geconsolideerd							
				Criteria voor een wezenlijke bijdrage	DNSH criteria		
Economische activiteiten	Code	Absolute OPEX (€ '000)	Aandeel in OPEX	Beperking klimaatverandering %	Beperking klimaatverandering J/N	Aanpassing aan klimaatverandering J/N	
A. Activiteiten die in aanmerking komen voor de taxonomie							
A.1 Ecologisch duurzame activiteiten (aangepast aan de taxonomie)							
7.1 Bouw van nieuwe gebouwen	7.1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
7.7 Verwerving en eigendom van gebouwen	7.7	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
7.6 Installatie, onderhoud en reparatie van duurzame-energie technologieën	7.6	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
A.2 Niet in de taxonomie opgenomen maar niet voor milieuduurzaamheid in aanmerking komende activiteiten (niet met de taxonomie overeenstemmende activiteiten)							
7.1 Nieuwbouw	7.1	—					
7.7 Verwerving en eigendom van gebouwen	7.7	23.328	100,0 %				
7.6 Installatie, onderhoud en reparatie van duurzame-energie technologieën	7.6	n.v.t.	n.v.t.				

OPEX KPI – Proportioneel (inclusief JV's bij aandeel)							
				Criteria voor een wezenlijke bijdrage	DNSH criteria		
Economische activiteiten	Code	Absolute OPEX (€ '000)	Aandeel in OPEX	Beperking klimaatverandering %	Beperking klimaatverandering J/N	Aanpassing aan klimaatverandering J/N	
A. Activiteiten die in aanmerking komen voor de taxonomie							
A.1 Ecologisch duurzame activiteiten (aangepast aan de taxonomie)							
7.1 Bouw van nieuwe gebouwen	7.1	142	0,2 %	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
7.7 Verwerving en eigendom van gebouwen	7.7	2.490	4,4 %	100 %	JA	JA	
7.6 Installatie, onderhoud en reparatie van duurzame-energie technologieën	7.6	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
A.2 Niet in de taxonomie opgenomen maar niet voor milieuduurzaamheid in aanmerking komende activiteiten (niet met de taxonomie overeenstemmende activiteiten)							
7.1 Nieuwbouw	7.1	—					
7.7 Verwerving en eigendom van gebouwen	7.7	54.591	95,4 %				
7.6 Installatie, onderhoud en reparatie van duurzame-energie technologieën	7.6	n.v.t.	n.v.t.				

DNSH criteria							
	Water en mariene hulpbronnen J/N	Circulaire economie J/N	Vervuiling J/N	Biodiversiteit en ecosystemen J/N	Minimumwaarborgen J/N	Taxonomie afgestemd aandeel in inkomsten	Categorie (faciliterende activiteit) E
	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		
	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		
	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		

DNSH criteria							
	Water en mariene hulpbronnen J/N	Circulaire economie J/N	Vervuiling J/N	Biodiversiteit en ecosystemen J/N	Minimumwaarborgen J/N	Taxonomie afgestemd aandeel in inkomsten	Categorie (faciliterende activiteit) E
	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,2 %	
	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	JA	4,4 %	
	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		

4.2 Groene obligaties

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 bestaande 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 in maart 2021 zijn eerste Groene Obligatie uitgegeven op de euromarkt. 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“ (GBP) 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 BREEAM „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 deel 4.1 over EU-taxonomie en deel 3.4.4 over CRREM – worden gepubliceerd op de website van de Investor Relations onder de volgende link: <https://www.vgp-parks.eu/en/investors/financial-debt/>.

4.2.3 Huidige toewijzing van de opbrengsten van de groene obligaties

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

In het geval van een (volledige of gedeeltelijke) vervreemding van activa aan een van de Joint Ventures van de Groep tijdens de financieringsperiode (d.w.z. vóór de vervaldatum van de obligatie-uitgifte), worden de aanvankelijk aan het vervreemde actief toegewezen opbrengsten volgens hetzelfde proces opnieuw toegewezen aan een ander „in aanmerking 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 2023 wordt hieronder geïllustreerd:

Gebruik van categorieën	Groene obligatie – Apr 2029		Groene obligatie – Jan 2027		Groene obligatie – Jan 2030		Ter referentie:
	Toewijzing netto-obligatieopbrengsten (€)	% van totale netto-obligatieopbrengsten	Toewijzing netto-obligatieopbrengsten (€)	% van totale netto-obligatieopbrengsten	Toewijzing netto-obligatieopbrengsten (€)	% van totale netto-obligatieopbrengsten	Toewijzing EIB-leningen (€)
Hernieuwbare energie	63.037.369	10,5 %	—	0,0 %	—	0,0 %	44.809.712
Groene gebouwen	752.829.611	125,5 %	652.838.768	130,6 %	861.878.614	172,4 %	
<i>o/w min. uitstekend of met goud beoordeeld</i>	518.497.981	86,4 %	518.501.517	103,7 %	500.514.527	100,1 %	
Energie-efficiëntie	26.274.163	4,3 %	—	0,0 %	—	0,0 %	
Beheer van afval	—	0,0 %	—	0,0 %	—	0,0 %	
Duurzaam transport	658.209	0,1 %	—	0,0 %	—	0,0 %	
Duurzaam waterbeheer	2.702.350	0,5 %	—	0,0 %	—	0,0 %	
(over)/ niet toegewezen	(245.501.701)	-40,8 %	(152.838.768)	-30,6 %	(361.878.614)	-72,4 %	90.190.288
<i>(over)/ niet-toegewezen excl. BREEAM Very Good of gelijkwaardig</i>	11.170.701		(18.501.517)		(514.527)		
Totale bruto opbrengst	600.000.000	100,0 %	500.000.000	100,0 %	500.000.000	100,0 %	135.000.000

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 %
CAPEX financiering 2023	291.031.580	18 %
Herfinanciering	622.824.228	39 %
Totaal	2.359.724.603	147 %
Over/(onder) toewijzing	759.724.603	47 %
Totaal opbrengsten	1.600.000.000	100 %

Wat de naleving van EU-Taxonomie betreft, is 8 % van de proportionele beleggingen in overeenstemming met EU-Taxonomie en de Groep is bezig met een evaluatie van nog meer activa in zijn portefeuille om deze in overeenstemming te brengen met EU-Taxonomie. Als gevolg hiervan zal het deel van de portefeuille dat in overeenstemming is met EU-Taxonomie naar verwachting aanzienlijk groeien in de komende periode.

Afstemming op EU Taxonomie op basis van proportioneel aandeel van investering		
	Dec.23	%
Gebruik van opbrengsten afgestemd op EU Taxonomie	133.048.522	8 %
Incl. opbrengsten die worden beoordeeld/gecertificeerd voor aanpassing aan EU- Taxonomie	294.460.522	18 %
Gebruik van opbrengsten die in aanmerking komen voor EU Taxonomy	1.305.539.478	82 %
Gebruik van opbrengsten niet afgestemd op EU Taxonomie		
Totaal	1.600.000.000	100 %

4.2.3.1 Groene obligatie – april 2029

Toewijzing van groene gebouwen per type certificering (€-toewijzing van opbrengsten)

Land	BREEAM – Outstanding	BREEAM – Excellent	DGNB – Platinum	DGNB/OGNI – Gold	Totaal	%
Oostenrijk	—	—	—	64.565.056	64.565.056	12 %
Kroatië	—	—	—	—	—	0 %
Tsjechische Republiek	—	—	—	—	—	0 %
Denemarken	—	—	—	—	—	0 %
Frankrijk	—	—	—	—	—	0 %
Duitsland	—	—	—	429.589.024	429.589.024	83 %
Hongarije	—	—	—	—	—	0 %
Italië	—	3.011.172	—	—	3.011.172	1 %
Letland	—	—	—	—	—	0 %
Nederland	—	—	—	—	—	0 %
Portugal	—	—	—	—	—	0 %
Roemenië	—	18.374.282	—	—	18.374.282	4 %
Servië	—	—	—	—	—	0 %
Slowakije	—	—	—	—	—	0 %
Spanje	—	2.958.448	—	—	2.958.448	1 %
Totaal		24.343.902	—	494.154.079	518.497.981	
% van totaal ¹	0 %	3 %	0 %	59 %	836.349.774	

Specificatie hernieuwbare energie (€ opbrengst toewijzing)

Land	2021	2022	2023	Totaal	Totaal (Apr '29 Obligatie)
Oostenrijk	—	—	—	—	—
Kroatië	—	—	—	—	—
Tsjechische Republiek	—	73.038	2.869.960	2.942.998	73.038
Frankrijk	—	—	—	—	—
Duitsland	19.072.084	30.270.609	36.904.646	86.247.339	49.342.693
Hongarije	84.909	—	—	84.909	84.909
Italië	—	704.348	3.131.513	3.835.861	704.348
Letland	—	—	—	—	—
Nederland	5.309.425	6.644.132	835.417	12.788.974	11.953.557
Portugal	—	—	—	—	—
Roemenië	—	530.824	1.068.176	1.599.000	530.824
Servië	—	—	—	—	—
Slowakije	—	—	—	—	—
Spanje	—	348.000	—	348.000	348.000
Totaal	24.466.418	38.570.951	44.809.712	107.847.081	63.037.369

Duurzaam waterbeheer (€ toewijzing van opbrengsten)

Tsjechië	185.354
Duitsland	2.341.996
Nederland	175.000
Total	2.702.350

¹ Als % van de totale allocatie aan de obligatie (inclusief over-toewijzing).

4.2.3.2 Groene obligatie – januari 2027

Toewijzing van groene gebouwen per type certificering (€-toewijzing van opbrengsten)

Specificatie groene gebouwen – € opbrengsten toewijzing per duurzaam certificeringsniveau per land						
Land	BREEAM – Outstanding	BREEAM – Excellent	DGNB – Platinum	DGNB/OGNI – Gold	Totaal	%
Oostenrijk	—	—	—	—	—	0 %
Kroatië	—	—	—	—	—	0 %
Tsjechische Republiek	—	—	—	—	—	0 %
Denemarken	—	—	—	—	—	0 %
Frankrijk	—	—	—	—	—	0 %
Duitsland	—	—	56.414.224	413.558.655	469.972.879	91 %
Hongarije	—	—	—	—	—	0 %
Italië	—	3.641.157	—	—	3.641.157	1 %
Letland	—	—	—	—	—	0 %
Nederland	—	—	—	—	—	0 %
Portugal	—	44.887.482	—	—	44.887.482	9 %
Roemenië	—	—	—	—	—	0 %
Servië	—	—	—	—	—	0 %
Slowakije	—	—	—	—	—	0 %
Spanje	—	—	—	—	—	0 %
Totaal		48.528.639	56.414.224	413.558.655	518.501.517	
% van totaal ¹	0 %	6 %	7 %	49 %	652.838.768	

4.2.3.3 Groene obligatie – januari 2030

Toewijzing van groene gebouwen per type certificering (€-toewijzing van opbrengsten)

Specificatie groene gebouwen – € opbrengsten toewijzing per duurzaam certificeringsniveau per land						
Land	BREEAM – Outstanding	BREEAM – Excellent	DGNB – Platinum	DGNB/OGNI – Gold	Totaal	%
Oostenrijk	—	—	—	105.376.919	105.376.919	20 %
Kroatië	—	—	—	—	—	0 %
Tsjechische Republiek	—	36.638.240	—	—	36.638.240	7 %
Denemarken	—	—	—	—	—	0 %
Frankrijk	—	—	—	—	—	0 %
Duitsland	—	—	—	255.966.862	255.966.862	49 %
Hongarije	—	—	—	—	—	0 %
Italië	—	—	—	—	—	0 %
Letland	—	—	—	—	—	0 %
Nederland	—	—	—	—	—	0 %
Portugal	—	17.103.590	—	—	17.103.590	3 %
Roemenië	11.834.453	34.454.989	—	—	46.289.442	9 %
Servië	—	—	—	—	—	0 %
Slowakije	—	—	—	—	—	0 %
Spanje	—	39.139.474	—	—	39.139.474	8 %
Totaal	11.834.453	127.336.293	—	361.343.782	500.514.527	
% van totaal ²	1 %	15 %	0 %	43 %	861.878.614	

1 Als % van de totale allocatie aan de obligatie (inclusief over-toewijzing).

2 Als % van de totale allocatie aan de obligatie (inclusief over-toewijzing).

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 volgend deel.

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 producten, technologieën en diensten, variërend van de opwekking en transmissie van energie tot de fabricage van aanverwante apparatuur, waaronder onshore en offshore faciliteiten voor hernieuwbare energie. Hieronder vallen onder andere zonne-, wind-, waterkracht- en geothermische energieprojecten.

Van de 116 fotovoltaïsche projecten op de daken van VGP Parken zijn er 104 eigendom van en worden beheerd door VGP en hiervan zijn er 87 opgenomen in de toewijzing van het Groene Financieringskader. Hiervan waren 65 systemen operationeel in december 2023, wat neerkomt op 86 MWp, en nog eens 22 systemen waren in aanbouw/wachten op aansluiting op het elektriciteitsnet, wat neerkomt op 48 MWp.

De in aanmerking komende fotovoltaïsche investeringen hebben in 2023 groene energie opgewekt voor in totaal 44 GWh, wat overeenkomt met 19.519 tCO₂ e. Voor de berekening van de equivalente CO₂ emissies is de gemiddelde netfactor van de VGP-parkportefeuille van 0,439 tCO₂/MWh¹ gebruikt:

Hernieuwbare energie werkelijk geproduceerd over het hele jaar	2021	2022	2023
Productie over het hele jaar (MWh)	8.216	27.449	44.496
Emissiefactor (tCO ₂ /MWh)	0,308	0,333	0,439
Vermeden emissies (tCO ₂)	2.529	8.450	19.519

Verwachte jaarlijkse productie van hernieuwbare energie	2022	2023
Productie over het hele jaar (MWh)	105.303	120.321
Emissiefactor (tCO ₂ /MWh)	0,333	0,439
Vermeden emissies (tCO ₂)	32.417	52.781

Raadpleeg de onderstaande tabel voor de toewijzing van PV-systemen per obligatie en per status van het PV-systeem (operationeel vs. in aanbouw):

Land/Park/Code gebouw	PV-capaciteit (KWp)		Productie KWH p. a.	Obligatietoewijzing		
	bestaand	toegekend		Apr-29	Jan-27	Jan-30
Duitsland						
VGP Park Berlin						
GERBER – A	745		627.698	x		
VGP Park Berlin 2						
GERBER2 – B	746		628.811	x		
GERBER2 – C	750		631.930	x		
VGP Park Berlin 4						
GERBER4 – M		1.591	1.341.044	x		
VGP Park Berlin Oberkrämer						
GEROBK – A		299	243.889	x		
GEROBK – A		849	691.691	x		
GEROBK – D	639		521.078	x		
VGP Park Berlin Wustermark						
GERWUS – A1	745		683.543	x		
VGP Park Borna						
GERBOR – A	748		642.910	x		

¹ Voor elk jaar is de gemiddelde emissiefactor voor grijze elektriciteit voor de VGP-portefeuille gebruikt. Zie hoofdstuk 3.1.2.2 "Broeikasgasemissies door activiteiten van huurders" voor een verklaring van de verandering in emissiefactor van jaar tot jaar.

Land/Park/Code gebouw	PV-capaciteit (KWp)		Productie	Obligatietoewijzing		
	bestaand	toegekend	KWH p. a.	Apr-29	Jan-27	Jan-30
VGP Park Buseck						
GERBUS – A	749		643.020	x		
VGP Park Chemnitz						
GERCHE – A	746		693.706	x		
VGP Park Erfurt						
GERERF – A	750		622.185	x		
GERERF – A		1.538	1.276.125	x		
VGP Park Erfurt 2						
GERERF2 – B		3.327	2.761.609	x		
VGP Park Erfurt 3						
GERERF3 – A		2.451	2.034.330	x		
VGP Park Gießen Am alten Flughafen						
GERGAF – A	7.770		7.070.245	x		
GERGAF – B	1.000		909.991	x		
GERGAF – B	2.399		2.183.008	x		
GERGAF – PH		869	790.972	x		
VGP Park Ginsheim						
GERGIN – A	748		672.099	x		
VGP Park Göttingen						
GERGOE – A	750		625.367	x		
GERGOE – A	747		623.031	x		
GERGOE – B			—			
VGP Park Göttingen 2			—			
GERGOE2 – C	3.870		3.227.580	x		
GERGOE2 – C	497		409.759	x		
GERGOE2 – C	2.244		1.871.496	x		
VGP Park Halle						
GERHAL – A		1.830	1.661.858	x		
GERHAL – B		2.303	2.090.724	x		
GERHAL – C		3.365	3.055.674	x		
VGP Park Halle 2						
GERHAL2 – A		1.328	1.205.824	x		
GERHAL2 – B						
VGP Park Hamburg						
GERHAM – A1	750		586.952	x		
GERHAM – A2	750		586.952	x		
GERHAM – A3			—			
VGP Park Hamburg 2						
GERHAM2 – B1	2.544		1.991.670	x		
GERHAM2 – B2	750		586.952	x		
GERHAM2 – B3			—			
VGP Park Hamburg 3						
GERHAM3 – C	750		586.952	x		
VGP Park Hochheim						
GERHOH – A		1.115	1.014.832	x		
VGP Park Höchststadt						
GERHOE – A	748		662.560	x		
VGP Park Koblenz						
GERKOB – A		3.174	2.815.338	x		
VGP Park Laatzten						
GERLAA – A		3.624	2.917.642	x		

Land/Park/Code gebouw	PV-capaciteit (KWp)		Productie	Obligatietoewijzing		
	bestaand	toegekend	KWH p. a.	Apr-29	Jan-27	Jan-30
GERLAA – B						
GERLAA – C	3.567		2.871.435	x		
GERLAA – PH Ost		375	301.875	x		
VGP Park Leipzig Flughafen						
GERLFH – A	299		272.064	x		
GERLFH – A	899		817.282	x		
VGP Park Leipzig Flughafen 2						
GERLFH2 – B		2.349	2.135.241	x		
VGP Park Lützellinden						
GERLUE – A	748		654.080	x		
VGP Park Magdeburg						
GERMAG – A	750		643.174	x		
GERMAG – A	1.798		1.542.856	x		
GERMAG – B	2.244		1.925.077	x		
GERMAG – C		10.273	8.814.200	x		
GERMAG – F	4.095		3.513.510	x		
VGP Park München						
GERMUE – A	748		740.207	x		
GERMUE – A	1.696		1.677.423	x		
GERMUE – B	3.791		3.749.101	x		
GERMUE – C	3.003		2.970.442	x		
GERMUE – E	1.895		1.874.551	x		
GERMUE – F	97		96.131	x		
GERMUE – PH Nord		460	454.940	x		
GERMUE – PH Sud	316		312.425	x		
VGP Park Rodgau						
GERROD – C	746		707.132	x		
VGP Park Rostock						
GERROS – A		2.193	1.890.366	x		
VGP Park Schwalbach						
GERSCH – A	645		569.049	x		
VGP Park Soltau						
GER SOL – A	749		593.798	x		
GER SOL – A	2.399		1.902.407	x		
VGP Park Wetzlar						
GERWET – B	747		644.696	x		
Italië						
VGP Park Calcio						
ITACAL – A	16		18.320			
ITACAL – A		3.176	3.636.806	x		
VGP Park Sordio						
ITASOR – A	25		28.400			
ITASOR – A		940	1.068.033	x		
VGP Park Valsamoggia						
ITAVAL – B		992	1.278.688	x		
Nederland						
VGP Park Nijmegen						
NLDNIJ – A	2.279		2.096.993	x		
NLDNIJ – A	1.518		1.396.762	x		
NLDNIJ – A	1.012		930.764	x		
NLDNIJ – E						

Land/Park/Code gebouw	PV-capaciteit (KWp)		Productie	Obligatietoewijzing		
	bestaand	toegekend	KWH p. a.	Apr-29	Jan-27	Jan-30
VGP Park Nijmegen 2						
NLDNIJ2 – B1B2	869		799.020	x		
NLDNIJ2 – B1B2	2.213		2.036.328	x		
NLDNIJ2 – B3B4	5.940		5.464.800	x		
NLDNIJ2 – C	3.779		3.476.680	x		
VGP Park Roosendaal						
NLDROO – A	3.899		3.579.392	x		
Spanje						
VGP Park Fuenlabrada						
ESPFUE – A	100		134.300	x		
VGP Park Lliçà d'Amunt						
ESPLLI – A	46		57.927	x		
ESPLLI – C	78		98.580	x		
ESPLLI – D	83		105.780	x		
VGP Park San Fernando de Henares						
ESPSFH – A	53		69.405	x		
ESPSFH – B1	63		82.625	x		
ESPSFH – C1	36		47.116	x		
ESPSFH – D1	20		26.440	x		
ESPSFH – E	18		23.796	x		
VGP Park Valencia Cheste						
ESPVAL – A	33			x		
ESPVAL – B	66			x		
Totaal	86.309	48.422	120.321.463		0	0

Zie deel 3.3.3 Energiebeheer en specifiek 3.3.3.1 Energieverbruik voor meer informatie over de initiatieven en KPI's van de Groep met betrekking tot de productie van duurzame energie.

4.2.5.2 Groene gebouwen



Definitie van het kader

Het kader definieert het in aanmerking komen van de financiering en/of herfinanciering van projecten, investeringen en uitgaven met betrekking tot vastgoedactiva die een BREEAM „Very Good“ certificering (of gelijkwaardige DGNB Silver/LEED Silver rating) hebben gekregen of ontworpen en bedoeld zijn om te krijgen.

In totaal zijn er 136 in aanmerking komende bouwprojecten geïdentificeerd en toegewezen in het kader van het Groene Financieringskader. Deze portefeuille van Groene gebouwen is voornamelijk gebouwd sinds 2021 of is momenteel in aanbouw. Aangezien dit zo'n nieuwe portefeuille is, geniet deze van de nieuwste ESG-kenmerken van onze bouwstandaard en groene energiebronnen.

Als weerspiegeling van de jaarlijkse verbetering van de kwaliteit van de portefeuille, is de toewijzing voor gebouwen verhoogd om het vereiste aantal gebouwen met een groen gebouwcertificaat van BREEAM Excellent of DGNB Gold of beter te dekken.

CRREM en 1,5°C-traject

De Groep heeft verschillende activaspecifieke en portfoliogebaseerde oplossingen geanalyseerd om de strandingsdatum te verbeteren. Op basis van de retrofitplannen, warmtepompinitiatieven, de uitrol van fotovoltaïsche energie en de transitie naar groene elektriciteit wordt een upgrade naar een traject conform 1,5°C- tot 2050 overwogen. Meer details zijn te vinden in deel 3.3.4.1 Retrofit- en verbeteringsacties voor CRREM.

Upgrade naar minimaal BREEAM Excellent of DGNB Gold toewijzing

De 136 in aanmerking komende bouwprojecten zijn geïdentificeerd en toegewezen aan de drie uitstaande groene obligaties die in de onderstaande tabel worden weergegeven. De tabel toont ook het certificeringsniveau en de status van het certificeringsproces. De gebouwen met een BREEAM Excellent of DGNB Gold rating zijn als minimum genomen om de obligaties volledig toe te wijzen.

Dankzij de gebruikte certificeringscontroles vooraf en de uniforme VGP-bouwnorm die voor alle bouwprojecten in heel Europa wordt gebruikt, kan een zeer hoge mate van vertrouwen worden uitgesproken voor de verwachte realisatie van het beoogde certificeringsniveau in het geval dit nog niet is voltooid. Als een project niet het vereiste certificeringsniveau behaalt, wordt het verwijderd uit de portefeuille van in aanmerking komende investeringen in groene gebouwen.

EPC

Van de voltooide portefeuille die deel uitmaakt van de toewijzing van netto-opbrengsten van de groene obligaties en die op 31 december 2023 een EPC-rating heeft gekregen, heeft 76 % een energie-EPC B-score of beter gekregen¹. In het licht van de EU-taxonomie-evaluaties worden bestaande EPC-scores voortdurend herzien en bijgewerkt (aangezien de initiële EPC-score uit de ontwikkelingsfase niet altijd alle renovaties of investeringen in eco-efficiëntie weergeeft die sindsdien zijn uitgevoerd).

Gebouw		Certificering		Toewijzing		
Code	BVO (m ²)	Niveau	Status	Groene Obligatie – april 2029	Groene Obligatie – jan 2027	Groene Obligatie – jan 2030
AUTEHR – A	39.813	ÖGNI – Gold	Lopend			
AUTEHR – B	33.146	ÖGNI – Gold	Lopend			x
AUTEHR – C	7.585	ÖGNI – Gold	Lopend	x		
AUTGRA – A	16.537	BREEAM – Very Good	Lopend			x
AUTGRA2 – B	8.212	ÖGNI – Gold	Gerealiseerd	x		
AUTGRA2 – C	14.348	ÖGNI – Gold	Lopend	x		
AUTLAX – A	26.076	ÖGNI – Gold	Lopend			x
AUTLAX – B	23.372	ÖGNI – Gold	Lopend			x
CZECEB – A	5.917	BREEAM – Excellent	Lopend			x
CZECEB – B	8.749	BREEAM – Excellent	Lopend			x
CZECEB – C	9.424	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd		x	
CZECEB – D	14.004	BREEAM – Excellent	Lopend			x
CZECEB – E	48.313	BREEAM – Excellent	Lopend			x
CZEHNN – H1	40.361	LEED – Silver	Gerealiseerd			x
CZEHNN2 – H6	30.215	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd		x	
CZEKLA – A	15.806	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd			x
CZEKLA – B	11.193	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd	x		
CZEOL03 – M	8.665	BREEAM – Excellent	Lopend			x
CZEOL04 – E	4.269	BREEAM – Excellent	Lopend			x
CZEOL05 – F	65.889	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd		x	
CZEPIL – E	5.790	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd		x	
CZEPRO – A	15.330	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd		x	
CZEPRO – B	25.055	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd		x	
CZEPRO – C	10.351	BREEAM – Excellent	Lopend			x
CZEUST2 – A	22.813	BREEAM – Very Good	Lopend			x
CZEUST2 – B	29.309	BREEAM – Very Good	Lopend			x
CZEVYS – A	28.868	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd		x	
ESPCOR – A	15.419	BREEAM – Excellent	Lopend			x
ESPCOR – B	7.218	BREEAM – Excellent	Lopend			x
ESPDOH – B	29.091	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd			x
ESPFUE – A	41.752	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd			x
ESPGRA – A	8.920	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd		x	
ESPLLI – A	13.639	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd		x	
ESPLLI – D	7.205	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd			x
ESPLLI – E	22.195	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd	x		
ESPMAR – A	10.102	BREEAM – Excellent	Lopend			x
ESPSEV – A	15.057	BREEAM – Excellent	Lopend			x
ESPSEV – B	13.530	BREEAM – Excellent	Lopend	x		
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
ESPSFH – D2	27.579	BREEAM – Excellent	Gerealiseerd			x
ESPVAL – A	14.177	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd			x
ESPVAL – B	25.409	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd			x

¹ Aangezien er in Duitsland geen EPC-letterscore beschikbaar is, is de (conservatieve) equivalente score voor woningen gebruikt met een energie-eindgebruik van minder dan 50 kWh/m²/annum EPC A – <https://eurodw.eu/the-babel-tower-of-energy-performance-certificate-ratings-and-databases-in-europe/>

Gebouw		Certificering		Toewijzing		
Code	BVO (m ²)	Niveau	Status	Groene Obligatie – april 2029	Groene Obligatie – jan 2027	Groene Obligatie – jan 2030
ESPVAL – C	25.517	BREEAM – Excellent	Lopend			x
ESPZAR – A	18.074	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd			x
ESPZAR – B	21.373	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd		x	
ESPZAR – C1	22.556	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd			x
ESPZAR – C2	13.616	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd			x
ESPZAR – D	19.146	BREEAM – Excellent	Lopend			x
GERBER4 – M	17.337	DGNB – Gold	Gerealiseerd		x	
GERERF – A	26.214	DGNB – Gold	Lopend			x
GERERF2 – B	41.815	DGNB – Gold	Lopend			x
GERERF3 – A	29.183	DGNB – Gold	Lopend			x
GERFRA – A	146.898	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd			x
GERGAF – A1	124.922	DGNB – Gold	Lopend		x	
GERGAF – A2	28.352	DGNB – Gold	Lopend		x	
GERGAF – B	59.150	DGNB – Gold	Lopend			x
GERGOE2 – C	80.157	DGNB – Gold	Gerealiseerd		x	
GERHAL – B	26.848	DGNB – Gold	Gerealiseerd		x	
GERHAL – C	37.933	DGNB – Gold	Gerealiseerd		x	
GERHAL2 – A	14.862	DGNB – Gold	Lopend		x	
GERHDW – A	20.465	DGNB – Gold	Lopend		x	
GERHDW – B	29.139	DGNB – Gold	Lopend	x		
GERHDW – C	25.850	DGNB – Gold	Lopend			x
GERHDW2 – A	43.471	DGNB – Gold	Opgestart	x		
GERHOH – A	12.025	DGNB – Gold	Lopend		x	
GERKOB – A	32.377	DGNB – Gold	Lopend	x		
GERLAA – A	55.398	DGNB – Platinum	Gerealiseerd		x	
GERLAA – B	11.803	DGNB – Platinum	Gerealiseerd		x	
GERLAA – C	51.262	DGNB – Gold	Gerealiseerd			x
GERLAA – D	8.519	DGNB – Gold	Gerealiseerd			x
GERLEI – C1	2.519	DGNB – Gold	Gerealiseerd		x	
GERLEI – C2	2.379	DGNB – Gold	Gerealiseerd			x
GERLFH – A	16.298	DGNB – Gold	Lopend		x	
GERLUE – A	14.156	DGNB – Gold	Gerealiseerd	x		
GERMAG – A	31.869	DGNB – Gold	Gerealiseerd	x		
GERMAG – B	42.368	DGNB – Gold	Lopend	x		
GERMAG – C1	67.376	DGNB – Gold	Lopend	x		
GERMAG – D	74.045	DGNB – Gold	Lopend	x		
GERMAG – F	51.995	DGNB – Gold	Lopend	x		
GERMUE – A	56.874	DGNB – Gold	Gerealiseerd	x		
GERMUE – B	81.549	DGNB – Gold	Lopend	x		
GERMUE – C	48.471	DGNB – Gold	Lopend		x	
GERMUE – E	39.352	DGNB – Gold	Lopend			x
GERMUE – F	7.487	DGNB – Gold	Lopend	x		
GEROBK – A	13.717	DGNB – Gold	Gerealiseerd	x		
GEROBK – B	11.502	DGNB – Gold	Gerealiseerd	x		
GEROBK – C	9.086	DGNB – Gold	Lopend	x		
GEROBK – D	24.223	DGNB – Gold	Gerealiseerd		x	
GERROS – A	20.447	DGNB – Gold	Lopend			x
GERSOL – A	55.813	DGNB – Gold	Gerealiseerd	x		
GERWUS – A1	10.997	DGNB – Gold	Gerealiseerd	x		
HRVLUC – A	36.867	BREEAM – Very Good	Lopend		x	

Gebouw		Certificering		Toewijzing		
Code	BVO (m ²)	Niveau	Status	Groene Obligatie – april 2029	Groene Obligatie – jan 2027	Groene Obligatie – jan 2030
HUNBUD – A	29.853	BREEAM – Very Good	Lopend			x
HUNBUD – B.1	11.015	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd	x		
HUNBUD – C1.1	13.544	BREEAM – Very Good	Lopend		x	
HUNGYO2 – A	37.998	BREEAM – Very Good	Lopend			x
HUNGYO2 – B	13.915	BREEAM – Very Good	Lopend	x		
HUNKEC – A	21.937	BREEAM – Very Good	Lopend	x		
HUNKEC – C	20.149	BREEAM – Very Good	Lopend			x
ITACAL – A	23.303	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd	x		
ITAPAD – A	15.301	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd	x		
ITAPAD – B	7.246	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd	x		
ITAPAR2 – A	5.710	BREEAM – Excellent	Gerealiseerd		x	
ITASOR – A	12.035	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd			x
ITAVAL – A	6.679	BREEAM – Excellent	Gerealiseerd	x		
ITAVAL – B	16.106	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd	x		
LVARIG – A1	7.030	BREEAM – Very Good	Lopend			x
LVATIR – A	28.897	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd	x		
NLDNIJ – A	67.352	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd			x
NLDNIJ2 – B1B2	42.505	BREEAM – Very Good	Lopend			x
NLDNIJ2 – B3B4	62.520	BREEAM – Very Good	Lopend			x
NLDNIJ2 – C	35.052	BREEAM – Very Good	Lopend			x
NLDROO – A	41.960	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd			x
NLDROO – B	9.294	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd			x
PRTLou – A	12.606	BREEAM – Excellent	Lopend			x
PRTLou – B	7.143	BREEAM – Excellent	Lopend		x	
PRTMON – A	31.789	BREEAM – Excellent	Lopend		x	
PRTSIN – A	12.901	BREEAM – Excellent	Lopend		x	
PRTSMF – A	29.813	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd		x	
ROMARA – A	29.414	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd	x		
ROMARA – B	40.081	BREEAM – Excellent	Lopend			x
ROMBRA – A	28.956	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd	x		
ROMBRA – B1	20.920	BREEAM – Excellent	Lopend			x
ROMBRA – B2	13.812	BREEAM – Excellent	Lopend			x
ROMBRA – E	9.556	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd	x		
ROMBRA – I	17.465	BREEAM – Excellent	Gerealiseerd			x
ROMBUC – C	30.507	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd	x		
ROMBUC – D	15.699	206 – BREEAM – Outstanding	Gerealiseerd			x
ROMTIM2 – D	30.775	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd		x	
ROMTIM3 – E	32.768	BREEAM – Excellent	Lopend	x		
SVKBRA – F	57.328	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd	x		
SVKBRA – G	19.201	BREEAM – Very Good	Lopend	x		
SVKBRA – H	18.354	BREEAM – Very Good	Gerealiseerd	x		

Zie deel 3.2 Duurzaam vastgoed en meer specifiek 3.2.2 Milieucertificeringen voor meer informatie over de certificeringsinitiatieven van de Groep.

4.2.5.3 Energie-efficiëntie



De financiering en/of herfinanciering van projecten, investeringen en uitgaven gericht op energie-efficiëntiemaatregelen in bestaande of nieuwe (logistieke) gebouwen, opslagplaatsen en technologieën (isolatie, ledverlichting, bewegingsmelders, energiemonitoringinstrumenten, enz.) en aanverwante diensten en producten.

Hoewel niet alle eco-efficiëntiemaatregelen apart zijn geboekt, omvatten de geïdentificeerde maatregelen luchtwarmtepompen, energiebesparende LED-investeringen, zonwering en het verplaatsen van sensoren in kantoren om het energieverbruik te verminderen. Deze uitgaven en renovaties in 102 gebouwen hebben geresulteerd in ca. € 41 miljoen aan extra in aanmerking komende investeringen, de proportionele in aanmerking komende uitgaven bedragen € 26 miljoen.

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 de opslagplaats afzonderlijk te verwarmen of te koelen, afhankelijk van benutting en gebruik. Geautomatiseerde regelingen helpen verder om de werking van HVAC-systemen te optimaliseren op basis van benutting en temperatuurinstellingen in kantoren.

Energie-efficiëntiemaatregelen	
Vermeden energieverbruik en emissies	2023
Vermeden energieverbruik (MWh)	35,317
Emissiefactor (tCO ₂ /MWh)	0,058
Vermeden emissies (tCO ₂)	2.054

De emissiefactor is een gewogen emissiefactor gebaseerd op de effectieve netto kWh-besparingen in elektriciteit en gas afgezet tegen portefeuillegemiddelde emissiefactoren van elektriciteit (0,439 tCO₂/MWh) en gas (0,1850 tCO₂/MWh). Voor warmtepompen wordt een jaarlijkse Coëfficiënt of Performance (CoP) van 3,0 aangenomen. Details over de energie-efficiëntiemaatregelen en de bijbehorende KPI's worden meer in detail besproken in deel 3.3 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. Raadpleeg deel 3.3.6 Afvalbeheer voor meer informatie over de gebruikersgegevens en KPI's voor afvalbeheer van de Groep en initiatieven ter verbetering van het afvalbeheer.

4.2.5.5 Duurzaam transport



De financiering en/of herfinanciering van projecten, investeringen en uitgaven die schoon vervoer bevorderen (oplaadstations voor elektrische voertuigen, fietsvoorzieningen, enz.). De Groep heeft zich ten doel gesteld om connectiviteit en duurzame mobiliteit te ontwikkelen door elk VGP Park uit te rusten met oplaadpunten voor elektrische voertuigen en toegang tot openbaar vervoer.

De gerapporteerde investeringen in elektrische oplaadvoorzieningen in de VGP Parken in 2023 bedragen € 1,0 miljoen in 50 VGP Parken locaties, die de locaties weergeven waar opladers voor elektrische voertuigen zijn geïnstalleerd en de kostenbasis kon worden geïsoleerd. De proportionele in aanmerking komende uitgaven bedragen € 0,65 miljoen. Op basis van het beperkte aantal sites waarvoor laadgegevens beschikbaar zijn, bedraagt het totale aantal kWh dat op de sites wordt opgeladen 300.000 kWh per jaar.

Opladinfrastructuur voor elektrische voertuigen	
Vermeden emissies	2023
Totaal geladen vermogen voor elektrische voertuigen (MWh)	299
Inschatting afgelegde KM's ¹	1.573.000
Vermeden emissies (kgCO ₂ /km) ²	0,050
Vermeden emissies (tCO₂)	79

Let op: deze gegevens zijn gebaseerd op een extrapolatie van sites waarvoor tarifieringsgegevens beschikbaar zijn.

Developing connectivity and sustainable mobility within VGP Parks is one of the key ESG targets of the Group. Further details can be found in section 3.3.7 Develop connectivity and sustainable mobility.

1 Gebaseerd op een verondersteld gemiddeld bereik van 0,19 kWh/km van nieuwe Europese BEVs (€46.000 nieuwprijs).
Bron: <https://alternative-fuels-observatory.ec.europa.eu/general-information/vehicle-types>.

2 Gebaseerd op de emissiefactor voor dieselveertuigen (0,15 kg CO₂/KM) minus de emissiefactor voor grijze elektriciteit (0,08 kg CO₂/KM) voor het opladen van elektrische voertuigen (gewogen volgens autogebruik in VGP-landen).

4.2.5.6 Duurzaam Waterbeheer



De financiering en/of herfinanciering van projecten, investeringen en uitgaven die een duurzaam waterbeheer bevorderen (zoetwaterverbruik verminderen, regenwater opvangen en recyclen, groene daken, enz.) Geselecteerde in aanmerking komende projecten:

Duurzaam waterbeheer				
Park	Project	Groene Obligatie – April 2029	Groene Obligatie – Jan 2027	Groene Obligatie – Jan 2030
VGP Park München	Infiltratiebekken zuid incl. planten/vegetatie	x		
VGP Park Göttingen	Regenwaterkanalen met regenwaterretentiebekken	x		
VGP Park Buseck	Gebruik van regenwater voor toiletvoorzieningen (stortbak, leidingen, scheidingssystemen, techniek) en Infiltratie van regenwater in het regenwaterretentiebekken	x		
VGP Park Magdeburg-Sülzetal	Regenwaterkanalen met groot retentiebekken gecombineerd en verbonden (via transportsleuven) met meerdere kleinere bekkens met overloop en smoorsysteem	x		
VGP Park Roosendaal	Infiltratiekragen, installatie gebouwd onder gebouw voor wateroverloop en retentie (onafhankelijk van openbare riolering)	x		
VGP Park Berlin	Volledig groen dak voor waterretentie en stimulering van biodiversiteit	x		
VGP Park Kladno	Regenwaterkanalen met regenwaterretentiebekken	x		
VGP Park České Budějovice	Regenwaterkanalen met regenwaterretentiebekken	x		

In 2023 verzamelden de waterbeheerprojecten 180.800 m³ regenwater/grijs water op de site, dat gedeeltelijk werd gebruikt voor reiniging en om groene ruimten te besproeien.

Zie deel 3.3.5 Waterbeheer voor meer informatie over de gebruikersgegevens en KPI's voor waterbeheer van de Groep en initiatieven ter verbetering van het waterbeheer.

4.2.6 Verslag van onafhankelijke derde over criteria en indicatoren voor Groene Obligaties

VGP heeft Cicero Shades of Green, onderdeel van S&P Global, aangesteld als een externe beoordelaar om de toewijzing te controleren aan de hand van de criteria van het Groene Financieringskader en de impactmetriek voor relevantie en transparantie. Het attest over de informatie met betrekking tot de toewijzing van fondsen van Cicero Shades of Green is hieronder beschikbaar. Het originele document is ook beschikbaar op de website van VGP.



4.3 VGP Externe Evaluatie van de Rapportage over Groene Financiering 2023

7 maart 2024

Dit verslag is opgesteld door S&P met behulp van de Shades of Green-methodologie.

Op 1 december 2022 nam S&P Global Shades of Green over van CICERO.

S&P Global heeft de onderdelen van het Verslag inzake Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen 2023 van VGP („Verslag“) met betrekking tot zijn groene financieringsactiviteiten beoordeeld. We hebben getoetst aan de criteria van het Groene Financieringskader van VGP (gedateerd maart 2021, het „Kader“) en de impactmetriek op relevantie en transparantie.

Wij zijn van mening dat de toewijzingen in het Verslag in overeenstemming zijn met het Kader. Merk op dat, volgens het Verslag, ongeveer 96 % van de activa in de groene portefeuille van VGP groene gebouwen zijn. De projectcategorie groene gebouwen kreeg een Licht Groen in onze Tweede Mening Opinie („*Second Party Opinion*“). Op basis van de tinten groen die aan de projectcategorieën zijn toegekend, zijn de investeringen in de groenportefeuille van VGP daarom over het geheel genomen niet representatief voor de middelgroene tint die in onze Second Party Opinion aan het Kader is toegekend. Desalniettemin merken we op dat VGP – over het algemeen – een meer holistische benadering laat zien van de klimaat- en milieuprestaties van de groene gebouwenportefeuille. Volgens VGP produceren de groene gebouwen bijvoorbeeld meer hernieuwbare energie dan er verbruikt wordt, terwijl de groene portefeuille ongeveer EUR 1,5 miljard aan groene gebouwen omvat met BREEAM Excellent of DGNB Gold (of beter) certificeringen, waarmee de minimumvereisten van het Kader worden overschreden.

Wij zijn van mening dat het Verslag relevante en voldoende transparante impactcijfers gebruikt. In een verbetering ten opzichte van het Verslag van vorig jaar, vermeldt VGP nu de impact voor alle projectcategorieën waaraan opbrengsten zijn toegewezen.

Tot slot zijn wij van mening dat het Verslag in overeenstemming is met de kernprincipes en aanbevelingen in ICMA's Handbook – Harmonized Framework for Impact Reporting (juni 2023).¹

¹ ICMA Handboek

Projecttoewijzing

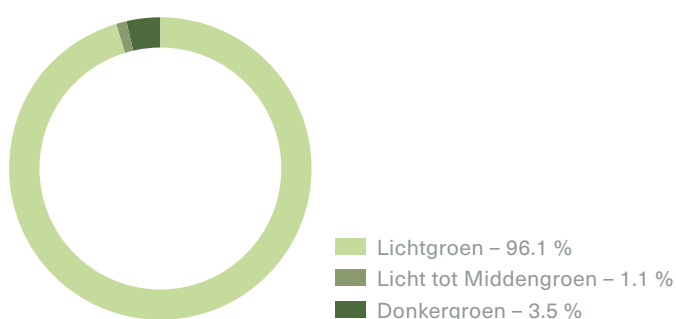
VGP heeft twee groene obligaties uitgegeven onder het Kader, voor een totaalbedrag van EUR 1,6 miljard. De eerste, uitgegeven in maart 2021, bracht EUR 600 miljoen op en de tweede, uitgegeven in januari 2022, bracht EUR 1 miljard op in twee tranches van EUR 500 miljoen. De toewijzing wordt gerapporteerd op 31 december 2023, met in aanmerking komende activa in de groene portefeuille van VGP van in totaal ongeveer EUR 2,4 miljard.

Met betrekking tot de toewijzing zijn wij van mening dat het Verslag in overeenstemming is met het Kader; zie Bijlage 1 voor een gedetailleerdere beoordeling.

Het Kader kreeg in onze Second Party Opinion de algemene beoordeling Medium Groen, wat weerspiegelt dat VGP tijdens het Second Party Opinion-proces opmerkte dat het grootste deel van de opbrengsten zou worden gebruikt voor projecten op het gebied van hernieuwbare energie en dat de opbrengsten op een „evenwichtige“ manier zouden worden gebruikt.¹ De projectcategorieën waren 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 96 % van de activa in de groene portefeuille van VGP groene gebouwen zijn. Op basis van de tinten groen die aan de projectcategorieën zijn toegewezen, zijn de investeringen in de groenportefeuille van VGP dus – over het geheel genomen – niet representatief voor de Medium Groen tinten die aan het Kader zijn toegekend.

Toch merken we op dat VGP over het algemeen een meer holistische benadering laat zien van de klimaat- en milieuprestaties van haar groene gebouwenportefeuille. Bijvoorbeeld: i) de groene portefeuille omvat ongeveer EUR 1,5 miljard aan groene gebouwen met BREEAM Excellent of DGNB Gold (of beter) certificeringen, die de minimumvereisten van het Kader overtreffen,² ii) volgens VGP produceren de groene gebouwen meer hernieuwbare energie dan er aan energie wordt verbruikt, iii) er is geïnvesteerd in energie-efficiëntie, ook onder het Kader, bijvoorbeeld door het gebruik van warmtepompen als standaard (waar haalbaar), en iv) VGP verwacht een substantiele groei in deze activa die op één lijn liggen met de EU-Taxonomie als gevolg van lopende afstemmingsbeoordelingen.

Allocatie naar groentint



Figuur 1: Toewijzing per SPO Groene arcering. De arcering is gebaseerd op de evaluatie op het moment van uitgifte en weerspiegelt geen ex-post verificatie van het project.

1 VGP SPO

2 Ongeveer 69 % van de groene gebouwen onder de eerste obligatie, 79 % van de eerste tranche van de tweede obligatie en 58 % van de tweede tranche van de tweede obligatie hebben (of verwachten) een BREEAM Excellent of DGNB Gold rating.

Impactcijfers

VGP rapporteert de impact per 31 december 2023. Wij zijn van mening dat VGP een transparante en relevante impactrapportage biedt voor alle projectcategorieën waaraan opbrengsten zijn toegewezen; voor een meer gedetailleerd overzicht, zie Bijlage 1.

Voor investeringen in hernieuwbare energie rapporteert VGP effecten voor zijn 116 fotovoltaïsche projecten. Meer specifiek rapporteert hij de capaciteit, de productie over een volledig jaar en de vermeden emissies. Voor vermeden emissies is VGP transparant over de gebruikte netfactor, namelijk de gemiddelde netfactor van de 14 Europese landen waarin hij actief is. Er wordt geen impact gerapporteerd voor zijn ene geothermische investering – dit wordt slechts als een kleine ommissie beschouwd.

Voor groene gebouwen vermeldt VGP de milieucertificering voor elk gefinancierd gebouw. Hoewel het rapporteren van milieucertificaten een eerlijke manier is om de effecten van investeringen in groene gebouwen te rapporteren, kunnen ze het beste worden gerapporteerd naast andere meetgegevens zoals energieprestaties. Als zodanig is het een eerlijke verbetering dat het Verslag het percentage (voltooid) groene gebouwen binnen de portefeuille van groene gebouwen bevat die een EPC B of beter hebben.

Een verdere verbetering ten opzichte van het Verslag van vorig jaar is dat de VGP nu ook de effecten voor de projectcategorieën energie-efficiëntie en schoon vervoer bevat. Voor investeringen in energie-efficiëntie rapporteert de VGP het vermeden energieverbruik en de vermeden emissies als gevolg van de projecten, terwijl voor schoon vervoer gegevens worden verstrekt over het totaal aantal oplaadbeurten voor elektrische voertuigen, vermeden emissies en veronderstelde afgelegde kilometers per auto. Voor duurzaam waterbeheer geeft het verslag informatie over opgevangen en hergebruikt regenwater/vetwater op de site.

Voorwaarden

S&P Global geeft een beoordeling van de jaarlijkse rapportage van VGP op basis van documentatie die door de emittent is verstrekt en informatie die is 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 financiële verslaggeving – inclusief de financiële prestaties van de obligatie en de waarde van eventuele beleggingen in de obligatie – vallen buiten ons bereik, net als algemene governance kwesties zoals corruptie en misbruik van fondsen. S&P Global valideert noch certificeert het bestaan van beleggingen en valideert noch certificeert de klimaateffecten van beleggingen. Ons doel was om een beoordeling te geven van de mate waarin de obligatie heeft voldaan aan de toewijzings- en rapportagecriteria die zijn vastgelegd in het Kader. De beoordeling is bedoeld om VGP, beleggers en andere geïnteresseerde belanghebbenden in de groene obligatie van VGP te informeren en is gemaakt op basis van de informatie die aan ons is verstrekt. S&P Global kan niet aansprakelijk worden gesteld als schattingen, bevindingen, meningen of conclusies onjuist zijn. Onze beoordeling volgt geen verificatie- of assurance-normen en we kunnen daarom geen zekerheid geven dat de voorgelegde informatie geen materiële afwijkingen bevat.

Bijlage 1 – Gedetailleerde Beoordeling

Categorie	Beschrijving	Toetsing aan kadercriteria	
• Hernieuwbare Energie	<ul style="list-style-type: none"> • Projecten, investeringen en uitgaven in producten, technologieën en diensten variërend van de opwekking en transmissie van energie tot de fabricage van aanverwante apparatuur, waaronder onshore en offshore faciliteiten voor hernieuwbare energie. Dit omvat onder andere zonne-, wind-, waterkracht- en geothermische energieprojecten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen afwijkingen geïdentificeerd • De projecten die gefinancierd zijn onder de categorie duurzame energieprojecten zijn zonnepanelen en één geothermisch verwarmingsproject. 	
• Groene Gebouwen	<ul style="list-style-type: none"> • Projecten, investeringen en uitgaven met betrekking tot vastgoedactiva die een BREEAM „Very Good“ certificering (of gelijkwaardige DGNB/LEED classificatie) hebben ontvangen of ontworpen en bedoeld zijn om te ontvangen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen afwijkingen geïdentificeerd • 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 verschillende certificeringssystemen. • In elk geval vermeldt het Verslag dat 69 % van de groene gebouwen onder de eerste obligatie, 79 % van de eerste tranche van de tweede obligatie en 58 % van de tweede tranche van de tweede obligatie een BREEAM Excellent of DGNB Gold rating hebben (of verwachten te krijgen). We zijn verheugd dat de meerderheid van de groene gebouwinvesteringen van VGP de Kadercriteria overtreffen. 	
• Energie-efficiëntie	<ul style="list-style-type: none"> • Projecten, investeringen en uitgaven gericht op energie-efficiëntiemaatregelen in bestaande of nieuwe (logistieke) gebouwen, magazijnen. • Technologieën (isolatie, ledverlichting, bewegingsmelders, energiemonitoring enz.) en aanverwante diensten en producten, inclusief installatie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen afwijkingen geïdentificeerd • 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 warmtepompen die gasverwarming vervangen. 	
• Schoon vervoer	<ul style="list-style-type: none"> • Laadstations voor elektrische voertuigen. • Fietsvoorzieningen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen afwijkingen geïdentificeerd • Volgens het verslag zijn de investeringen in de categorie schoon vervoer oplaadfaciliteiten voor elektrische voertuigen op 36 locaties. 	
• Duurzaam water- en afvalwaterbeheer	<ul style="list-style-type: none"> • Vermindering van zoetwaterverbruik. • Regenwater opvangen en recyclen. • Groene dakbedekking. 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen afwijkingen geïdentificeerd • Het Verslag vermeldt verschillende projecten die in deze projectcategorie zijn 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. 	

	Impactgegevens	Relevantie van meetgegevens	Overwegingen met betrekking tot transparantie
	<ul style="list-style-type: none"> Totaal opgewekte energie (MWh). Vermeden CO₂ emissies (tCO₂e). 	<ul style="list-style-type: none"> Metrieken zijn relevant en productie, capaciteit en vermeden emissies staan als kernindicatoren in het ICMA Handbook – Harmonized Framework for Impact Reporting. 	<ul style="list-style-type: none"> Productie en vermeden emissies worden gerapporteerd op portefeuille basis, terwijl capaciteit wordt gerapporteerd op projectbasis. Voor vermeden emissies gebruikt VGP de gemiddelde netfactor van de 14 Europese landen waarin het bedrijf actief is. Transparantie hierover is welkom. Er worden geen kwantitatieve effecten gegeven voor het aardwarmteproject.
	<ul style="list-style-type: none"> Milieucertificering bereikt of naar verwachting te bereiken. Percentage (voltooide) groene gebouwen in de voltooide portefeuille met EPC B of beter. 	<ul style="list-style-type: none"> Certificeringsstandaard (inclusief milieucertificeringen zoals BREEAM, maar ook EPC's) is opgenomen als kernindicator in het ICMA Handbook – Harmonized Framework for Impact Reporting. 	<ul style="list-style-type: none"> VGP rapporteert milieucertificering op projectbasis. Aangezien milieucertificaten geen garantie bieden voor bijvoorbeeld een bepaald energieverbruik, zou de VGP kunnen overwegen om aanvullende meetgegevens te rapporteren, zoals energieverbruik op absolute basis en op basis van intensiteit. Daarom verwelkomen wij het feit dat het verslag het percentage groene gebouwen in de groene gebouwenportefeuille met EPC B of beter vermeldt. In de toekomst zou de VGP kunnen overwegen om meer contextuele informatie toe te voegen om kleur te geven aan deze metriek, bijvoorbeeld hoe het zich verhoudt tot lokale regelgeving. We verwachten dat dit gelijktijdig kan gebeuren met meer rapportage over de aanpassing van de groene gebouwenportefeuille aan de EU-Taxonomie.
	<ul style="list-style-type: none"> Vermeden energieverbruik (MWh) Vermeden emissies (tCO₂) 	<ul style="list-style-type: none"> Metrieken zijn relevant en energiebesparingen en vermeden emissies staan als kernindicatoren vermeld in het ICMA Handbook – Harmonized Framework for Impact Reporting. 	<ul style="list-style-type: none"> Dit is het eerste jaar dat VGP rapporteert over de effecten van energie-efficiëntieprojecten. VGP geeft informatie over de referentieniveaus die worden gebruikt voor de berekening van het vermeden energieverbruik, en hoe de emissiefactoren voor de berekening van de vermeden emissies worden afgeleid. Volgens VGP omvat de berekening het merendeel van de investeringen in energie-efficiëntie, en niet alle.
	<ul style="list-style-type: none"> Totaal opladen voor elektrische voertuigen (KWh) Veronderstelde afgelegde autokilometers Vermeden emissies per km (kgCO₂km) Vermeden emissies (tCO₂) 	<ul style="list-style-type: none"> Metrieken zijn relevant en/of zijn opgenomen in het ICMA Handbook – Harmonized Framework for Impact Reporting als kernindicatoren of „andere duurzaamheidsindicatoren“. 	<ul style="list-style-type: none"> Dit is het eerste jaar dat VGP rapporteert over de effecten van schone transportprojecten. Hoewel het verslag algemene informatie bevat over het aantal VGP-locaties met oplaadpunten voor elektrische voertuigen, zou preciezere informatie over het aantal en het type investeringen in het kader nuttig kunnen zijn. VGP geeft voldoende en transparante informatie over hoe zij de effecten heeft berekend. Volgens het verslag is de berekening beperkt tot sites waarvoor laadgegevens beschikbaar zijn.
	<ul style="list-style-type: none"> Opgevangen en hergebruikt regenwater/ regenwater (m³) 	<ul style="list-style-type: none"> Hergebruik van water staat als kernindicator vermeld in het ICMA Handbook – Harmonized Framework for Impact Reporting. 	<ul style="list-style-type: none"> VGP rapporteert over voltooide projecten voor deze projectcategorie. Effecten voor projecten die momenteel in aanbouw zijn, zullen na voltooiing worden gerapporteerd.

Bijkomende informatie







5.1 Rapportage- methode 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 beheren, 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 kader voor duurzaamheidsrapportage van de Groep, dat de prestaties voor elk van de ESG-Strategie engagementen volgt, wordt elk jaar herzien en bijgewerkt om de nauwkeurigheid ervan te verfijnen.

Voor een gedetailleerde uitleg van de gebruikte indicatoren, de reikwijdte van de rapportage, bruto verhuurbare oppervlakte referentiegegevens en GPS-coördinaten, verwijzen wij u naar de VGP Duurzaamheid website: www.vgpparks.eu/nl/investeerdere/environmental-disclosures/.

5.2 Verificatieverslag van onafhankelijke derde

VGP NV

Onafhankelijk assurance-rapport over geselecteerde milieu prestatie-indicatoren gepubliceerd in het Jaarverslag van VGP NV voor het jaar eindigend op 31 december 2023

Aan de raad van bestuur

We hebben de opdracht gekregen om een nazicht met een beperkte mate van zekerheid uit te voeren over geselecteerde milieuprestatie-indicatoren („Geselecteerde Informatie“) gepubliceerd in het Jaarverslag van VGP NV (de „Vennootschap“) voor het jaar eindigend op 31 december 2023. Bij het opstellen van de Geselecteerde Informatie, heeft VGP NV gebruik gemaakt van de richtlijnen van het GHG Protocol („Toepasselijke Criteria“). De Geselecteerde Informatie dient gelezen en verstaan te worden samen met de Toepasselijke Criteria.

De Geselecteerde Informatie in scope van onze opdracht wordt opgenomen in hoofdstuk „3.1.2.2 Resultaten: CO₂-voetafdruk van de Groep“ van het Jaarverslag eindigend op 31 December 2023 en wordt aangegeven in onderstaande tabel:

Geselecteerde informatie	Toepasselijke criteria
Scope 1 – in tnCO ₂ e	GHG Protocol
Scope 2 – in tnCO ₂ e (market & location based)	GHG Protocol
Scope 3 emissies gerelateerd aan portfolio in gebruik, categorie 13, downstream leased assets – in tnCO ₂ e	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, opgenomen in hoofdstuk “3.1.2.2 Resultaten: CO₂-voetafdruk van de Groep van het Jaarverslag eindigend op 31 December 2023, niet is opgesteld, in alle materiële opzichten, in overeenstemming met de Toepasselijke 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 verwijzingen ernaar in het Jaarverslag, evenals voor de verklaring dat de rapportering voldoet aan de vereisten van de Toepasselijke Criteria. De raad van bestuur is ook verantwoordelijk voor:

- Selecteren en opzetten van de Toepasselijke Criteria;
- Opstellen, berekenen, presenteren en rapporteren van de Geselecteerde Informatie in overeenstemming met de Toepasselijke 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 Toepasselijke 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 Toepasselijke 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

bepaalde 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 rapporteringsscope. Onze conclusie heeft daarom alleen betrekking op de bovenvermelde Geselecteerde Informatie opgenomen in hoofdstuk "3.1.2.2 Resultaten: CO₂-voetafdruk van de Groep van het Jaarverslag eindigend op 31 December 2023 en niet op alle informatie die in het Jaarverslag is opgenomen. De beperkte assurance-opdracht op de Geselecteerde Informatie is enkel uitgevoerd op de Geselecteerde Informatie gerelateerd aan het boekjaar eindigend per 31 december 2023.

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:

- Het uitvoeren van analytische procedures en in overweging nemen van het risico van materiële afwijkingen van de Geselecteerde Informatie.
- Door middel van besprekingen met leidinggevenden, een goed begrip verkrijgen van de Vennootschap, haar omgeving, processen en informatiesystemen die relevant zijn voor het opstellen van de Geselecteerde Informatie, voldoende om de risico's van een afwijking van materieel belang in de Geselecteerde Informatie te identificeren en te beoordelen, en een basis te bieden voor het ontwerpen en uitvoeren van procedures om beperkte mate van zekerheid te verkrijgen om een conclusie te ondersteunen.
- Procedures uitvoeren over de Geselecteerde Informatie, die betrekking hebben op de herberekening van relevante formules gebruikt in manuele berekeningen en beoordeling of de gegevens op de juiste manier zijn geconsolideerd.
- Procedures uitvoeren op onderliggende gegevens op basis van een statistische steekproef om te beoordelen of de gegevens zijn verzameld en gerapporteerd in overeenstemming met de toepasselijke criteria, inclusief het verifiëren aan de hand van brondocumentatie.
- Procedures uitvoeren over de Geselecteerde Informatie inclusief het beoordelen van de assumpties en schattingen van het management.
- Onjuistheden en tekortkomingen in de controle verzamelen en beoordelen of ze van materieel belang zijn.
- Lezen van de bijhorende toelichting gerelateerd aan de Geselecteerde Informatie en de Toepasselijke Criteria voor consistentie met onze bevindingen.

We passen de International Standard on Quality Management 1 toe en onderhouden dienovereenkomstig een uitgebreid systeem van kwaliteitscontrole inclusief gedocumenteerde beleidlijnen 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.

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 Toepasselijke 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 Toepasselijke 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

Dit verslag 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 de vennootschap als orgaan voor ons werk, dit rapport of voor de conclusies die we hebben getrokken. Getekend te Zaventem.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL
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, **Tsjechische Republiek**
Jenišovice u Jablonce nad Nisou,
Tsjechische Republiek
Fredericia, **Denemarken**
Lyon, **Frankrijk**
Parijs, **Frankrijk**
Düsseldorf, **Duitsland**
Budapest, **Hongarije**
Segrate (Milaan), **Italië**
Riga, **Letland**
Luxemburg, **Luxemburg**
's-Hertogenbosch, **Nederland**
Porto, **Portugal**
Lissabon, **Portugal**
Boekarest, **Roemenië**
Belgrado, **Servië**
Bratislava, **Slovakije**
Barcelona, **Spanje**
Madrid, **Spanje**
Zaragoza, **Spanje**
Sevilla, **Spanje**
Bilbao, **Spanje**

Bestuurders

VM INVEST NV,
vertegenwoordigd door
Bart Van Malderen
Voorzitter; Niet-Uitvoerend
en Referentieaandeelhouder

Jan Van Geet, s. r. o.,
vertegenwoordigd door **Jan Van Geet**
CEO; Uitvoerend en Referentieaandeelhouder

GAEVAN BV, vertegenwoordigd door
Ann Gaeremynck
Niet-Uitvoerend (Onafhankelijk) Bestuurder
Katherina Reiche
Niet-Uitvoerend (Onafhankelijk) Bestuurder
Vera Gade-Butzlaff
Niet-Uitvoerend (Onafhankelijk) Bestuurder

Financiële Commissaris

**Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs
d'Entreprises BV/SRL**

Aandelencode

VGP is genoteerd op Euronext Brussels
ISIN: BE0003878957

VGP NV is een lid van de FTSE
EPRA Nareit Global
Developed Index en de BEL20
ESG Index

Bloomberg: VGP BB
Refinitiv (ThomsonReuters): VGP:BRU





Portefeuille 2023



Duitsland

- 1 VGP Park Hamburg
- 2 VGP Park Soltau
- 3 VGP Park Leipzig
- 4 VGP Park Leipzig Flughafen
- 5 VGP Park Berlin
- 6 VGP Park Berlin Oberkrämer
- 7 VGP Park Ginsheim
- 8 VGP Park Schwalbach
- 9 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
- 39 VGP Park Koblenz
- 40 VGP Park Rüsselsheim

Tsjechische Republiek

- 41 VGP Park Tuhoměřice
- 42 VGP Park Ústí nad Labem
- 43 VGP Park Český Újezd
- 44 VGP Park Liberec
- 45 VGP Park Olomouc
- 46 VGP Park Jeneč
- 47 VGP Park Chomutov
- 48 VGP Park Brno
- 49 VGP Park Hrádek nad Nisou
- 50 VGP Park Hrádek nad Nisou 2
- 51 VGP Park Plzeň
- 52 VGP Park Prostějov
- 53 VGP Park Vyškov
- 54 VGP Park České Budějovice
- 55 VGP Park Kladno
- 56 VGP Park Ústí nad Labem City

Spanje

- 57 VGP Park San Fernando de Henares
- 58 VGP Park Lliçà d'Amunt
- 59 VGP Park Fuenlabrada
- 60 VGP Park Fuenlabrada 2
- 61 VGP Park Valencia Cheste
- 62 VGP Park Zaragoza
- 63 VGP Park Dos Hermanas
- 64 VGP Park Sevilla Ciudad
de la Imagen
- 65 VGP Park Granollers
- 66 VGP Park Martorell
- 67 VGP Park La Naval
- 68 VGP Park Burgos
- 69 VGP Park Alicante
- 70 VGP Park Córdoba
- 71 VGP Park Belartza

Letland

- 72 VGP Park Kekava
- 73 VGP Park Riga
- 74 VGP Park Tiraines

Roemenië

- 75 VGP Park Timișoara
- 76 VGP Park Sibiu
- 77 VGP Park Brașov
- 78 VGP Park Arad
- 79 VGP Park Bucharest

Hongarije

- 80 VGP Park Győr
- 81 VGP Park Győr Béta
- 82 VGP Park Alsónémedi
- 83 VGP Park Hatvan
- 84 VGP Park Kecskemét
- 85 VGP Park Budapest Aerozone

Slowakije

- 86 VGP Park Malacky
- 87 VGP Park Bratislava
- 88 VGP Park Zvolen

Oostenrijk

- 89 VGP Park Graz
- 90 VGP Park Laxenburg
- 91 VGP Park Ehrenfeld

Nederland

- 92 VGP Park Nijmegen
- 93 VGP Park Roosendaal
- 94 VGP Park Moerdijk

Italië

- 95 VGP Park Calcio
- 96 VGP Park Valsamoggia
- 97 VGP Park Valsamoggia 2
- 98 VGP Park Sordio
- 99 VGP Park Padova
- 100 VGP Park Paderno Dugnano
- 101 VGP Park Legnano
- 102 VGP Park Parma Lumiere
- 103 VGP Park Parma Paradigna

Portugal

- 104 VGP Park Santa Maria da Feira
- 105 VGP Park Sintra
- 106 VGP Park Loures
- 107 VGP Park Montijo

Servië

- 108 VGP Park Belgrade Dobanovice

Kroatië

- 109 VGP Park Lučko Zagreb

Frankrijk

- 110 VGP Park Rouen
- 111 VGP Park Vélizy
- 112 VGP Park Mulhouse

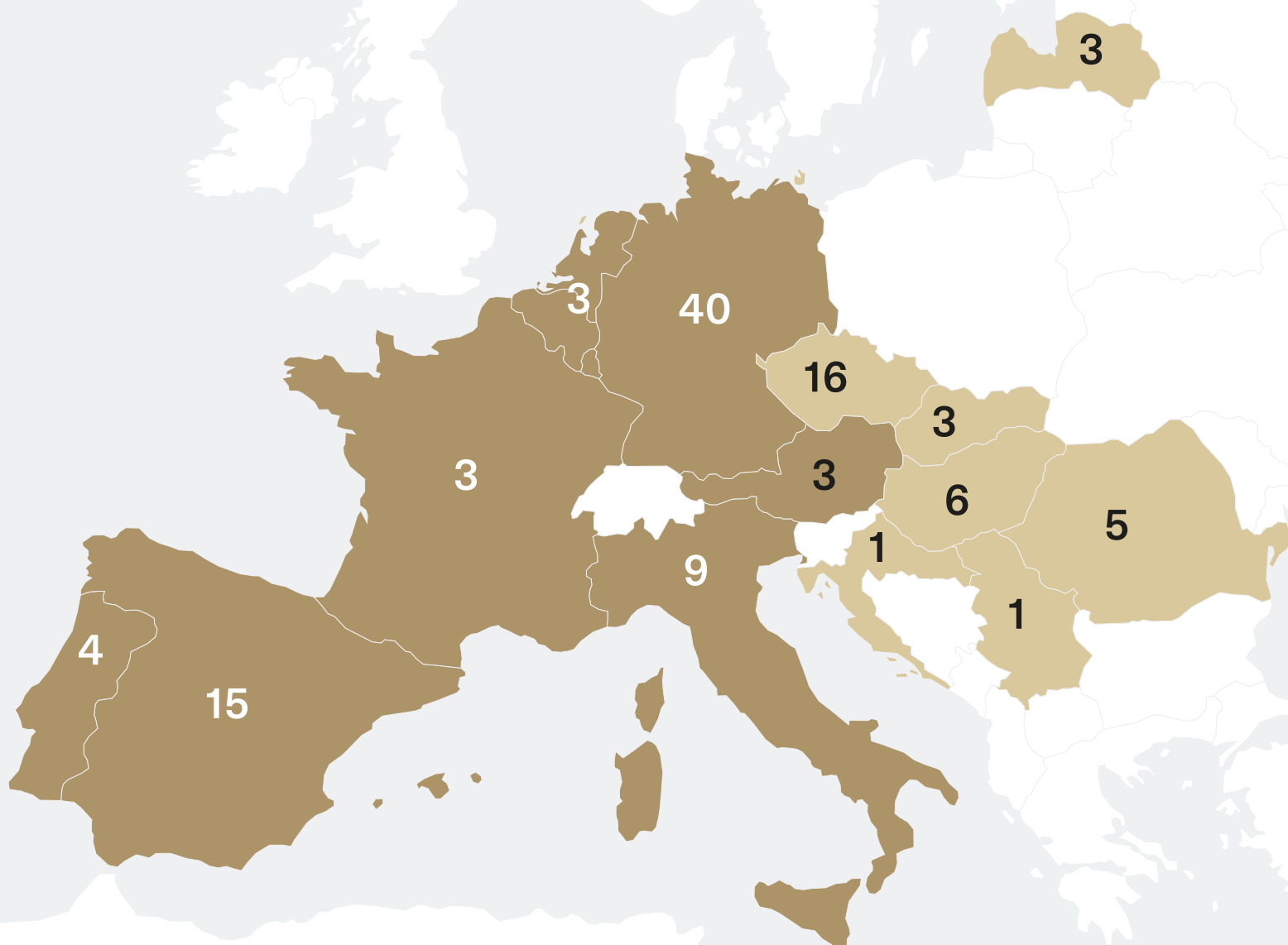
112 VGP Parken in heel Europa

West Zuidelijk Europa

Duitsland, Oostenrijk, Nederland, Frankrijk, Italië, Portugal, Spanje

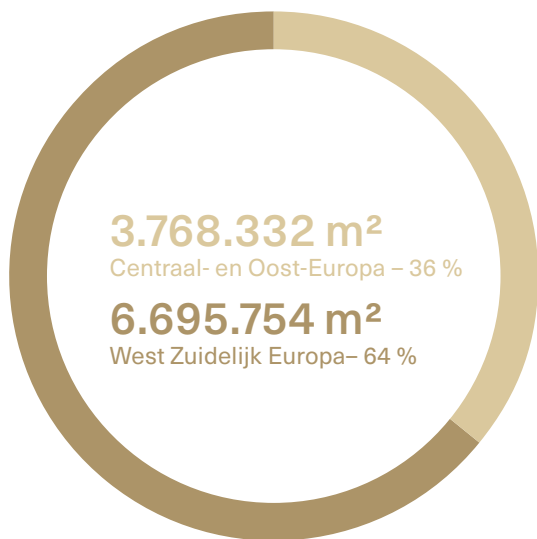
Centraal- en Oost-Europa

Tsjechische Republiek, Slowakije, Roemenië, Hongarije, Servië, Kroatië, Letland

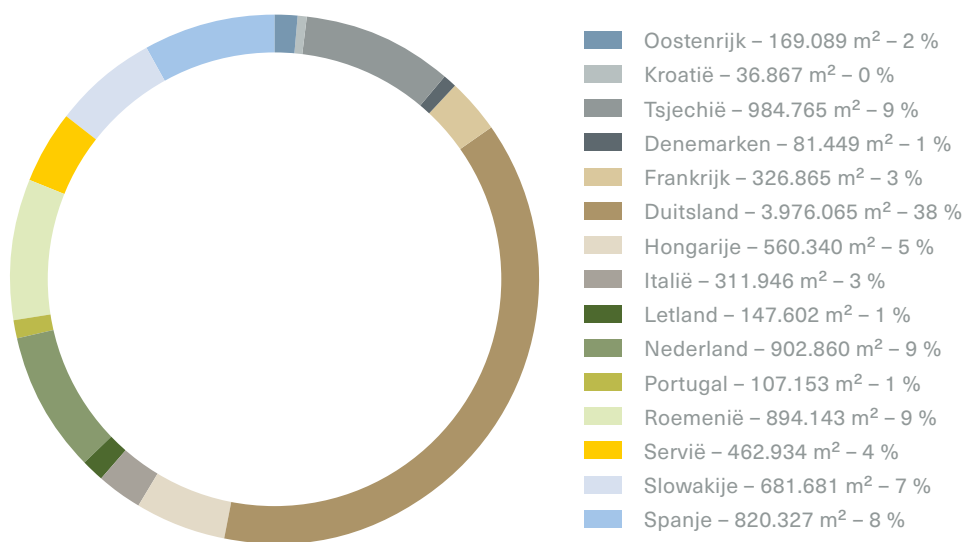


Regio	Land	Eigenaar	Land opp. (m ²)	Verhuurbare oppervlakte (m ²)				Gecontracteerde jaarlijkse huur (in miljoen €)
				Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
Oost	Kroatië	Own	95.306	—	—	36.867	36.867	0,00
Oost	Tsjechië	gecommitteerd	80.042	—	—	32.013	32.013	0,00
Oost	Tsjechië	JV1	1.475.778	625.515	8.665	8.313	642.493	35,02
Oost	Tsjechië	Own	876.544	142.493	39.660	128.106	310.259	8,41
Oost	Hongarije	JV1	207.148	83.174	—	4.900	88.074	5,22
Oost	Hongarije	Own	1.208.566	114.270	105.873	252.123	472.266	15,06
Oost	Letland	Own	330.622	133.542	—	14.060	147.602	7,59
Oost	Roemenië	JV2	292.724	146.085	—	0	146.085	6,91
Oost	Roemenië	Own	1.500.181	169.133	86.046	492.879	748.058	14,13
Oost	Servië	Own	1.160.544	—	76.938	385.996	462.934	4,57
Oost	Slowakije	JV1	220.492	88.615	—	16.006	104.621	4,99
Oost	Slowakije	Own	1.283.143	138.244	48.104	390.712	577.060	9,66
West	Oostenrijk	JV2	38.239	16.537	—	0	16.537	1,41
West	Oostenrijk	Own	400.961	22.560	82.594	47.398	152.552	7,75
West	Denemarken	gecommitteerd	175.256	—	—	81.449	81.449	0,00
West	Frankrijk	Own	728.428	—	39.330	287.535	326.865	2,17
West	Duitsland	gecommitteerd	151.790	—	—	77.832	77.832	1,07
West	Duitsland	JV5	1.584.538	717.812	141.478	0	859.290	52,93
West	Duitsland	VGP Park Siegen JV	34.035	—	—	20.976	20.976	0,00
West	Duitsland	JV1	2.411.625	1.173.600	—	14.829	1.188.429	68,80
West	Duitsland	JV3	644.158	276.003	—	37.878	313.881	26,23
West	Duitsland	Own	3.113.627	733.867	87.366	694.425	1.515.658	30,35
West	Italië	gecommitteerd	171.925	—	—	79.129	79.129	0,00
West	Italië	JV2	197.136	86.380	—	0	86.380	5,64
West	Italië	Own	367.136	—	18.782	127.654	146.437	1,68
West	Nederland	JV2	448.997	258.683	—	20.088	278.771	14,86
West	Nederland	LPM JV	719.762	—	—	487.867	487.867	0,00
West	Nederland	Own	238.041	—	—	136.222	136.222	0,00
West	Portugal	JV2	73.578	29.813	—	0	29.813	1,34
West	Portugal	Own	184.444	19.749	31.789	25.802	77.340	2,91
West	Spanje	JV2	830.517	389.395	—	70.402	459.797	22,05
West	Spanje	VGP Park Belartza JV	145.215	—	—	63.640	63.640	0,00
West	Spanje	Own	569.753	—	7.218	289.673	296.891	0,02
			21.960.252	5.365.470	773.843	4.324.774	10.464.086	350,76

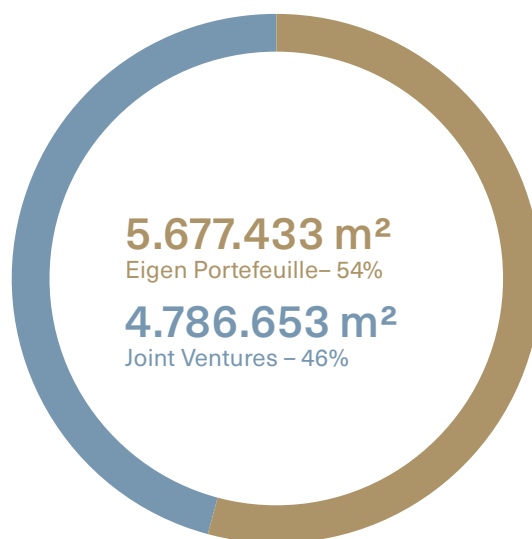
Bruto verhuurbare oppervlakte per Regio (in m²) – incl. JV aan 100 %



Bruto verhuurbare oppervlakte per land (in m²) – incl JV aan 100 %



Bruto verhuurbare oppervlakte per eigenaar (in m²) – JV aan 100 %



* Bruto verhuurbare oppervlakte is inclusief ontwikkelingspotentieel



Duitsland

- | | | | |
|----|----------------------------|----|------------------------------------|
| 1 | VGP Park Hamburg | 21 | VGP Park Halle 2 |
| 2 | VGP Park Soltau | 22 | VGP Park Dresden-Radeburg |
| 3 | VGP Park Leipzig | 23 | VGP Park Bischofsheim |
| 4 | VGP Park Leipzig Flughafen | 24 | VGP Park Gießen-Buseck |
| 5 | VGP Park Berlin | 25 | VGP Park Gießen-Lützellinden |
| 6 | VGP Park Berlin Oberkrämer | 26 | VGP Park Gießen Am alten Flughafen |
| 7 | VGP Park Ginsheim | 27 | VGP Park Chemnitz |
| 8 | VGP Park Schwalbach | 28 | VGP Park Magdeburg |
| 9 | VGP Park München | 29 | VGP Park Laatzen |
| 10 | VGP Park Bingen | 30 | VGP Park Einbeck |
| 11 | VGP Park Rodgau | 31 | VGP Park Erfurt |
| 12 | VGP Park Höchststadt | 32 | VGP Park Erfurt 2 |
| 13 | VGP Park Borna | 33 | VGP Park Erfurt 3 |
| 14 | VGP Park Bobenheim-Roxheim | 34 | VGP Park Rostock |
| 15 | VGP Park Frankenthal | 35 | VGP Park Wiesloch-Walldorf |
| 16 | VGP Park Wustermark | 36 | VGP Park Nürnberg |
| 17 | VGP Park Göttingen | 37 | VGP Park Hochheim |
| 18 | VGP Park Göttingen 2 | 38 | VGP Park Siegen |
| 19 | VGP Park Wetzlar | 39 | VGP Park Koblenz |
| 20 | VGP Park Halle | 40 | VGP Park Rüsselsheim |



DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW A

huurder

Emons Logistiek GmbH; Barsan Global Logistiek GmbH;
Emsland-Stärke GmbH; Isringhausen GmbH & Co. KG;
VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 23.853 m²

gebouwd 2015



DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW B

huurder

Lillydoo Services GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 9.717 m²

gebouwd 2018



DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW C

huurder

SSW Stolze Stahl Waren GmbH; DefShop GmbH; Pets Deli Tonius
GmbH; VGP PM Services GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.;
VGP Renewable Energy Deutschland GmbH (DE)

verhuurbare oppervlakte 26.062 m²

gebouwd 2018



DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW D

huurder

Lidl Digital FC GmbH & Co. KG; Solardach LLG GmbH

verhuurbare oppervlakte 53.675 m²

gebouwd 2017



DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW E

huurder

Picnic GmbH

verhuurbare oppervlakte 10.585 m² + extension 9.950 m²

gebouwd 2020



DUITSLAND
VGP Park Berlin

GEBOUW F

huurder	
Picnic GmbH	
verhuurbare oppervlakte	24.872 m ²
gebouwd	2020



DUITSLAND
VGP Park Berlin

GEBOUW G

huurder	
Logit Services GmbH; Pietsch GmbH; Alfred Kärcher Vertriebs-GmbH; Messenger Fullfillment GmbH	
verhuurbare oppervlakte	11.725 m ²
gebouwd	2020



DUITSLAND
VGP Park Berlin

GEBOUW H

huurder	
Zalando Lounge Logistics SE & Co. KG	
verhuurbare oppervlakte	23.094 m ²
gebouwd	2019



DUITSLAND
VGP Park Berlin

GEBOUW M

huurder	
Malindo GmbH	
verhuurbare oppervlakte	17.337 m ²
gebouwd	2022



DUITSLAND
VGP Park Bingen

GEBOUW A

huurder	
Custom Chrome Europa GmbH	
verhuurbare oppervlakte	6.400 m ²
gebouwd	2014



DUITSLAND

VGP Park Bobenheim-Roxheim

GEBOUW A

huurder

Lekkerland SE; Energie Südwest – Grüne Energie GmbH

verhuurbare oppervlakte 23.271 m²

gebouwd 2016



DUITSLAND

VGP Park Borna

GEBOUW A

huurder

Lekkerland SE; VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 13.618 m²

gebouwd 2015



DUITSLAND

VGP Park Frankenthal

GEBOUW A

huurder

Amazon Logistik Frankenthal GmbH; PV Frankenthal GmbH & Co KG

verhuurbare oppervlakte 146.898 m²

gebouwd 2018



DUITSLAND

VGP Park Ginsheim

GEBOUW A

huurder

Greenyard Fresh Duitsland GmbH; 4PX Express GmbH;
VGP Renewable Energy S.à.r.l.; Crane Worldwide Duitsland GmbH;
Stahlgruber GmbH

verhuurbare oppervlakte 35.799 m²

gebouwd 2017



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW A0

huurder

GEODIS CL Duitsland GmbH; Nippon Express (Deutschland)
GmbH; EGC Energie- und Gebäudetechnik Control GmbH & Co. KG;
MH Handel GmbH

verhuurbare oppervlakte 30.167 m²

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 m²

gebouwd 2014–2016



DUITSLAND
VGP Park Hamburg

GEBOUW A2

huurder

MH Handel GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 20.170 m²

gebouwd 2015



DUITSLAND
VGP Park Hamburg

GEBOUW A3

huurder

Zebco Europa GmbH; Hausmann Logistik GmbH; LZ Logistik GmbH

verhuurbare oppervlakte 9.452 m²

gebouwd 2015



DUITSLAND
VGP Park Hamburg

GEBOUW A4

huurder

LZ Logistik GmbH; Energie Südwest-Grüne Energie GmbH

verhuurbare oppervlakte 14.471 m²

gebouwd 2016



DUITSLAND
VGP Park Hamburg

GEBOUW A5

huurder

Landgard eG; Kohivo Green-Investment GmbH & Co. KG

verhuurbare oppervlakte 13.167 m²

gebouwd 2018



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW B1

huurder

Rhenus Warehousing Solutions SE & Co.KG;
VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 57.473 m²

gebouwd 2015–2017



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW B2

huurder

Geis Industrie-Service GmbH; Karl Heinz Dietrich
GmbH & Co KG; Lagerei und Spedition Dirk Vollmer GmbH;
VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 40.587 m²

gebouwd 2017



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW B3

huurder

Lagerei und Spedition Dirk Vollmer GmbH;
VGP PM Services GmbH; Heik Spedition GmbH

verhuurbare oppervlakte 9.456 m²

gebouwd 2017



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW C

huurder

Rieck Projekt Kontrakt Logistik Hamburg GmbH & Co. KG;
VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 23.680 m²

gebouwd 2017



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW D1

huurder

Lagerei und Spedition Dirk Vollmer GmbH

verhuurbare oppervlakte 2.567 m²

gebouwd 2015



DUITSLAND

VGP Park Höchststadt

GEBOUW A

huurder

C&A Mode GmbH & Co. KG; VGP Renewable Energy S.a r.l.;
VGP Renewable Energy Deutschland GmbH

verhuurbare oppervlakte 15.002 m²

gebouwd 2015



DUITSLAND

VGP Park Leipzig

GEBOUW A1

huurder

Deine Tür GmbH; Kohivo Green-Investment GmbH & Co. KG

verhuurbare oppervlakte 7.231 m²

gebouwd 2019



DUITSLAND

VGP Park Leipzig

GEBOUW A2

huurder

Flaschenpost Leipzig GmbH;
Energie Südwest – Grüne Energie GmbH

verhuurbare oppervlakte 9.630 m²

gebouwd 2019



DUITSLAND

VGP Park Leipzig

GEBOUW B1

huurder

USM operations GmbH; Solardach LLG GmbH

verhuurbare oppervlakte 24.630 m²

gebouwd 2017



DUITSLAND

VGP Park Leipzig

GEBOUW C1

huurder

fms field marketing + sales services GmbH

verhuurbare oppervlakte 2.519 m²

gebouwd 2022



DUITSLAND

VGP Park Leipzig

GEBOUW C2

huurder

Deine Tür GmbH

verhuurbare oppervlakte 2.379 m²

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 m²

gebouwd 2016



DUITSLAND

VGP Park Rodgau

GEBOUW B

huurder

Rhenus Warehousing Solutions SE & Co.KG;
VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 43.376 m²

gebouwd 2016



DUITSLAND

VGP Park Rodgau

GEBOUW C

huurder

toom Baumarkt GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 19.783 m²

gebouwd 2015



DUITSLAND

VGP Park Rodgau

GEBOUW D

huurder

EBARA Pumps Europa S.p.A.; Asendia Duitsland GmbH

verhuurbare oppervlakte 7.062 m²

gebouwd 2016



DUITSLAND
VGP Park Rodgau

GEBOUW E

huurder

PTG Lohnabfüllung GmbH

verhuurbare oppervlakte 8.734 m²

gebouwd 2015



DUITSLAND
VGP Park Schwalbach

GEBOUW A

huurder

Stronghold Duitsland GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 8.387 m²

gebouwd 2017



DUITSLAND
VGP Park Soltau

GEBOUW A

huurder

AUDI AG; VGP Renewable Energy S.à r.l.;
 VGP Renewable Energy Deutschland GmbH

verhuurbare oppervlakte 55.813 m²

gebouwd 2016



DUITSLAND
VGP Park Wetzlar

GEBOUW A

huurder

Ancla Logistik GmbH

verhuurbare oppervlakte 18.994 m²

gebouwd 2018–2019



DUITSLAND
VGP Park Wetzlar

GEBOUW B

huurder

POCO Einrichtungsmärkte GmbH; Global Cargo Service GmbH;
 Strieder Transport Logistik GmbH;
 VGP Renewable Energy S.à r.l.; Ancla Logistik GmbH

verhuurbare oppervlakte 19.265 m²

gebouwd 2018



DUITSLAND

VGP Park Göttingen

GEBOUW A

huurder

Friedrich ZUFALL GmbH & Co. KG; Amazon EU S.à r.l.;
Niederlassung Deutschland; VGP Renewable Energy S.à.r.l.

verhuurbare oppervlakte 43.001 m²

gebouwd 2018



DUITSLAND

VGP Park Göttingen

GEBOUW B

huurder

Amazon EU S.à r.l.; Niederlassung Deutschland

verhuurbare oppervlakte 38.381 m²

gebouwd 2019



DUITSLAND

VGP Park Göttingen

GEBOUW C

huurder

MediaMarktSaturn Beschaffung und Logistik GmbH;
VGP Renewable Energy S.à r.l.;
VGP Renewable Energy Deutschland GmbH

verhuurbare oppervlakte 80.157 m²

gebouwd 2021



DUITSLAND

VGP Park Göttingen

GEBOUW E

huurder

Van Waveren Saaten GmbH

verhuurbare oppervlakte 6.046 m²

gebouwd 2019



DUITSLAND

VGP Park Wustermark

GEBOUW A1

huurder

Colossus Logistics GmbH & Co. KG; L & B Leit- und
Sicherungstechnische Dienstleistungs-GmbH; SEREDA GmbH;
VGP PM Services GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 10.997m²

gebouwd 2020



DUITSLAND
VGP Park Wustermark

GEBOUW A2

huurder

Wardow GmbH

verhuurbare oppervlakte 11.916 m²

gebouwd 2019



DUITSLAND
VGP Park Wustermark

GEBOUW B1

huurder

Schulze Logistik Berlin GmbH; Gläser und Flaschen GmbH;
 Box at Work GmbH; Teppich Tetik GmbH

verhuurbare oppervlakte 29.624 m²

gebouwd 2019



DUITSLAND
VGP Park Wustermark

GEBOUW C1

huurder

Wepoba Wellpappenfabrik GmbH & Co. KG

verhuurbare oppervlakte 12.800 m²

gebouwd 2018



DUITSLAND
VGP Park Wustermark

GEBOUW C2

huurder

TA Technix GmbH

verhuurbare oppervlakte 6.382 m²

gebouwd 2018



DUITSLAND
VGP Park Dresden

GEBOUW A

huurder

Schenker Deutschland AG;
 Kohivo Green-Investment GmbH & Co. KG

verhuurbare oppervlakte 20.285 m²

gebouwd 2018



DUITSLAND

VGP Park Bischofsheim

GEBOUW A

huurder

Bettmer GmbH; Wendel Energie UG

verhuurbare oppervlakte 6.659 m²

gebouwd 2019



DUITSLAND

VGP Park Halle

GEBOUW A

huurder

L'ISOLANTE K-FLEX GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.;
VGP Renewable Energy Deutschland GmbH,
TTM Halle/Leipzig GmbH

verhuurbare oppervlakte 21.263 m²

gebouwd 2020



DUITSLAND

VGP Park Halle

GEBOUW B

huurder

Ceha Deutschland GmbH; Schenker Deutschland AG;
VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 26.848 m²

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 37.933 m²

gebouwd 2022



DUITSLAND

VGP Park Halle 2

GEBOUW A

huurder

Nordlicht Consulting GmbH

verhuurbare oppervlakte 14.862 m²

gebouwd 2023



DUISSLAND
VGP Park Einbeck

GEBOUW A

huurder

Burgsmüller GmbH

verhuurbare oppervlakte 8.883 m²

gebouwd 2020



DUISSLAND
VGP Park Chemnitz

GEBOUW A

huurder

ThyssenKrupp Automation Engineering GmbH;
VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 12.591 m²

gebouwd 2019



DUISSLAND
VGP Park Gießen-Buseck

GEBOUW A

huurder

PROLIT Verlagsauslieferung GmbH;
JingDong Development Deutschland GmbH;
VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 17.357 m²

gebouwd 2020



DUISSLAND
VGP Park Gießen-Lützellinden

GEBOUW A

huurder

Pharmaserv GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.;
VGP Renewable Energy Deutschland GmbH

verhuurbare oppervlakte 14.156 m²

gebouwd 2020



DUISSLAND
VGP Park Magdeburg

GEBOUW A

huurder

REWE Markt GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.;
VGP Renewable Energy Deutschland GmbH

verhuurbare oppervlakte 31.869 m²

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.; VGP Renewable Energy Deutschland GmbH

verhuurbare oppervlakte 42.368 m²

gebouwd 2021



DUITSLAND

VGP Park Magdeburg

GEBOUW C

huurder

Contemporary Amperex Technology Thuringia GmbH; BW Bekleidungsmanagement GmbH; VGP PM Services GmbH

verhuurbare oppervlakte 112.431 m²

gebouwd 2022, 2023



DUITSLAND

VGP Park Magdeburg

GEBOUW F

huurder

APM Autoteile GmbH; Contemporary Amperex Technology Thuringia GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.; VGP Renewable Energy Deutschland GmbH

verhuurbare oppervlakte 51.995 m²

gebouwd 2022



DUITSLAND

VGP Park München

GEBOUW A

huurder

Bayerische Motoren Werke Aktiengesellschaft; VGP Renewable Energy S.à r.l.; VGP Renewable Energy Deutschland GmbH

verhuurbare oppervlakte 56.874 m²

gebouwd 2020, 2022



DUITSLAND

VGP Park München

GEBOUW B

huurder

KraussMaffei Technologies GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 81.549 m²

gebouwd 2022



DUITSLAND

VGP Park München

GEBOUW C

huurder

KraussMaffei Technologies GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 48.471 m²

gebouwd 2022



DUITSLAND

VGP Park München

GEBOUW E

huurder

KraussMaffei Technologies GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 39.352 m²

gebouwd 2022



DUITSLAND

VGP Park München

GEBOUW F

huurder

KraussMaffei Technologies GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 7.487 m²

gebouwd 2022



DUITSLAND

VGP Park München

GEBOUW PH NORD

huurder

Bayerische Motoren Werke Aktiengesellschaft;
Krauss Maffei Technologies GmbH

verhuurbare oppervlakte 22.850 m²

gebouwd 2020



DUITSLAND

VGP Park München

GEBOUW PH SUD

huurder

KraussMaffei Technologies GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 19.419 m²

gebouwd 2022



DUITSLAND

VGP Park Laatzten

GEBOUW A

huurder

KraussMaffei Extrusion GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 55.398 m²

gebouwd 2022



DUITSLAND

VGP Park Laatzten

GEBOUW B

huurder

KraussMaffei Extrusion GmbH

verhuurbare oppervlakte 11.803 m²

gebouwd 2022



DUITSLAND

VGP Park Laatzten

GEBOUW C

huurder

Connox GmbH, VGP Renewable Energy S.à r.l.;
VGP Renewable Energy Deutschland GmbH

verhuurbare oppervlakte 51.262 m²

gebouwd 2021



DUITSLAND

VGP Park Laatzten

GEBOUW D

huurder

EDEKA Einkaufskontor GmbH

verhuurbare oppervlakte 8.519 m²

gebouwd 2021



DUITSLAND

VGP Park Laatzten

GEBOUW PH OST

huurder

Krauss Maffei Extrusion GmbH; EDEKA Einkaufskontor GmbH

verhuurbare oppervlakte 12.854 m²

gebouwd 2021



DUISSLAND
VGP Park Erfurt

GEBOUW A

huurder

Emons Logistik GmbH; JOST-Werke Logistics GmbH;
 KOMSA AG; VGP Renewable Energy S.à r.l.;
 VGP Renewable Energy Deutschland GmbH

verhuurbare oppervlakte 26.214 m²

gebouwd 2021



DUISSLAND
VGP Park Erfurt 2

GEBOUW B

huurder

Kolibri Immobilien GmbH

verhuurbare oppervlakte 41.815 m²

gebouwd 2023



DUISSLAND
VGP Park Erfurt 3

GEBOUW A

huurder

Sonova Logistics Center Duitsland GmbH; LGI TechLog GmbH;
 Dachser SE Logistikzentrum Erfurt; VGP Renewable Energy S.à r.l.;
 VGP Renewable Energy Deutschland GmbH

verhuurbare oppervlakte 29.183 m²

gebouwd 2023



DUISSLAND
VGP Park Berlin Oberkrämer

GEBOUW A

huurder

GLX Global Logistic Services GmbH; Neolymp GmbH;
 VGP Renewable Energy S.à r.l.;
 VGP Renewable Energy Deutschland GmbH

verhuurbare oppervlakte 13.717 m²

gebouwd 2022



DUISSLAND
VGP Park Berlin Oberkrämer

GEBOUW B

huurder

BDSK Handels GmbH & Co. KG; VGP PM Services GmbH;
 VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 11.502 m²

gebouwd 2022



DUITSLAND

VGP Park Berlin Oberkrämer

GEBOUW C

huurder

Amazon Deutschland E14 Transport GmbH

verhuurbare oppervlakte 9.086 m²

gebouwd 2022



DUITSLAND

VGP Park Berlin Oberkrämer

GEBOUW D

huurder

Rieck Logistik Berlin Nord GmbH & Co. KG i.G.;
Rieck Fulfillment Solutions Berlin Nord GmbH & Co. KG;
VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 24.223 m²

gebouwd 2022, 2023



DUITSLAND

VGP Park Berlin Oberkrämer

GEBOUW E

huurder

BTG Internationale Spedition GmbH; Toussaint Berlin GmbH

verhuurbare oppervlakte 10.511 m²

gebouwd 2023



DUITSLAND

VGP Park Leipzig Flughafen

GEBOUW A

huurder

Meesenburg Großhandel KG, VGP Renewable Energy S.à r.l.;
BDSK Handels GmbH & Co. KG

verhuurbare oppervlakte 16.298 m²

gebouwd 2022



DUITSLAND

VGP Park Rostock

GEBOUW A

huurder

Schenker Deutschland AG

verhuurbare oppervlakte 20.447 m²

gebouwd 2022



DUITSLAND

VGP Park Nürnberg

GEBOUW H1-9

huurder

Siemens Aktiengesellschaft Real Estate GS SRE DE NBY 2

verhuurbare oppervlakte 65.221 m²

gebouwd acquired 2022



DUITSLAND

VGP Park Hochheim

GEBOUW A

huurder

Vicampo.de GmbH; VGP Renewable Energy Deutschland GmbH;
VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 12.025 m²

gebouwd 2023



DUITSLAND

VGP Park Gießen Am alten Flughafen

GEBOUW A1

huurder

Zalando Logistics Gießen SE & Co. KG; VGP Renewable Energy S.à r.l.;
VGP Renewable Energy Deutschland GmbH

verhuurbare oppervlakte 124.922 m²

gebouwd 2023



DUITSLAND

VGP Park Gießen Am alten Flughafen

GEBOUW B

huurder

UPS SCS GmbH & Co. KG; Rhenus Warehousing Solutions
SE & Co. KG; VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 59.150 m²

gebouwd 2023



DUITSLAND

VGP Park Rüsselsheim

AREAL K

huurder

Opel Automobile GmbH

verhuurbare oppervlakte 181.787 m²

gebouwd acquired 2023



DUITSLAND

VGP Park Rüsselsheim

AREAL M

huurder

Opel Automobile GmbH

verhuurbare oppervlakte 185.516 m²

gebouwd acquired 2023



DUITSLAND

VGP Park Rüsselsheim

AREAL M2/M100

huurder

Opel Automobile GmbH

verhuurbare oppervlakte 24.446 m²

gebouwd acquired 2023



DUITSLAND

VGP Park Rüsselsheim

AREAL P

huurder

Opel Automobile GmbH

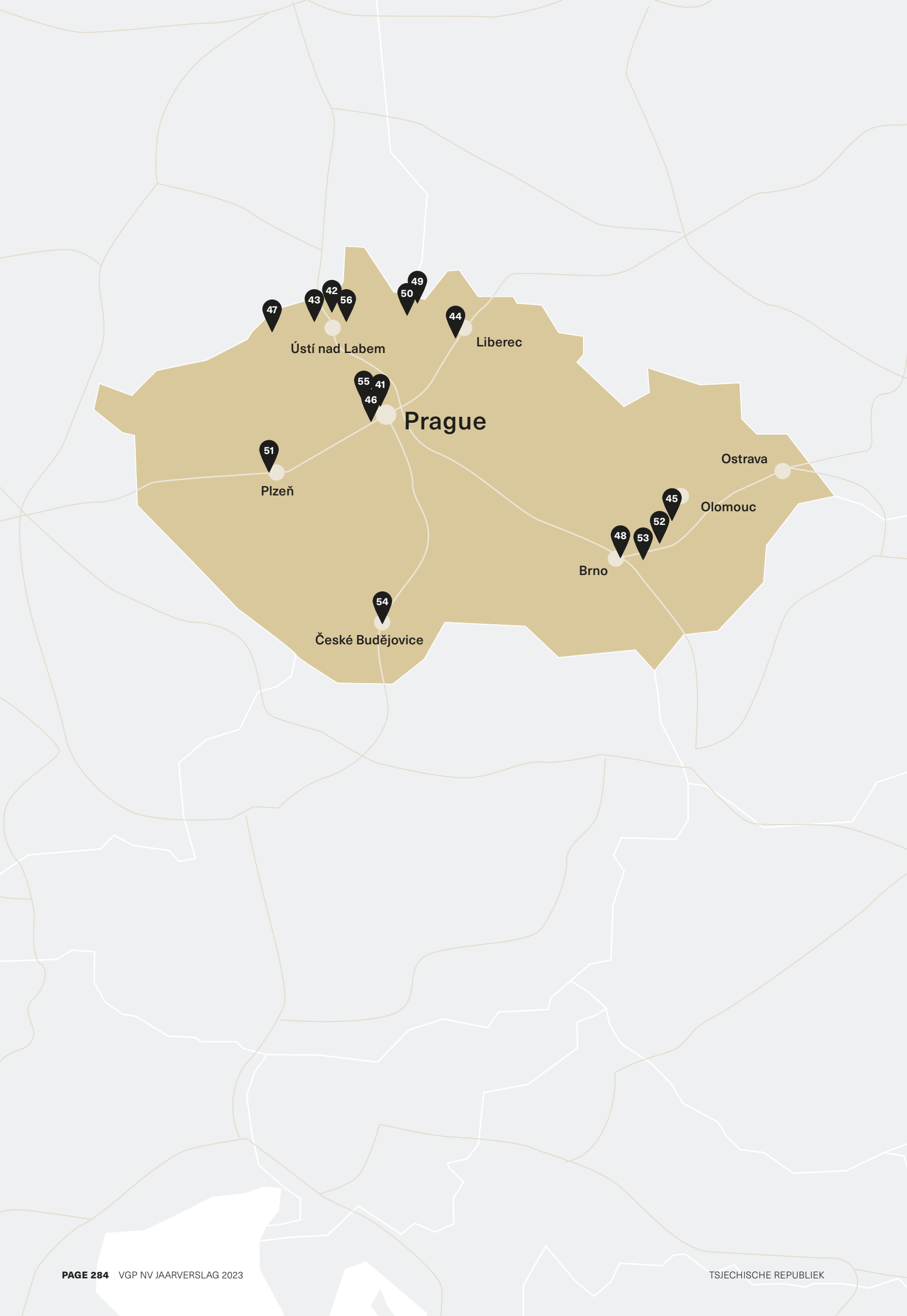
verhuurbare oppervlakte 30.008 m²

gebouwd acquired 2023



VGP Park	Eigenaar	Land opp. (m ²)	Verhuurbare oppervlakte (m ²)				Gecontracteerde jaarlijkse huur (in miljoen €)
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
VGP Park Erfurt	VGP	50.265	26.214	—	—	26.214	1,27
VGP Park Erfurt 2	VGP	76.443	41.815	—	—	41.815	2,15
VGP Park Erfurt 3	VGP	46.840	29.183	—	—	29.183	1,71
VGP Park Halle	VGP	165.888	86.044	—	—	86.044	4,10
VGP Park Halle 2	VGP	50.826	14.862	—	11.533	26.395	0,99
VGP Park Leipzig Flughafen	VGP	47.361	16.298	—	—	16.298	0,91
VGP Park Hamburg 4	VGP	32.362	—	—	9.700	9.700	0,00
VGP Park Hochheim	VGP	25.308	12.025	—	—	12.025	0,76
VGP Park Koblenz	VGP	63.602	—	32.377	—	32.377	2,03
VGP Park Leipzig Flughafen 2	VGP	449.253	—	—	209.461	209.461	0,00
VGP Park Nürnberg	VGP	383.448	65.221	—	89.666	154.887	5,33
VGP Park Rostock	VGP	105.217	20.447	—	24.419	44.866	0,50
VGP Park Rüsselsheim – Areal K	VGP	892.595	181.787	—	96.480	278.267	3,22
VGP Park Rüsselsheim – Areal M	VGP	448.485	209.962	—	177.230	387.192	4,28
VGP Park Rüsselsheim – Areal P	VGP	64.670	30.008	—	12.000	42.008	0,65
VGP Park Wiesloch- Walldorf	VGP	211.064	—	54.989	63.936	118.925	2,44
Totaal VGP		3.113.627	733.867	87.366	694.425	1.515.658	30,35

VGP Park	Eigenaar	Land opp. (m ²)	Verhuurbare oppervlakte (m ²)				Gecontracteerde jaarlijkse huur (in miljoen €)
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
VGP Park Berlin Oberkrämer	JV5	204.512	69.039	—	—	69.039	5,19
VGP Park Gießen Am alten Flughafen	JV5	316.866	184.072	67.433	—	251.505	16,28
VGP Park Göttingen 2	JV5	173.375	86.203	—	—	86.203	5,33
VGP Park Laatzen	JV5	284.927	139.835	—	—	139.835	10,44
VGP Park Magdeburg	JV5	604.858	238.663	74.045	—	312.708	15,67
VGP Park Siegen	VGP Park Siegen JV	34.035	—	—	20.976	20.976	0,00
VGP Park Berlin	JV1	46.540	23.853	—	—	23.853	1,29
VGP Park Berlin 2	JV1	187.455	89.454	—	—	89.454	4,38
VGP Park Berlin 3	JV1	225.034	70.277	—	9.950	80.227	4,15
VGP Park Berlin 4	JV1	54.816	17.337	—	4.879	22.216	1,09
VGP Park Berlin Wustermark	JV1	132.680	71.721	—	—	71.721	3,88
VGP Park Bingen	JV1	15.000	6.400	—	—	6.400	0,49
VGP Park Bischofsheim	JV1	13.457	6.659	—	—	6.659	0,55
VGP Park Bobenheim-Roxheim	JV1	56.643	23.271	—	—	23.271	1,88
VGP Park Borna	JV1	42.533	13.618	—	—	13.618	0,93
VGP Park Buseck	JV1	36.549	17.357	—	—	17.357	1,01
VGP Park Chemnitz	JV1	40.421	12.591	—	—	12.591	1,15
VGP Park Dresden	JV1	32.383	20.285	—	—	20.285	0,94
VGP Park Einbeck	JV1	20.300	8.883	—	—	8.883	0,71
VGP Park Frankenthal	JV1	174.282	146.898	—	—	146.898	9,39
VGP Park Ginsheim	JV1	59.845	35.799	—	—	35.799	2,61
VGP Park Göttingen	JV1	138.297	81.382	—	—	81.382	3,47
VGP Park Hamburg	JV1	271.843	114.742	—	—	114.742	7,49
VGP Park Hamburg 2	JV1	213.918	107.515	—	—	107.515	6,27
VGP Park Hamburg 3	JV1	51.351	23.680	—	—	23.680	1,23
VGP Park Höchststadt	JV1	45.680	15.002	—	—	15.002	0,95
VGP Park Leipzig	JV1	105.885	46.389	—	—	46.389	2,66
VGP Park Lützellinden	JV1	23.379	14.156	—	—	14.156	1,15
VGP Park Rodgau	JV1	216.543	103.874	—	—	103.874	6,47
VGP Park Schwalbach	JV1	19.587	8.387	—	—	8.387	0,55
VGP Park Soltau	JV1	119.868	55.813	—	—	55.813	1,88
VGP Park Wetzlar	JV1	67.336	38.259	—	—	38.259	2,23
VGP Park München	JV3	644.158	276.003	—	37.878	313.881	26,23
Totaal Joint Ventures		4.674.356	2.167.415	141.478	73.683	2.382.576	147,96
VGP Park Berlin Bernau	gecommitteerd	141.160	—	—	70.618	70.618	0,00
VGP Park Steinbach	gecommitteerd	10.630	—	—	7.214	7.214	1,07
Totaal gecommitteerd		151.790	—	—	77.832	77.832	1,07
Totaal Duitsland		7.939.773	2.901.282	228.844	845.940	3.976.066	179,38



Tsjechische Republiek

- 41 VGP Park Tuchoměřice
- 42 VGP Park Ústí nad Labem
- 43 VGP Park Český Újezd
- 44 VGP Park Liberec
- 45 VGP Park Olomouc
- 46 VGP Park Jeneč
- 47 VGP Park Chomutov
- 48 VGP Park Brno
- 49 VGP Park Hrádek nad Nisou
- 50 VGP Park Hrádek nad Nisou 2
- 51 VGP Park Plzeň
- 52 VGP Park Prostějov
- 53 VGP Park Vyškov
- 54 VGP Park České Budějovice
- 55 VGP Park Kladno
- 56 VGP Park Ústí nad Labem City



TSJECHISCHE REPUBLIEK
VGP Park Brno
 GEBOUW I.

huurder	
KARTON P+P, spol. s r.o.; Igepa CZ s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	12.226 m ²
gebouwd	2017



TSJECHISCHE REPUBLIEK
VGP Park Brno
 GEBOUW II.

huurder	
NOTINO, s.r.o.; SUTA s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	14.639 m ²
gebouwd	2013–2016



TSJECHISCHE REPUBLIEK
VGP Park Brno
 GEBOUW III.

huurder	
HARTMANN – RICO a.s.	
verhuurbare oppervlakte	8.621 m ²
gebouwd	2013



TSJECHISCHE REPUBLIEK
VGP Park Český Újezd
 GEBOUW I.

huurder	
Yusen Logistics (Czech) s.r.o.; Spedice Kudrová s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	12.789 m ²
gebouwd	2018



TSJECHISCHE REPUBLIEK
VGP Park Český Újezd
 GEBOUW II.

huurder	
FIA ProTeam s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	2.753 m ²
gebouwd	2016



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Hrádek nad Nisou

GEBOUW H1

huurder

Drylock Technologies s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 40.361 m²

gebouwd 2012–2014



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Hrádek nad Nisou

GEBOUW H4

huurder

Drylock Technologies s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 17.848 m²

gebouwd 2020



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Hrádek nad Nisou

GEBOUW H5

huurder

Drylock Technologies s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 29.609 m²

gebouwd 2018



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Hrádek nad Nisou

GEBOUW 6

huurder

Drylock Technologies s.r.o.; VGP Renewable Energy s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 30.215 m²

gebouwd 2022



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Liberec

GEBOUW L1

huurder

KNORR-BREMSE Systémy pro užitková vozidla ČR, s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 11.436 m²

gebouwd 2016



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW A

huurder

Nagel Česko s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 7.807 m²

gebouwd 2017



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW B

huurder

John Crane a.s.

verhuurbare oppervlakte 12.029 m²

gebouwd 2017



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW C

huurder

SGB Czech Trafo s.r.o.; Edwards, s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 11.429 m²

gebouwd 2018



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW D

huurder

MedicProgress, a.s.

verhuurbare oppervlakte 2.600 m²

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 m²

gebouwd 2017



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW G2

huurder

FENIX solutions s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 19.859 m²

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 m²

gebouwd 2019



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW I

huurder

RTR – TRANSPORT A LOGISTIKA s.r.o.; Pilulka Lékárny a.s.;
FM ČESKÁ, s.r.o.; HVM PLASMA, spol. s r.o.

verhuurbare oppervlakte 23.283 m²

gebouwd 2021



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW J

huurder

GBC Solino s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 14.331 m²

gebouwd 2019



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW L

huurder

Nissens Cooling Solutions Czech s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 18.235 m²

gebouwd 2020



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW F

huurder

ARDON SAFETY s.r.o.; HELLA AUTOTECHNIK NOVA, s.r.o.;
Vodafone Tsjechische Republiek a.s.

verhuurbare oppervlakte 65.889 m²

gebouwd 2022



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Pilsen

GEBOUW A

huurder

ASSA ABLOY ES Production s.r.o.; Mraknet s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 8.711 m²

gebouwd 2014



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Pilsen

GEBOUW B

huurder

FAIVELEY TRANSPORT CZECH a.s.

verhuurbare oppervlakte 21.918 m²

gebouwd 2015



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Pilsen

GEBOUW C

huurder

Excell Czech s.r.o.; FAIVELEY TRANSPORT CZECH a.s.

verhuurbare oppervlakte 9.868 m²

gebouwd 2014-2015



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Pilsen

GEBOUW D

huurder

COPO CENTRAL Europa s.r.o.; TRANSTECHNIK CS, spol. s r.o.

verhuurbare oppervlakte 3.640 m²

gebouwd 2015-2016



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Pilsen

GEBOUW E

huurder

Verhoek Europa s.r.o.; DHL Express (Tsjechische Republiek) s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 5.790 m²

gebouwd 2021



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Tuchoměřice

GEBOUW A

huurder

CAAMANO CZ INTERNATIONAL GLASS CORPORATION, s.r.o.; Invelt – s.r.o.; FC MORELO CZ s.r.o.; EFACEC PRAHA s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 6.577 m²

gebouwd 2013



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Tuchoměřice

GEBOUW B

huurder

HARTMANN – RICO a.s.; ESA s.r.o.; Lidl Česká republika v.o.s.; CETIN a.s.

verhuurbare oppervlakte 18.604 m²

gebouwd 2014–2017



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P1

huurder

JOTUN CZECH a.s.; Zebra Technologies CZ s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 5.368 m²

gebouwd 2014



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P2

huurder

n/a

verhuurbare oppervlakte 6.368 m²

gebouwd 2018



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P3

huurder

Treves CZ s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 8.725 m²

gebouwd 2017



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P4

huurder

Treves CZ s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 6.134 m²

gebouwd 2018



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P5

huurder

JOTUN CZECH a.s.; SUTA s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 3.503 m²

gebouwd 2020



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P6

huurder

SSI Technologies s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 10.883 m²

gebouwd 2015, 2020



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Jeneč

GEBOUW AB

huurder

4PX Express CZ s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 52.582 m²

gebouwd 2017



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Jeneč

GEBOUW C

huurder

4PX Express CZ s.r.o.; SUTA s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 11.698 m²

gebouwd 2018



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Jeneč

GEBOUW D1

huurder

4PX Express CZ s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 1.885 m²

gebouwd 2017



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Jeneč

GEBOUW D2

huurder

4PX Express CZ s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 3.725 m²

gebouwd 2019



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Chomutov

GEBOUW A

huurder

Geis Solutions CZ s.r.o., Beinbauer Automotive CZ s.r.o., SUTA s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 15.570 m²

gebouwd 2018



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Chomutov

GEBOUW BC

huurder

Magna Automotive (CZ) s.r.o.; Geis Solutions CZ s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 36.095 m²

gebouwd 2018



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Chomutov

GEBOUW D

huurder

Magna Automotive (CZ) s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 5.544 m²

gebouwd 2022



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Prostějov

GEBOUW A

huurder

ITAB Shop Concept CZ, a.s.; twd CZ, s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 15.330 m²

gebouwd 2021



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Prostějov

GEBOUW B

huurder

ALFA – RENT PENTE s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 25.055 m²

gebouwd 2021



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Vyškov

GEBOUW A

huurder

ALFA – RENT PENTE s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 28.868 m²

gebouwd 2021



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Kladno

GEBOUW A

huurder

CARGO CARE s.r.o.; Damco Tsjechische Republiek, s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 15.806 m²

gebouwd 2022



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Kladno

GEBOUW B

huurder

Kvadrat Tsjechische Republiek s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 11.193 m²

gebouwd 2022



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park České Budějovice

GEBOUW C

huurder

DACHSER Tsjechische Republiek a.s.

verhuurbare oppervlakte 9.424 m²

gebouwd 2022



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park České Budějovice

GEBOUW D

huurder

DACHSER Tsjechische Republiek a.s.

verhuurbare oppervlakte 14.004 m²

gebouwd 2023



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Ústí nad Labem City

GEBOUW A

huurder

Bosal Aftermarket Europa, spol. s r.o.;
Exyte Technology CZ s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 22.813 m²

gebouwd 2023



VGP Park	Eigenaar	Land opp. (m ²)	verhuurbare oppervlakte (m ²)				Gecontracteerde jaarlijkse huur (in miljoen €)
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
VGP Park Kladno	VGP	68.705	26.999	—	—	26.999	1,66
VGP Park Prostějov	VGP	139.661	40.385	10.351	—	50.736	2,10
VGP Park Vyškov	VGP	54.353	28.868	—	—	28.868	1,10
VGP Park České Budějovice	VGP	438.620	23.428	—	107.357	130.785	1,37
VGP Park Ústí nad Labem City	VGP	108.000	22.813	29.309	—	52.122	2,17
Totaal VGP		809.339	142.493	39.660	107..357	289.510	8,41
VGP Park Brno	JV1	63.974	35.485	—	—	35.485	2,18
VGP Park Český Újezd	JV1	45.383	15.542	—	—	15.542	0,83
VGP Park Chomutov	JV1	106.791	57.210	—	—	57.210	3,00
VGP Park Hrádek nad Nisou	JV1	180.638	87.818	—	—	87.818	5,77
VGP Park Hrádek nad Nisou 2	JV1	105.082	30.215	—	—	30.215	1,71
VGP Park Jeneč	JV1	173.859	69.889	—	—	69.889	2,86
VGP Park Liberec	JV1	36.062	11.436	—	2.304	13.740	0,62
VGP Park Olomouc 1	JV1	28.490	12.117	—	—	12.117	0,74
VGP Park Olomouc 2	JV1	54.647	19.859	—	—	19.859	0,76
VGP Park Olomouc 3	JV1	175.313	70.103	8.665	—	78.768	4,25
VGP Park Olomouc 4	JV1	88.708	33.865	—	6.009	39.874	2,36
VGP Park Olomouc 5	JV1	132.567	65.889	—	—	65.889	3,29
VGP Park Plzeň	JV1	102.044	49.926	—	—	49.926	2,92
VGP Park Tuchoměřice	JV1	58.701	25.181	—	—	25.181	1,32
VGP Park Ústí nad Labem	JV1	123.519	40.981	—	—	40.981	2,40
Totaal Joint Ventures		1.475.778	625.515	8.665	8.313	642.493	35,02
VGP Park Malé Přítočno	gecommitteerd	80.042	—	—	32.013	32.013	—
VGP Park Kladno	gecommitteerd	67.205	—	—	20.749	20.749	—
Totaal gecommitteerd		147.247	—	—	52.762	52.762	—
Totaal Tsjechische Republiek		2.432.364	768.008	48.325	168.432	984.765	43,43



Spanje

- 57 VGP Park San Fernando de Henares
- 58 VGP Park Lliçà d'Amunt
- 59 VGP Park Fuenlabrada
- 60 VGP Park Fuenlabrada 2
- 61 VGP Park Valencia Cheste
- 62 VGP Park Zaragoza
- 63 VGP Park Dos Hermanas
- 64 VGP Park Sevilla Ciudad de la Imagen
- 65 VGP Park Granollers
- 66 VGP Park Martorell
- 67 VGP Park La Naval
- 68 VGP Park Burgos
- 69 VGP Park Alicante
- 70 VGP Park Córdoba
- 71 VGP Park Belartza



SPANJE

VGP Park Lliça d'Amunt

GEBOUW A

huurder

Picking Farma S.A.U.

verhuurbare oppervlakte 13,639 m²

gebouwd 2020



SPANJE

VGP Park Lliça d'Amunt

GEBOUW C

huurder

Noatum logistics Spanje, S.A.U.; DistriCenter, S.A.U.;
Staci Logistics Spanje, S.A.; Luís Simões Logística Integrada, S.A.;
Gepanetrans Operador Logístico, S.L.

verhuurbare oppervlakte 32,170 m²

gebouwd 2019



SPANJE

VGP Park Lliça d'Amunt

GEBOUW D

huurder

Moldstock, S.L.

verhuurbare oppervlakte 7,205 m²

gebouwd 2020



SPANJE

VGP Park Lliça d'Amunt

GEBOUW E

huurder

Maskokotas, S.L.; Gotex, S.A.U.

verhuurbare oppervlakte 22,195 m²

gebouwd 2020



SPANJE

VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW A

huurder

ThyssenKrupp Elevadores, S.L.U.; Rhenus Logistics S.A.U.;
Noatum Logistics Spanje, S.A.U.

verhuurbare oppervlakte 22,962 m²

gebouwd 2018



SPANJE

VGP Park San Fernando de Henares GEBOUW B1

huurder

Rhenus Logistics, S.A.U.; Logwin Solutions Spanje, S.A.

verhuurbare oppervlakte 19,671 m²

gebouwd 2019



SPANJE

VGP Park San Fernando de Henares GEBOUW B2

huurder

Rhenus Logistics, S.A.U.

verhuurbare oppervlakte 12,267 m²

gebouwd 2019



SPANJE

VGP Park San Fernando de Henares GEBOUW C1

huurder

Huawei Technologies Espana, S.L.

verhuurbare oppervlakte 7,947 m²

gebouwd 2020



SPANJE

VGP Park San Fernando de Henares GEBOUW C2

huurder

Areatrans S.A.

verhuurbare oppervlakte 5,165 m²

gebouwd 2020



SPANJE

VGP Park San Fernando de Henares GEBOUW D1

huurder

Paack Logistics Iberia, S.L.U.

verhuurbare oppervlakte 11,453 m²

gebouwd 2021



SPANJE

VGP Park San Fernando de Henares GEBOUW D2

huurder

Picking Farma, S.A.U.

verhuurbare oppervlakte 27,579 m²

gebouwd 2023



SPANJE

VGP Park San Fernando de Henares GEBOUW E

huurder

DSV Road Spanje, S.A.U.

verhuurbare oppervlakte 12,176 m²

gebouwd 2019



SPANJE

VGP Park Zaragoza GEBOUW A

huurder

Cotrali Zaragoza, S.L.

verhuurbare oppervlakte 18,074 m²

gebouwd 2020



SPANJE

VGP Park Zaragoza GEBOUW B

huurder

Thinktextil, S.L.

verhuurbare oppervlakte 21,373 m²

gebouwd 2022



SPANJE

VGP Park Zaragoza GEBOUW C1

huurder

Kuehne & Nagel, S.A.

verhuurbare oppervlakte 22,556 m²

gebouwd 2021



SPANJE

VGP Park Zaragoza

GEBOUW C2

huurder

Kuehne & Nagel, S.A

verhuurbare oppervlakte 13,616 m²

gebouwd 2022



SPANJE

VGP Park Valencia Ceste

GEBOUW A

huurder

Eurojuguetes, S.L.U.

verhuurbare oppervlakte 14,177 m²

gebouwd 2022



SPANJE

VGP Park Valencia Ceste

GEBOUW B

huurder

Dia Retail España, S.A.U.; Aza Logistics, S.L.U.; Furnilogik, S.L.U.

verhuurbare oppervlakte 25,409 m²

gebouwd 2021



SPANJE

VGP Park Fuenlabrada

GEBOUW A

huurder

Futurbaño, S.L.; Logista Pharma, S.A.U.

verhuurbare oppervlakte 41,752 m²

gebouwd 2022



SPANJE

VGP Park Granollers

GEBOUW A

huurder

Grupo Transaher, S.L.

verhuurbare oppervlakte 8,920 m²

gebouwd 2022



SPANJE

VGP Park Sevilla Dos Hermanas

GEBOUW B

huurder

Lamaignere Cargo, S.L.; Almacenaje y Totaal Distribución Logística, S.L.; Gardenstore, S.L.; Vapores Suardiaz Sur-Atlántico, S.L.; H2B2 Electrolysis Technologies, S.L.

verhuurbare oppervlakte 29,091 m²

gebouwd 2022

VGP Park	Eigenaar	Land opp. (m ²)	verhuurbare oppervlakte (m ²)				Gecontracteerde jaarlijkse huur (in miljoen €)
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
VGP Park Alicante	VGP	41.834	—	—	24.528	24.528	0,00
VGP Park Burgos	VGP	128.190	—	—	78.264	78.264	0,00
VGP Park Córdoba	VGP	35.986	—	7.218	15.419	22.637	0,00
VGP Park Fuenlabrada 2	VGP	65.005	—	—	23.363	23.363	0,00
VGP Park La Naval	VGP	225.792	—	—	109.409	109.409	0,02
VGP Park Martorell	VGP	18.235	—	—	10.102	10.102	0,00
VGP Park Sevilla Ciudad de la Imagen	VGP	54.712	—	—	28.587	28.587	0,00
Totaal VGP		569.753	—	7.218	289.673	296.891	0,02
VGP Park Dos Hermanas	JV2	103.000	29.091	—	25.739	54.829	1,18
VGP Park Fuenlabrada	JV2	80.223	41.752	—	—	41.752	2,12
VGP Park Granollers	JV2	14.385	8.920	—	—	8.920	0,59
VGP Park Lliçà d'Amunt	JV2	149.597	75.208	—	—	75.208	4,99
VGP Park San Fernando de Henares	JV2	222.713	119.219	—	—	119.219	7,57
VGP Park Valencia Cheste	JV2	113.104	39.586	—	25.517	65.103	1,85
VGP Park Zaragoza	JV2	147.495	75.618	—	19.146	94.764	3,75
VGP Park Belartza	VGP Park Belartza JV	145.215		—	63.640	63.640	0,00
Totaal Joint Ventures		975.732	389.395	—	134.042	523.437	22,05
Totaal Spanje		1.545.486	389.395	7.218	423.715	820.327	22,07

Andere Europese landen

Portugal

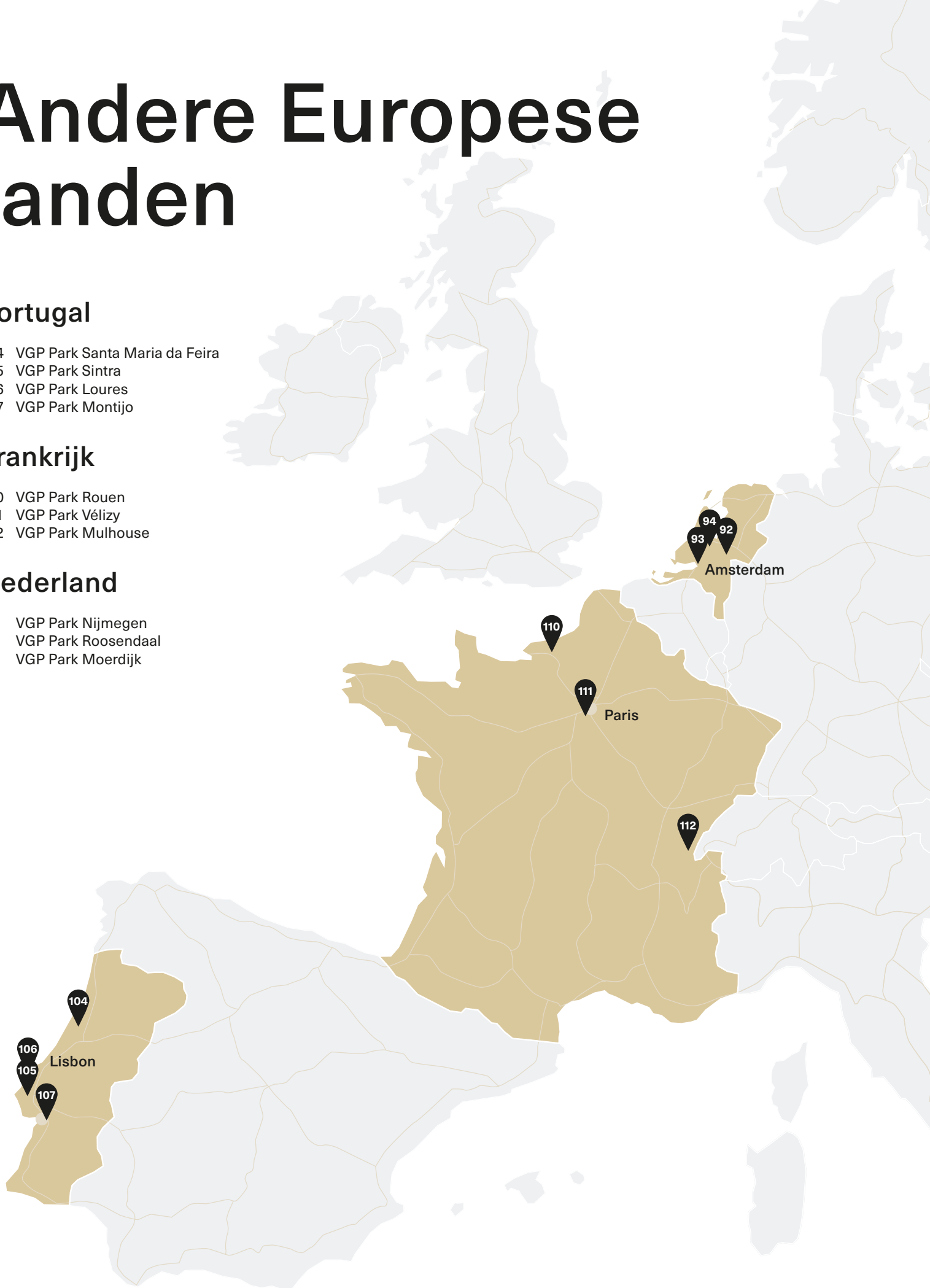
- 104 VGP Park Santa Maria da Feira
- 105 VGP Park Sintra
- 106 VGP Park Loures
- 107 VGP Park Montijo

Frankrijk

- 110 VGP Park Rouen
- 111 VGP Park Vélizy
- 112 VGP Park Mulhouse

Nederland

- 92 VGP Park Nijmegen
- 93 VGP Park Roosendaal
- 94 VGP Park Moerdijk



Letland

- 72 VGP Park Kekava
- 73 VGP Park Riga
- 74 VGP Park Tiraines

Roemenië

- 75 VGP Park Timișoara
- 76 VGP Park Sibiu
- 77 VGP Park Brașov
- 78 VGP Park Arad
- 79 VGP Park Bucharest

Hongarije

- 80 VGP Park Győr
- 81 VGP Park Győr Béta
- 82 VGP Park Alsónémedi
- 83 VGP Park Hatvan
- 84 VGP Park Kecskemét
- 85 VGP Park Budapest Aerozone

Slowakije

- 86 VGP Park Malacky
- 87 VGP Park Bratislava
- 88 VGP Park Zvolen

Oostenrijk

- 89 VGP Park Graz
- 90 VGP Park Laxenburg
- 91 VGP Park Ehrenfeld

Italië

- 95 VGP Park Calcio
- 96 VGP Park Valsamoggia
- 97 VGP Park Valsamoggia 2
- 98 VGP Park Sordio
- 99 VGP Park Padova
- 100 VGP Park Paderno Dugnano
- 101 VGP Park Legnano
- 102 VGP Park Parma Lumiere
- 103 VGP Park Parma Paradigna

Servië

- 108 VGP Park Belgrade Dobanovice

Kroatië

- 109 VGP Park Lučko Zagreb





HONGARIJE

VGP Park Alsónémedi

GEBOUW A1.1

huurder

Nagel Hungária Logisztikai Kft.

verhuurbare oppervlakte 22.905 m²

gebouwd 2016



HONGARIJE

VGP Park Alsónémedi

GEBOUW A2

huurder

Magyar Lapterjesztő ZRT

verhuurbare oppervlakte 8.774 m²

gebouwd 2022



HONGARIJE

VGP Park Győr

GEBOUW A

huurder

SKINY Logisztikai Kft.; WSZL Kft.;
Gebrüder Weiss Szállítmányozási Kft.

verhuurbare oppervlakte 20.290 m²

gebouwd 2009



HONGARIJE

VGP Park Győr

GEBOUW B

huurder

Lear Corporation Hongarije Kft.; TI Automotive (Hongarije) Kft.

verhuurbare oppervlakte 24.742 m²

gebouwd 2012, 2017



HONGARIJE

VGP Park Győr

GEBOUW C

huurder

Dana Hongarije Kft.

verhuurbare oppervlakte 6.463 m²

gebouwd 2011



HONGARIJE
VGP Park Győr Béta
GEBOUW B

huurder

Raben Trans Europaan Hongarije Kft.; Transdanubia Logisztikai Kft.

verhuurbare oppervlakte 13.915 m²

gebouwd 2022



HONGARIJE
VGP Park Kecskemét
GEBOUW A

huurder

Andreas Schmid Kontrakt Logistik GmbH & Co. KG;
Bohnenkamp Kft.; Cargoport Kft.; Mercedes-Benz Manufacturing
Hongarije Kft.

verhuurbare oppervlakte 21.937 m²

gebouwd 2022



HONGARIJE
VGP Park Kecskemét
GEBOUW B

huurder

HunTex Recycling Kft.

verhuurbare oppervlakte 17.046 m²

gebouwd 2020



HONGARIJE
VGP Park Kecskemét
GEBOUW C

huurder

P-Development Vagyonkezelő Kft.

verhuurbare oppervlakte 20.149 m²

gebouwd 2023



HONGARIJE
VGP Park Hatvan
GEBOUW A1

huurder

LKH LEONI Kft.

verhuurbare oppervlakte 16,664 m²

gebouwd 2019



HONGARIJE

VGP Park Budapest Aerozone

GEBOUW B.1

huurder

BOXY Logisztikai Zrt.

verhuurbare oppervlakte 11.015 m²

gebouwd 2022



HONGARIJE

VGP Park Budapest Aerozone

GEBOUW C1.1

huurder

Agroloop Hongarije Kft.

verhuurbare oppervlakte 13.544 m²

gebouwd 2023



SLOWAKIJE

VGP Park Malacky

GEBOUW A

huurder

Benteler Automotive SK s.r.o.; SPP – distribuce, a.s.

verhuurbare oppervlakte 14.863 m²

gebouwd 2009



SLOWAKIJE

VGP Park Malacky

GEBOUW B

huurder

Benteler Automotive SK s.r.o.; Cipher Europa s.r.o.;
PLP Facility, a.s.; ASSA ABLOY Opening Solutions Slowakije s. r. o.;
Forbo Siegling s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 20.049 m²

gebouwd 2016



SLOWAKIJE

VGP Park Malacky

GEBOUW C

huurder

FROMM Slowakije, a.s.; Molandertech s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 15.255 m²

gebouwd 2015



SLOWAKIJE

VGP Park Malacky

GEBOUW D

huurder

Volkswagen Konzernlogistik GmbH & Co. OHG

verhuurbare oppervlakte 25.692 m²

gebouwd 2015



SLOWAKIJE

VGP Park Malacky

GEBOUW E1

huurder

IDEAL Automotive Malacky, s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 12.756 m²

gebouwd 2016



SLOWAKIJE

VGP Park Bratislava

GEBOUW A

huurder

Dirks Consumer Slowakije GmbH, org. zložka

verhuurbare oppervlakte 43.361 m²

gebouwd 2022



SLOWAKIJE

VGP Park Bratislava

GEBOUW F

huurder

Continental Barum s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 57.328 m²

gebouwd 2021



SLOWAKIJE

VGP Park Bratislava

GEBOUW G

huurder

Coca-Cola HBC Česko a Slovensko, s.r.o.; Hossa family, s.r.o.; HOLLEX Slowakije, s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 19.201 m²

gebouwd 2023



SLOWAKIJE

VGP Park Bratislava

GEBOUW H

huurder

Geis SK s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 18.354 m²

gebouwd 2022



LETLAND

VGP Park Kekava

GEBOUW A

huurder

SIA "BMJ Letland"; Hanzas Maiznīca AS; SIA "CONSTRUCTION TRADE", MDL Terminal SIA; Power Solution SIA; GRIPsteel SIA; Energokomplekss SIA; JAS Worldwide Letland SIA; VILKS SIA

verhuurbare oppervlakte 35.841 m²

gebouwd 2018



LETLAND

VGP Park Kekava

GEBOUW B

huurder

MMD Serviss SIA

verhuurbare oppervlakte 26.988 m²

gebouwd 2019



LETLAND

VGP Park Riga

GEBOUW B

huurder

DO IT SIA

verhuurbare oppervlakte 41.816 m²

gebouwd 2022



LETLAND

VGP Park Tiraines

GEBOUW A

huurder

EUGESTA un Partneri SIA; TeleTower SIA

verhuurbare oppervlakte 28.897 m²

gebouwd 2023



ROEMENIË

VGP Park Timișoara

GEBOUW A1

huurder

QUEHENBERGER LOGISTICS ROU SRL

verhuurbare oppervlakte 17.613 m²

gebouwd 2016



ROEMENIË

VGP Park Timișoara

GEBOUW A2

huurder

FAN COURIER EXPRESS SRL; ITC LOGISTIC Roemenië S.R.L.; KLG Europa Logistics SRL; INTER CARS Roemenië SRL

verhuurbare oppervlakte 18.085 m²

gebouwd 2017



ROEMENIË

VGP Park Timișoara

GEBOUW B1

huurder

UPS Roemenië S.R.L.; World Media Trans S.R.L.; Acila SRL; Ericsson Antenna Technology Roemenië S.R.L.; ITC LOGISTIC Roemenië S.R.L., DUMERA S.R.L.; EUTRON ELECTRONIC SERVICES S.R.L.; EKOL INTERNATIONAL LOGISTICS S.R.L

verhuurbare oppervlakte 17.976 m²

gebouwd 2015



ROEMENIË

VGP Park Timișoara

GEBOUW B2

huurder

DHL Freight Roemenië SRL; RESET EMS srl; S.C.; NEFAB PACKAGING Roemenië SRL; HELBAKO ELECTRONICA SRL; LOSAN DEPOT SRL; SZW AUTOMOTIVE S.R.L.; D.B. GROUP Roemenië S.R.L.; World Media Trans S.R.L.

verhuurbare oppervlakte 18.176 m²

gebouwd 2016



ROEMENIË

VGP Park Timișoara

GEBOUW C1

huurder

cargo-partner Expeditii S.R.L.; EUROCCOPER S.A.; DELIVERY SOLUTIONS S.A.; DYNAMIC PARCEL DISTRIBUTION S.A.

verhuurbare oppervlakte 21.879 m²

gebouwd 2019



ROEMENIË

VGP Park Timișoara

GEBOUW C2

huurder

Hafele Roemenië SRL; SYNTRONIC PRODUCTION AND AFTERMARKET SERVICES S.R.L.; CONTINENTAL AUTOMOTIVE PRODUCTS SRL; Ericsson Antena Technology Roemenië SRL; DHL International Roemenië SRL

verhuurbare oppervlakte 21.581 m²

gebouwd 2019



ROEMENIË

VGP Park Timișoara

GEBOUW D

huurder

RPW LOGISTICS SRL; World Media Trans S.R.L.

verhuurbare oppervlakte 30.775 m²

gebouwd 2021



ROEMENIË

VGP Park Brasov

GEBOUW A

huurder

ECOPAL DISTRIBUTION SRL; DACHSER Roemenië SRL; NEFAB PACKAGING Roemenië SRL; DRIM DANIEL DISTRIBUȚIE FMCG SRL; OLSTRAL HPT SRL; TRADY 2000 SRL; COS 2000 DISTRIBUTION SRL; KARL HEINZ DIETRICH INTERNATIONAL EXPED SRL; ITC LOGISTIC Roemenië SRL; TRANSMEC RO SRL; AUTOLIV Roemenië SRL

verhuurbare oppervlakte 28.956 m²

gebouwd 2023



ROEMENIË

VGP Park Brasov

GEBOUW B1

huurder

AUTOLIV Roemenië SRL

verhuurbare oppervlakte 20.920 m²

gebouwd 2023



ROEMENIË

VGP Park Brasov

GEBOUW E

huurder

FILDAS TRADING SRL; ITC LOGISTIC Roemenië S.R.L.

verhuurbare oppervlakte 9.556 m²

gebouwd 2021



ROEMENIË

VGP Park Brasov

GEBOUW I

huurder

SCHENKER LOGISTICS Roemenië S.A.; DYNAMIC PARCEL DISTRIBUTION SA; MIELE TEHNICA SRL; RETURO SISTEM GARANȚIE RETURNARE S.A.

verhuurbare oppervlakte 17.465 m²

gebouwd 2023



ROEMENIË

VGP Park Arad

GEBOUW A

huurder

KUEHNE + NAGEL S.R.L.; Fan Courier Express SRL; NDB LOGISTICA Roemenië SRL; DYNAMIC PARCEL DISTRIBUTION SA; DRIM DANIEL DISTRIBUTIE FMCG SRL; Vodafone Roemenië SA; CAPS INDUSTRIES RO SRL

verhuurbare oppervlakte 29.414 m²

gebouwd 2022



ROEMENIË

VGP Park Sibiu

GEBOUW B

huurder

Englmayer Roemenië SRL; IKEA Roemenië S.A.; SOMAREST SRL; VEL PITAR SA; TRANSMEC RO SRL

verhuurbare oppervlakte 16.616 m²

gebouwd 2022



ROEMENIË

VGP Park Bucharest

GEBOUW C

huurder

SELECT FRUITS SRL; GOLDEN PROVIDER DISTRIBUTION SRL; ASTON COM SA; ALASKA ENERGIES SRL; INTER CARS Roemenië SRL

verhuurbare oppervlakte 30.507 m²

gebouwd 2023



ROEMENIË

VGP Park Bucharest

GEBOUW D

huurder

RAWPLUG Roemenië SRL; S.C Würth Roemenië S.R.L.; TOMRA COLLECTION Roemenië S.R.L.

verhuurbare oppervlakte 15.699 m²

gebouwd 2023



OOSTENRIJK

VGP Park Graz

GEBOUW A

huurder

MAGNA Steyr Fahrzeugtechnik GmbH & Co. KG

verhuurbare oppervlakte 16.537 m²

gebouwd 2017



OOSTENRIJK

VGP Park Graz

GEBOUW B

huurder

WeShip Fulfillment GmbH; LEVL GmbH; Johann Weiss GmbH

verhuurbare oppervlakte 8.212 m²

gebouwd 2022



OOSTENRIJK

VGP Park Graz

GEBOUW C

huurder

Amazon Transport Oostenrijk GmbH

verhuurbare oppervlakte 14.348 m²

gebouwd 2023



NEDERLAND

VGP Park Nijmegen

GEBOUW A

huurder

Compax Beheer B.V.; ESTG B.V.; Ahold Europa Real Estate & Construction B.V.; Nippon Express (Nederland) B.V.; OTC Medical B.V.; VGP Renewable Energy Netherlands BV; Albert Heijn B.V.- afdeling online

verhuurbare oppervlakte 67.352 m²

gebouwd 2020



NEDERLAND

VGP Park Nijmegen

GEBOUW B1, B2

huurder

Holding Geurtsen Thomassen B.V.; VGP Renewable Energy Netherlands BV

verhuurbare oppervlakte 42.505 m²

gebouwd 2021



NEDERLAND

VGP Park Nijmegen

GEBOUW B3, B4

huurder

VGP Renewable Energy Netherlands BV, Bol.com B.V.

verhuurbare oppervlakte 62.520 m²

gebouwd 2022



NEDERLAND

VGP Park Nijmegen

GEBOUW C

huurder

Mantel Arnhem B.V., Holding Geurtsen Thomassen B.V.;
VGP Renewable Energy Netherlands BV

verhuurbare oppervlakte 35.052 m²

gebouwd 2022



NEDERLAND

VGP Park Roosendaal

GEBOUW A

huurder

Active Ants B.V.; Raben Netherlands B.V.;
VGP Renewable Energy Netherlands BV

verhuurbare oppervlakte 41.960 m²

gebouwd 2020



NEDERLAND

VGP Park Roosendaal

GEBOUW B

huurder

Loendersloot Global Logistics BV

verhuurbare oppervlakte 9.294 m²

gebouwd 2023



ITALIË

VGP Park Valsamoggia

GEBOUW A

huurder

Macron S.p.a.; VGP Renewable Energy Italië SRL

verhuurbare oppervlakte 6.679 m²

gebouwd 2020



ITALIË

VGP Park Valsamoggia

GEBOUW B

huurder

Macron S.p.a.

verhuurbare oppervlakte 16.106 m²

gebouwd 2019



ITALIË

VGP Park Calcio

GEBOUW A

huurder

FGC S.r.l.; Consorzio Service Internation CSI;
VGP Renewable Energy Italië SRL

verhuurbare oppervlakte 23.303 m²

gebouwd 2020



ITALIË

VGP Park Sordio

GEBOUW A

huurder

General Logistics Systems Italië S.P.A;
VGP Renewable Energy Italië SRL

verhuurbare oppervlakte 12.035 m²

gebouwd 2021



ITALIË

VGP Park Padova

GEBOUW A

huurder

Carlini Gomme s.r.l.; Gruber Logistics S.p.A.

verhuurbare oppervlakte 15.301 m²

gebouwd 2021



ITALIË

VGP Park Padova

GEBOUW B

huurder

Gruppo Executive Societa Consortile a r.l.

verhuurbare oppervlakte 7.246 m²

gebouwd 2021



ITALIË

VGP Park Parma Lumiere

GEBOUW A

huurder

GLS Enterprise s.r.l.

verhuurbare oppervlakte 5.710 m²

gebouwd 2022



PORTUGAL

VGP Park Santa Maria da Feira

GEBOUW A

huurder

Rádio Popular – Electrodomésticos, S.A.

verhuurbare oppervlakte 29.813 m²

gebouwd 2021



PORTUGAL

VGP Park Loures

GEBOUW A

huurder

DPD Portugal Transporte Expresso, S.A

verhuurbare oppervlakte 12.606 m²

gebouwd 2023



PORTUGAL

VGP Park Loures

GEBOUW B

huurder

DHL Parcel Portugal; Unipessoal, Lda.

verhuurbare oppervlakte 7.143 m²

gebouwd 2023

VGP Park	Eigenaar	Land opp. (m ²)	verhuurbare oppervlakte (m ²)				Gecontracteerde jaarlijkse huur (in miljoen €)
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
Letland							
VGP Park Kekava	VGP	148.442	62.829	—	—	62.829	3,59
VGP Park Riga	VGP	119.031	41.816	—	14.060	55.876	2,31
VGP Park Tiraines	VGP	63.149	28.897	—	—	28.897	1,69
Totaal VGP		330.622	133.542	—	14.060	147.602	7,59
Roemenië							
VGP Park Timisoara	JV2	252.439	115.310	—	—	115.310	5,56
VGP Park Timisoara 2	JV2	40.285	30.775	—	—	30.775	1,35
VGP Park Arad	VGP	388.977	29.414	—	167.309	196.723	1,45
VGP Park Braşov	VGP	361.527	76.897	53.278	62.439	192.614	6,96
VGP Park Bucharest	VGP	248.289	46.206	—	71.989	118.195	3,41
VGP Park Bucharest 2	VGP	227.782	—	—	113.813	113.813	0,00
VGP Park Sibiu	VGP	217.232	16.616	—	77.329	93.945	0,99
VGP Park Timisoara 3	VGP	56.374	—	32.768	—	32.768	1,33
Totaal Joint Ventures		292.724	146.085	—	—	146.085	6,91
Totaal VGP		1.500.181	169.133	86.046	492.879	748.058	14,13
Hongarije							
VGP Park Alsónémedi	JV1	85.349	31.679	—	4.900	36.579	2,00
VGP Park Győr	JV1	121.799	51.495	—	—	51.495	3,22
VGP Park Hatvan	VGP	37.808	16.664	—	—	16.664	1,10
VGP Park Budapest Aerozone	VGP	378.859	24.559	29.853	70.748	125.160	4,46
VGP Park Budapest Aerozone 2	VGP	372.798	—	—	136.314	136.314	0,00
VGP Park Győr Béta	VGP	142.294	13.915	37.998	19.740	71.653	3,98
VGP Park Hatvan	VGP	21.776	—	—	9.317	9.317	0,00
VGP Park Kecskemét	VGP	255.031	59.132	38.022	16.004	113.158	5,52
Totaal Joint Ventures		207.148	83.174	—	4.900	88.074	5,22
Totaal VGP		1.208.566	114.270	105.873	252.123	472.266	15,06
Slowakije							
VGP Park Malacky	JV1	220.492	88.615	—	16.006	104.621	4,99
VGP Park Bratislava	VGP	575.624	138.244	39.624	72.588	250.456	9,07
VGP Park Bratislava	gecommitteerd	239.517	—	—	119.101	119.101	0,00
VGP Park Bratislava 2	VGP	365.928	—	—	155.325	155.325	0,00
VGP Park Zvolen	VGP	102.074	—	8.480	43.698	52.178	0,59
Totaal gecommitteerd		239.517	—	—	119.101	119.101	0,00
Totaal Joint Ventures		220.492	88.615	—	16.006	104.621	4,99
Totaal VGP		1.043.626	138.244	48.104	271.611	457.959	9,67
Oostenrijk							
VGP Park Graz	JV2	38.239	16.537	—	—	16.537	1,41
VGP Park Ehrenfeld	VGP	189.367	—	33.146	47.398	80.544	1,63
VGP Park Graz 2	VGP	100.117	22.560	—	—	22.560	3,41
VGP Park Laxenburg	VGP	111.477	—	49.448	—	49.448	2,71
Totaal Joint Ventures		38.239	16.537	—	—	16.537	1,41
Totaal VGP		400.961	22.560	82.594	47.398	152.552	7,75

VGP Park	Eigenaar	Land opp. (m ²)	verhuurbare oppervlakte (m ²)				Gecontracteerde jaarlijkse huur (in miljoen €)
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
Nederland							
VGP Park Nijmegen	JV2	162.214	67.352	—	20.088	87.440	4,49
VGP Park Nijmegen 2	JV2	200.272	140.077	—	—	140.077	7,33
VGP Park Roosendaal	JV2	86.511	51.254	—	—	51.254	3,04
VGP Park Moerdijk	LPM JV	719.762	—	—	487.867	487.867	0,00
VGP Park Nijmegen 3	VGP	238.041	—	—	136.222	136.222	0,00
Totaal Joint Ventures		1.168.759	258.683	—	507.955	766.638	14,86
Totaal VGP		238.041	—	—	136.222	136.222	0,00

Italië

VGP Park Verona	gecommitteerd	171.925	—	—	79.129	79.129	0,00
VGP Park Calcio	JV2	48.593	23.303	—	—	23.303	0,86
VGP Park Padova	JV2	50.091	22.547	—	—	22.547	1,61
VGP Park Parma Lumiere	JV2	18.865	5.710	—	—	5.710	0,56
VGP Park Sordio	JV2	26.811	12.035	—	—	12.035	1,00
VGP Park Valsamoggia	JV2	52.776	22.784	—	—	22.784	1,61
VGP Park Legnano	VGP	50.177	—	—	23.141	23.141	0,00
VGP Park Paderno Dugano	VGP	92.288	—	—	40.182	40.182	0,00
VGP Park Parma Paradigna	VGP	99.487	—	—	50.160	50.160	0,00
VGP Park Valsamoggia 2 (Lunga)	VGP	125.184	—	18.782	14.172	32.954	1,68
Totaal gecommitteerd		171.925	—	—	79.129	79.129	0,00
Totaal Joint Ventures		197.136	86.380	—	—	86.380	5,64
Totaal VGP		367.136	—	18.782	127.654	146.437	1,68

Portugal

VGP Park Santa Maria da Feira	JV2	73.578	29.813	—	—	29.813	1,34
VGP Park Loures	VGP	51.526	19.749	—	—	19.749	1,66
VGP Park Montijo	VGP	75.550	—	31.789	—	31.789	1,25
VGP Park Sintra	VGP	57.368	—	—	25.802	25.802	0,00
Totaal Joint Ventures		73.578	29.813	—	—	29.813	1,34
Totaal VGP		184.444	19.749	31.789	25.802	77.340	2,91

Servië

VGP Park Belgrade – Dobanovci	VGP	1.160.544	—	76.938	385.996	462.934	4,57
Totaal VGP		1.160.544	—	76.938	385.996	462.934	4,57

Kroatië

VGP Park Zagreb Lučko	VGP	95.306	—	—	36.867	36.867	0,00
Totaal VGP		95.306	—	—	36.867	36.867	0,00

Frankrijk

VGP Park Mulhouse	VGP	213.472	—	—	93.127	93.127	0,00
VGP Park Rouen 1	VGP	81.468	—	39.330	—	39.330	2,17
VGP Park Rouen 2	VGP	78.115	—	—	34.412	34.412	0,00
VGP Park Rouen 3	VGP	161.708	—	—	79.996	79.996	0,00
VGP Park Vélizy	VGP	193.665	—	—	80.000	80.000	0,00
Totaal VGP		728.428	—	39.330	287.535	326.865	2,17

Denemarken

VGP Park Vejle	gecommitteerd	175.256	—	—	81.449	36.867	0,00
Totaal VGP		175.256	—	—	81.449	81.449	0,00



Financieel overzicht 2023

Inhoud

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

— pagina 326

Geconsolideerd overzicht van het volledig perioderesultaat

— pagina 327

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

— pagina 330

Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

— pagina 331

Verslag van Commissaris

— pagina 393

Lexicon

— pagina 398

Geconsolideerde balans

— pagina 328

Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

— pagina 329

Bijkomende toelichtingen die geen deel uitmaken van de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening

— pagina 389

Informatie met betrekking tot de moederonderneming

— pagina 391

Verklaring van de verantwoordelijke personen

— pagina 402

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023

Winst- en verliesrekening (in duizenden €)	Toelichting	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Omzet¹	5	113.723	84.784
Bruto inkomsten uit huur en hernieuwbare energie	5	69.003	51.230
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	6	-5.534	-8.223
Netto inkomsten uit huur en hernieuwbare energie		63.469	43.007
Joint ventures management fee inkomsten	5	26.925	21.537
Netto waarderingswinsten/(verliezen) op vastgoedbeleggingen ²	7	87.958	-97.230
Administratieve kosten	8	-48.863	-33.956
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	9.1	-10.715	-45.927
Overige kosten		—	-3.000
Bedrijfsresultaat		118.774	-115.569
Financiële opbrengsten	10	34.076	17.329
Financiële kosten	10	-40.107	-44.337
Netto financieel resultaat		-6.031	-27.008
Resultaat voor belastingen		112.743	-142.577
Belastingen	11	-25.451	20.035
Resultaat van het boekjaar		87.292	-122.542
Toe te schrijven aan:			
Aandeelhouders van VGP NV		87.292	-122.542
Minderheidsbelangen		—	—
Resultaat per aandeel³ (in €)	Toelichting	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Gewone netto-resultaat per aandeel – basis	12	3,20	-5,49
Gewone netto-resultaat per aandeel – verwaterd	12	3,20	-5,49

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

1 De omzet bestaat uit de bruto huur- en hernieuwbare energie opbrengsten, de doorgerekende huurlasten, inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management en inkomsten uit projectontwikkeling.

2 Bevat gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van dochterondernemingen van € 59 miljoen in '23 en € 87,2 miljoen in '22.

3 Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen van 22.311.583 per 31 december 2022. Het totaal aantal uitgegeven aandelen per jaareinde 2022 en het volledige jaar 2023 bedroeg 27.291.312.

Geconsolideerd overzicht van het volledig perioderesultaat

Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023

Overzicht van het volledig perioderesultaat (in duizenden €)	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Resultaat van het jaar	87.292	-122.542
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	—	—
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later niet geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	—	—
Andere elementen van het resultaat (opgenomen in het eigen vermogen)	—	—
Volledig perioderesultaat	87.292	-122.542
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	87.292	-122.542
Minderheidsbelangen	—	—

Geconsolideerde balans

Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023

Activa (in duizenden €)	Toelichting	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Immateriële activa		1.000	1.200
Vastgoedbeleggingen	13	1.508.984	2.395.702
Materiële vaste activa		107.426	73.280
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen	9.2, 9.4	1.037.228	891.201
Andere langlopende vorderingen	9.3	565.734	359.644
Uitgestelde belastingvorderingen	11	8.304	3.839
Totaal vaste activa		3.228.676	3.724.866
Handels- en andere vorderingen	14	79.486	122.113
Geldmiddelen en kasequivalenten	15	209.921	699.168
Activa aangehouden voor verkoop	20	892.621	299.906
Totaal vlottende activa		1.182.028	1.121.187
Totaal activa		4.410.704	4.846.053
Eigen vermogen en verplichtingen (in duizenden €)	Toelichting	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Kapitaal	16	105.676	105.676
Overige reserves	16	845.579	845.579
Overgedragen resultaten		1.263.162	1.250.920
Eigen vermogen		2.214.417	2.202.175
Langlopende financiële schulden	17	1.885.154	1.960.464
Andere langlopende verplichtingen	18	38.085	46.419
Uitgestelde belastingverplichtingen	11	23.939	79.671
Totaal langlopende verplichtingen		1.947.178	2.086.554
Kortlopende financiële schulden	17	111.750	413.704
Handels- en andere kortlopende schulden	19	84.075	110.676
Verplichtingen m.b.t. activa aangehouden voor verkoop	20	53.284	32.944
Totaal kortlopende verplichtingen		249.109	557.324
Totaal verplichtingen		2.196.287	2.643.878
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		4.410.704	4.846.053

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

Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizenden €)	Statutair aandelen kapitaal	Kapitaal reserve	IFRS- aandelen kapitaal	Overige reserves	Over- gedragen resultaten	Totaal eigen vermogen
Saldo per 1 januari 2022	108.874	-30.416	78.458	574.088	1.523.019	2.175.565
Andere elementen van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	—	—	—	—	—	—
Resultaat over de periode	—	—	—	—	-122.542	-122.542
Effect van desinvesteringen	—	—	—	—	—	—
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	—	—	—	—	-122.542	-122.542
Kapitaalverhoging en uitgiftepremies na aftrek transactiekosten	27.218	—	27.218	271.491	—	298.709
Uitkering aandelenkapitaal aan aandeelhouders	—	—	—	—	—	—
Dividenden aan aandeelhouders	—	—	—	—	-149.557	-149.557
Stand per 31 december 2022	136.092	-30.416	105.676	845.579	1.250.920	2.202.175
Stand per 1 januari 2023	136.092	-30.416	105.676	845.579	1.250.920	2.202.175
Andere elementen van het resultaat	—	—	—	—	—	—
Resultaat van de periode	—	—	—	—	87.292	87.292
Effect van desinvesteringen	—	—	—	—	—	—
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	—	—	—	—	87.292	87.292
Kapitaalverhoging, en uitgiftepremies na aftrek transactiekosten	—	—	—	—	—	—
Uitkering aandelenkapitaal aan aandeelhouders	—	—	—	—	—	—
Dividenden	—	—	—	—	-75.050	-75.050
Saldo per 31 december 2023	136.092	-30.416	105.676	845.579	1.263.162	2.214.417

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023

Kasstroomstaat (in duizenden €)	Toelichting	31. 12. 2023	31. 12. 2022
<i>Kasstromen uit bedrijfsactiviteiten</i>	21		
Resultaat vóór belastingen		112.743	-142.577
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijvingen		5.920	4.479
Niet-gerealiseerde (meer)-/minwaarde op vastgoedbeleggingen	7	-28.938	184.447
Gerealiseerde (meer)-/minwaarde op verkoop dochterondernemingen	7	-59.020	-87.217
Niet-gerealiseerde (winst)/verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen		-73	1.426
Rente (opbrengsten)		-34.003	-17.329
Rente kosten		40.107	42.911
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	9.1	10.715	45.927
Operationeel resultaat vóór veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen		47.451	32.067
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen		-20.773 ¹	-43.215 ²
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden		12.532	-12.632
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		39.210	-23.780
Ontvangen interesten		6.713	24
Betaalde interesten		-57.331	-39.292
Betaalde winstbelastingen		-15.923	-7.590
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		-27.331	-70.638
<i>Kasstromen uit investeringsactiviteiten</i>	21		
Inkomsten uit de verkoop van materiële activa en andere		—	—
Verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	22	676.245	347.372
Investerings in vastgoedbeleggingen en installaties, machines en uitrusting		-667.015	-851.792
Inkomsten uit/ (investering in) joint ventures en geassocieerde deelnemingen		12.823	21.382
Leningen aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen		-99.371	-108.443
Terugbetalingen van leningen door joint ventures en geassocieerde deelnemingen		69.241	25.331
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		-8.078	-566.150
<i>Kasstromen uit financieringsactiviteiten</i>	21		
Uitbetaalde dividenden		-75.050	-149.557
Netto-opbrengst kapitaal- en uitgiftepremieverhoging		—	298.709
Opname van leningen		—	990.749
Terugbetalingen van leningen		-375.000	-23.500
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		-450.050	1.116.401
Netto toename/(afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		-485.459	479.613
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode		699.168	222.160
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen		-569	-157
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop		-3.219	-2.448
Netto toename/(afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		209.921	699.168

De bijgevoegde toelichtingen maken integraal deel uit van het geconsolideerd kasstroomoverzicht.

- 1 De beweging op de handelsvorderingen omwille van de verkoop van vastgoedvennootschappen aan de Joint Ventures bedraagt € -53,8 miljoen. Daarnaast, werden er herclassificaties doorgevoerd voornamelijk de kasstroom m.b.t. vordering van Allianz wordt weergegeven in Verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen voor een bedrag van € 7 miljoen (zie toelichting 22).
- 2 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 eindigend op 31 december 2023

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 AntwerpenI). 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 4 april 2024.

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 2023.

Nieuwe standaarden en interpretaties van toepassing in 2023

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties werden toepasbaar in het huidige boekjaar:

- IFRS 17 Verzekeringscontracten
- Aanpassingen aan IFRS 17 Verzekeringscontracten: initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende info
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving
- Aanpassingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen
- Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie
- Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Internationale belastinghervorming – Pijler Twee Modelregels (onmiddellijk toepasbaar – toelichtingen zijn vereist voor boekjaren op of na 1 januari 2023)

De initiële erkenning van de bovenvermelde nieuwe standaarden hebben geen materiële invloed op de financiële positie en het resultaat van de Groep.

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2023:

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties zijn uitgegeven, maar nog niet van toepassing voor 2023, waardoor ze niet mee in rekening werden genomen bij de opmaak van de jaarrekening.

- 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)
- Aanpassingen aan IFRS 16: Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024)
- Aanpassingen aan IAS 7 Het Kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen: Financieringsregelingen voor Leveranciers (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2025 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

Het management verwacht niet dat de eerste toepassing van bovengenoemde standaarden, wijzigingen in standaarden en interpretaties aanleiding zullen geven tot materiële wijzigingen in de presentatie en opstelling van de geconsolideerde jaarrekening.

2.2 Basis voor de opmaak

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

2.3 Consolidatieprincipes

Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover VGP NV een beslissende invloed („zeggenschap“) uitoefent. Dit is het geval wanneer VGP NV blootgesteld is aan, of recht heeft op, variabele opbrengsten uit haar deelneming in de entiteit en de mogelijkheid heeft om deze opbrengsten te beïnvloeden door haar macht over de entiteit. Alle intragroepsverrichtingen, intragroepssaldi en niet-gerealiseerde winsten op intragroepsverrichtingen worden geëlimineerd; niet-gerealiseerde verliezen worden eveneens geëlimineerd tenzij het om permanente waardeverminderingen gaat. Waar nodig worden aanpassingen aangebracht aan de rekeningen van de dochterondernemingen om hun grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming te brengen met die van de Groep.

Dochterondernemingen worden globaal geconsolideerd vanaf het moment dat de Groep de zeggenschap verwerft tot het moment dat zij de zeggenschap verliest. De jaarrekeningen van dochterondernemingen worden in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen vanaf de datum van verwerving tot het einde van de zeggenschap. Verliezen binnen een dochteronderneming worden toegewezen aan de minderheidsbelangen, zelfs als dit een negatief saldo als gevolg kan hebben. Wijzigingen in het belang van de Groep in een dochteronderneming die niet tot een verlies van zeggenschap leiden, worden behandeld als eigen-vermogenstransacties. Wanneer de Groep de zeggenschap verliest over een dochteronderneming, zal de onderneming:

- De activa (met inbegrip van goodwill) en de verplichtingen van de dochteronderneming van de balans verwijderen
- De boekwaarden van eventuele minderheidsbelangen van de balans verwijderen
- De geaccumuleerde wisselkoersverschillen opgenomen in het eigen vermogen van de balans verwijderen
- De reële waarde van de ontvangen vergoeding opnemen
- De reële waarde van het eventuele aangehouden belang opnemen
- De eventuele winst of verlies in resultaat opnemen
- Het aandeel van de moederonderneming in de componenten die voorheen opgenomen waren in de andere elementen van het totaalresultaat herclassificeren naar het resultaat of de overgedragen resultaten, zoals 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 waarderingdeskundige met erkende beroepskwalificaties en die beschikt over de ervaring met de locatie en categorie van de te waarderen vastgoedbelegging, bepaalt de waarde van de portefeuille minstens 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 waarderingdeskundige als deze die gebruikt wordt voor vastgoedbeleggingen. Voor de projectontwikkelingen worden dezelfde methodes toegepast door de waarderingdeskundige als deze van toepassing voor de vastgoedbeleggingen maar mits aftrek van de nog te maken bouwkosten van deze marktwaarde. Winsten of verliezen die voortvloeien uit een wijziging in de reële waarde worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening. Alle kosten die rechtstreeks toerekenbaar zijn aan de aankoop en de bouw van het vastgoed, en alle volgende investeringsuitgaven die in aanmerking komen als aanschaffingskosten worden geactiveerd.

Ontwikkelingsland

Terreinen waarover de Groep volledige eigendom heeft t.t.z. effectief ingeschreven is in het kadaster als eigenaar van de gronden, en waarop de Groep van plan is te beginnen met de bouw (zogenaamd „ontwikkelingsland“) wordt onmiddellijk gewaardeerd tegen reële waarde. Het ontwikkelingsland wordt gewaardeerd door een externe onafhankelijke waarderingdeskundige aan de hand van de „verkoopvergelijking“ waarderingmethode. 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 en ontwikkeling 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 %;
— kantoor materiaal:	7–20 %;
— rollend materieel:	25 %;
— fotonvoltaïsche 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 financiële activa. 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 waardevermindingsverlies 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 liquiditeitsbeheer 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 waardevermindingsverliezen.

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 afdekkingsdoeleinden (economische afdekking). De opname van de afgeleide financiële instrumenten vindt plaats bij het aangaan van de economische afdekkingscontracten. 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 waardevermindingsverlies wordt opgenomen als de boekwaarde van het actief of zijn kasstroomgenererende eenheid hoger ligt dan zijn realiseerbare waarde. Bijzondere waardevermindingsverliezen worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening. Bijzondere waardevermindingsverliezen 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 Tegenboeking van bijzondere waardeverminderingen

Een bijzonder waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies 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, verhuur 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 huuraflissingen 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 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 schattingonzekerheden

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 hoogstgeplaatste functionaris die belangrijke operationele beslissingen neemt, is de persoon die middelen toewijst aan en de prestaties beoordeelt van de operationele segmenten. De Groep heeft bepaald dat hoofdbeslissingsnemer de Chief Executive Officer (CEO) van de onderneming is. Hij wijst middelen toe aan en beoordeelt de prestaties op business line- en 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 bijgevolg niet opgesteld in overeenstemming met de IFRS-ge-auditeerde geconsolideerde jaarrekening van VGP NV voor de periode eindigend 2023 en 2022. De Groep rapporteert de volgende drie segmenten:

Investing en vastgoed- en activabeheer

De investerings- of zogenaamde verhuuractiviteiten van de Groep bestaan uit de operationele winst die wordt gegenereerd door de voltooide en verhuurde projecten in de portefeuille van de Groep en het proportionele deel van de operationele winst (exclusief netto waarderingswinsten) van de voltooide en verhuurde projecten in de portefeuille van de joint ventures. Als onderdeel van de update van de segmentrapportage worden ook de inkomsten uit vastgoed- en activabeheer geconsolideerd, die inkomsten uit activabeheer, vastgoedbeheer en facilitair beheer omvatten.

Opbrengsten en kosten toegerekend aan de verhuur business unit omvatten 10 % van de exploitatiekosten van de Groep; overige opbrengsten; overige kosten, na aftrek van kosten toegerekend aan vastgoedontwikkeling; en aandeel in het resultaat van de joint ventures, exclusief herwaarderingsresultaten.

Gerelateerde bedrijfs-, administratie- en andere kosten omvatten direct toegerekende kosten van de respectievelijke asset management, property management en facility management service bedrijven.

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 Zesde Joint Venture-perimeter, d.w.z. Letland, Kroatië, Denemarken en Servië, worden buiten beschouwing gelaten, omdat ze worden verondersteld geen kasstroom te genereren, op basis van de veronderstelling dat deze activa in de nabije toekomst in de eigen portefeuille van de Groep blijven. Daarnaast wordt 80 % van de totale exploitatiekosten van onroerend goed toegerekend aan de onroerend goed ontwikkelingsactiviteiten, 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 bruto-inkomsten uit hernieuwbare energie en de direct toerekenbare bedrijfskosten. De inkomsten uit hernieuwbare energie worden gegenereerd door de verkoop van elektriciteit, overheidssubsidies en/of leasingactiviteiten. Daarnaast wordt 10 % van de administratiekosten toegerekend aan het segment hernieuwbare energie.

Het segment hernieuwbare energie huurt daken van andere VGP-entiteiten. In de mate dat deze niet geëlimineerd werden in de consolidatiekring, werden ze terug toegevoegd als kost, ten voordele van een opbrengsterkenning in het Investeringssegment.

Samenvatting van de opsplitsing van de activiteitssegmenten

In duizenden €	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Investerings- & Vastgoed- en activabeheer EBITDA	171.388	122.139
Vastgoedontwikkeling EBITDA	42.872	-112.062
Hernieuwbare energie EBITDA	1.603	3.912
Totaal operationele EBITDA	215.863	13.989

In duizenden €	Voor het jaar afgesloten op 31 december 2023				
	Investering	Ontwikkeling	Hernieuwbare energie	Intersegment eliminaties	Totaal
Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	64.705	—	4.361	-63	69.003
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	-470	-4.231	-896	63	-5.534
Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	64.235	-4.231	3.465	—	63.469
Joint Ventures „management fee“ inkomsten	26.925	—	—	—	26.925
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures	—	78.667	—	—	78.667
Administratieve kosten	-9.517	-31.564	-1.862	—	-42.943
Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Ventures na belastingen ¹	89.745	—	—	—	89.745
Operationele EBITDA	171.388	42.872	1.603	—	215.863
Overige kosten	—	—	—	—	—
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-698	-2.790	-2.432	—	-5.920
Resultaat voor belastingen en interest	170.690	40.082	-829	—	209.943
Netto financiële kosten – Eigen portefeuille	—	—	—	—	-6.032
Netto financiële kosten – Joint ventures en geassocieerde deelnemingen	—	—	—	—	-34.199
Resultaat voor belastingen	—	—	—	—	169.713
Inkomstenbelastingen – eigen	—	—	—	—	-15.923
Inkomstenbelastingen – joint ventures en geassocieerde deelnemingen	—	—	—	—	-6.297
Recurrente netto-inkomsten	—	—	—	—	147.493
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ²	—	—	—	—	9.291
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	—	—	—	—	-61.181
Niet-gerealiseerde winsten/(verliezen) op afdekkingsderivaten	—	—	—	—	—
Netto meer-/ (min)waarde op renteswaps en andere derivaten - Joint ventures en geassocieerde maatschappijen	—	—	—	—	-1.239
Latente belastingen – eigen portefeuille	—	—	—	—	-9.528
Latente belastingen – joint ventures en geassocieerde deelnemingen	—	—	—	—	2.455
Gerapporteerd resultaat over de periode	—	—	—	—	87.292

1 De aanpassingen van het aandeel in de winst van de Joint Venture (tegen haar aandeel) bestaan uit € 61,1 miljoen netto waardingsverliezen op vastgoedbeleggingen, € 1,2 miljoen netto waardewinsten op afdekkingsderivaten en € 2,5 miljoen aan tegenboeking latente belastingen in verband met deze aanpassingen

2 Heeft betrekking op ontwikkelingen in landen buiten de JV-perimeters, d.w.z. Letland, Kroatië, Denemarken en Servië.

In duizenden €	Voor de periode afgesloten op 31 december 2022				
	Investing	Ontwikkeling	Hernieuwbare energie	Intersegment 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
Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	44.599	-7.136	5.544	—	43.007
Joint Ventures „management fee“ inkomsten	21.537	—	—	—	21.537
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures ¹	—	-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 ²	62.796	—	—	—	62.796
Operationele EBITDA	122.139	-112.062	3.912	—	13.989
Overige kosten	—	—	—	—	-3.000
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-633	-2.530	-1.316	—	-4.479
Winst voor interest en belastingen	121.506	-114.592	2.596	—	6.510
Netto financiële kosten – Eigen portefeuille	—	—	—	—	-27.009
Netto financiële kosten – Joint ventures en geassocieerde deelnemingen	—	—	—	—	-18.852
Resultaat voor belastingen	—	—	—	—	-39.351
Inkomstenbelastingen – eigen	—	—	—	—	-7.590
Inkomstenbelastingen – joint ventures en geassocieerde deelnemingen	—	—	—	—	-4.217
Recurrente netto-inkomsten	—	—	—	—	-51.158
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ³	—	—	—	—	-13.356
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	—	—	—	—	-106.118
Niet-gerealiseerde winsten/(verliezen) op afdekkingsderivaten	—	—	—	—	—
Netto meer-/ (min)waarde op renteswaps en andere derivaten – Joint ventures en geassocieerde maatschappijen	—	—	—	—	2.096
Latente belastingen – eigen portefeuille	—	—	—	—	27.625
Latente belastingen – joint ventures en geassocieerde deelnemingen	—	—	—	—	18.369
Gerapporteerd resultaat over de periode	—	—	—	—	-122.542

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 herwaarderingseffecten n.a.v. eerste waardering, voor een totaal van € 129,6 miljoen.

2 De aanpassingen van het aandeel in de winst van de Joint Venture (tegen haar aandeel) bestaan uit € 106,1 miljoen netto waarderingsverliezen op vastgoedbeleggingen, € 2,1 miljoen netto waardewinsten op afdekkingsderivaten en € 18,4 miljoen aan tegenboeking latente belastingen in verband met deze aanpassingen.

3 Heeft betrekking op ontwikkelingen in landen buiten de JV-perimeters, d.w.z. Letland, Kroatië, Denemarken en Servië.

4.2 Geografische informatie

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

31. 12. 2023 In duizenden €	Bruto huur- en hernieuw- bare energie opbrengsten (incl. JV volgens aandeel)	Netto huur- en hernieuw- bare energie resultaat (Incl. JV volgens aandeel)	Operationele EBITDA (incl. JV volgens aandeel)	Vastgoed- beleggingen (Incl. JV volgens aandeel)	Installaties hernieuw- bare energie, installaties en uitrusting	Totale activa (Incl. JV volgens aandeel)	Investerings ¹
West-Europa							
Duitsland	94.050	88.920	116.823	2.429.295	76.817	2.632.744	344.106
Spanje	11.207	8.444	8.233	329.102	—	342.664	15.780
Oostenrijk	1.674	730	11.699	190.978	—	200.223	47.283
Nederland	8.418	7.034	16.784	280.989	15.238	310.394	17.778
Italië	2.885	2.077	-77	91.886	3.797	108.727	12.476
Frankrijk	—	1.218	7.872	97.333	—	110.501	67.680
Portugal	974	858	-6.996	54.826	—	66.757	11.080
Denemarken	—	-24	-830	2.488	—	3.583	2.488
Luxemburg ²	—	—	—	—	—	168.203	—
België ²	—	—	—	—	—	569.770	—
	119.208	109.257	153.508	3.476.897	95.852	4.513.566	518.671
Centraal- en Oost-Europa							
Tsjechië	22.737	21.501	33.022	513.940	2.287	531.634	23.048
Slowakije	6.669	5.834	-5.546	227.649	—	233.207	20.708
Hongarije	8.020	6.772	14.638	227.256	—	237.937	47.248
Roemenië	9.001	7.469	1.904	208.060	555	238.516	43.089
Kroatië	—	-15	-248	6.246	—	7.969	144
	46.427	41.561	43.770	1.183.151	2.842	1.249.263	134.237
Baltische staten en Balkan							
Letland	5.418	6.366	5.359	99.460	—	106.008	9.353
Servië	23	-250	-1.130	67.936	5	72.289	30.599
	5.441	6.116	4.229	167.396	5	178.297	39.952
Andere³							
	—	-1.888	14.357	75	—	2.471	—
Totaal	171.076	155.046	215.864	4.827.519	98.699	5.943.597	692.859

1 Investerings in materiële vaste activa omvatten toevoegingen aan en verwerving van vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsgrond, maar omvatten geen huurincentives, verhuurvergoedingen en geactiveerde rente. Directe investeringen in de eigen portefeuille, inclusief vast actief aangehouden voor verkoop, bedragen € 662,5 miljoen (waarvan € 212,4 miljoen betrekking heeft op acquisities) en € 30,4 miljoen voor de projecten voor rekening van de Eerste, Tweede en Vijfde Joint Venture.

2 Enkel balans

3 Overige omvat de centrale kosten van de Groep en kosten met betrekking tot de operationele activiteiten die niet specifiek geografisch zijn toegewezen.

31. 12. 2022 In duizenden €	Bruto huur- en hernieuwbare energie opbrengsten (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)	Installaties hernieuwbare energie, installaties en uitrusting	Totale activa (Incl. JV volgens aandeel)	Investerings ¹
West-Europa							
Duitsland	68.258	61.276	-60.528	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 ²	—	—	—	—	—	190.145	—
België ²	—	—	—	—	—	733.144	—
	88.277	77.577	-11.813	3.403.359	65.163	4.688.287	637.904
Centraal- en Oost-Europa							
Tsjechië	18.889	17.526	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
	33.226	30.544	14.131	1.083.383	604	1.150.901	139.748
Baltische staten en Balkan							
Letland	2.241	1.014	273	93.530	—	95.973	33.504
Servië	24	-524	-1.338	24.243	—	25.241	46.789
	2.265	490	-1.065	117.773	—	121.214	80.293
Andere³	—	-1.477	12.735	75	—	2.431	—
Totaal	123.768	107.134	13.988	4.604.590	65.767	5.962.833	857.945

- 1 Investerings in materiële vaste activa omvatten toevoegingen en acquisities van vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsgrond, maar omvatten geen huurincentives, verhuurvergoedingen en geactiveerde rente. De directe investeringen in de eigen portefeuille bedragen € 832,6 miljoen (waarvan € 202,5 miljoen betrekking heeft op de aankoop van grond) en € 25,3 miljoen op vastgoed in ontwikkeling voor rekening van de eerste en tweede joint venture.
- 2 Enkel balans
- 3 Overige omvat de centrale kosten van de Groep en kosten met betrekking tot de operationele activiteiten die niet specifiek geografisch gelokaliseerd zijn.

Onderstaande tabel geeft de geografische segmentatie zonder het aandeel in de Joint Ventures.

31. 12. 2023 In duizenden €	Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	Netto huur en hernieuwbare energie resultaat	Vastgoedbeleggingen	Installaties machines en uitrusting	Totaal vaste activa (IP ¹ , PPE en immateriële activa)
West-Europa					
Duitsland	38.150	37.638	960.417	77.189	1.037.606
Spanje	1.269	146	104.838	214	105.052
Oostenrijk	968	113	178.478	71	178.549
Nederland	1.287	942	47.409	15.290	62.699
Italië	222	72	44.467	3.876	48.343
Frankrijk	—	1.218	97.333	71	97.404
Portugal	352	322	44.154	54	44.208
Denemarken	—	-24	2.485	224	2.709
Luxemburg	—	—	—	37	37
België	—	—	—	7.435	7.435
	42.248	40.427	1.479.581	104.461	1.584.042
Centraal- en Oost-Europa					
Tsjechië	5.551	5.202	180.791	2.947	183.738
Slowakije	4.640	4.190	192.067	58	192.125
Hongarije	5.398	4.263	191.600	102	191.702
Roemenië	5.725	4.460	167.120	838	167.958
Kroatië	—	-15	6.246	2	6.248
	21.314	18.100	737.824	3.947	741.771
Baltische staten en Balkan					
Letland	5.418	6.366	99.460	6	99.466
Servië	23	-250	67.936	12	67.948
	5.441	6.116	167.396	18	167.414
Andere²					
		-1.174	—	—	—
Totaal	69.003	63.469	2.384.801	108.426	2.493.227

1 Inclusief vastgoedbeleggingen opgenomen in Groepen activa aangehouden voor verkoop voor een bedrag van € 875,8 miljoen

2 „Andere“ betreft de centrale groepskosten en de operationele kosten die niet direct geografisch toewijsbaar zijn.

31. 12. 2022 <i>In duizenden €</i>	Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	Netto huur en hernieuwbare energie resultaat	Vastgoedbeleggingen	Installaties machines en uitrusting	Totaal vaste activa (IP¹, PPE en immateriële activa)
West-Europa					
Duitsland	30.905	28.353	1.311.996	49.645	1.361.641
Spanje	2.675	1.830	215.015	293	215.308
Oostenrijk	462	399	115.943	38	115.981
Nederland	1.921	1.726	144.835	15.356	160.191
Italië	714	360	40.374	791	41.165
Frankrijk	—	-72	21.218	8	21.226
Portugal	104	306	37.998	67	38.065
Luxemburg	—	—	—	34	34
België	—	—	—	6.465	6.465
	36.781	32.902	1.887.379	72.697	1.960.076
Centraal- en Oost-Europa					
Tsjechië	5.234	4.251	242.545	670	243.215
Slowakije	2.552	2.879	178.605	50	178.655
Hongarije	2.779	2.547	132.014	114	132.128
Roemenië	1.619	615	124.102	825	124.927
Kroatië	—	-64	5.825	—	5.825
	12.184	10.228	683.091	1.659	684.750
Baltische staten en Balkan					
Letland	2.241	1.014	93.530	5	93.535
Servië	24	-524	24.243	2	24.245
	2.265	490	117.773	7	117.780
Andere²	—	-613	—	117	117
Totaal	51.230	43.007	2.688.243	74.480	2.762.723

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.

5. Omzet

<i>In duizenden €</i>	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Huurinkomsten uit vastgoedportefeuille	54.298	35.177
Huurindexering en kortingen	10.344	10.152
Totale bruto huuropbrengsten	64.642	45.329
Bruto-inkomsten uit hernieuwbare energie	4.361	5.901
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	22.513	18.016
Inkomsten uit projectontwikkeling	4.412	3.521
Joint Ventures management fee inkomsten	26.925	21.537
Inkomsten uit doorgerekende huurlasten	17.794	12.017
Totale omzet	113.722	84.784

De Groep verhuurt haar vastgoedbeleggingen op basis van operationele lease. De operationele leases hebben over het algemeen een looptijd van meer dan 5 jaar. De brutohuuropbrengsten weerspiegelen de volledige impact van de inkomsten genereerende activa die gedurende 2023 zijn opgeleverd. In 2023 omvatten de huuropbrengsten € 22,8 miljoen aan huur voor de periode met betrekking tot de vastgoedportefeuille die werd verkocht tijdens de tiende closing met de Eerste Joint Venture, de vierde closing met de Tweede Joint Venture en de eerste closing met de Vijfde Joint Venture.

Eind 2023 had de Groep (inclusief de joint ventures) gecommitteerde leaseovereenkomsten op jaarbasis van € 350,8 miljoen¹ vergeleken met € 303,2 miljoen² op 31 december 2022. 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 2023 neemt de top 10 van huurders ongeveer 32,0% van de totale (eigen en Joint Ventures) huurovereenkomsten in beslag.

De uitsplitsing van de toekomstige huuropbrengsten voor de eigen portefeuille en Joint Ventures volgens aandeel is als volgt:

31. 12. 2023 <i>In duizenden €</i>	Huur inkomsten in < 1 jaar	Huur inkomsten in < 2 jaar	Huur inkomsten in < 3 jaar	Huur inkomsten in < 4 jaar	Huur inkomsten in < 5 jaar	Huur inkomsten in > 5 jaar	Totaal
JV volgens aandeel – Actieve huur	113.473	107.853	96.697	86.456	74.573	348.475	827.527
JV volgens aandeel – gecommitteerde huur	321	339	339	339	339	1.722	3.399
Totaal – JV volgens aandeel	113.794	108.192	97.036	86.795	74.912	350.197	830.926
Eigen portefeuille – Actieve huur	82.136	81.071	78.103	62.153	55.232	287.216	645.911
Eigen portefeuille – gecommitteerde huur	19.084	39.625	41.227	41.434	42.058	282.090	465.518
Totaal – Eigen	101.220	120.696	119.330	103.587	97.290	569.306	1.111.429
Totaal – volgens aandeel	215.014	228.888	216.366	190.382	172.202	919.504	1.942.355

31. 12. 2022 <i>In duizenden €</i>	Huur inkomsten in < 1 jaar	Huur inkomsten in < 2 jaar	Huur inkomsten in < 3 jaar	Huur inkomsten in < 4 jaar	Huur inkomsten in < 5 jaar	Huur inkomsten in > 5 jaar	Totaal
JV volgens aandeel – Actieve huur	86.458	82.610	76.642	67.024	59.461	260.623	632.818
JV volgens aandeel – gecommitteerde huur	629	742	742	706	437	2.567	5.859
Totaal – JV volgens aandeel	87.087	83.352	77.384	67.730	59.934	263.190	638.677
Eigen portefeuille – Actieve huur	95.629	112.349	112.848	108.541	98.662	604.581	1.132.610
Eigen portefeuille – gecommitteerde huur	3.004	9.337	10.194	10.194	9.694	90.197	132.620
Totaal – Eigen	98.633	121.686	123.042	118.735	108.356	694.778	1.265.230
Totaal – volgens aandeel	185.720	205.038	200.426	186.465	168.290	957.968	1.903.907

1 € 225,1 miljoen met betrekking tot de vastgoedportefeuille van joint ventures en € 125,6 miljoen met betrekking tot de eigen vastgoedportefeuille.

2 € 173,3 miljoen met betrekking tot de vastgoedportefeuille van joint ventures en € 129,9 miljoen met betrekking tot de eigen vastgoedportefeuille.

6. Operationele kosten verbonden aan vastgoed

<i>In duizenden €</i>	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Herstellingen en onderhoud	-796	-653
Verhuur, marketing, juridische en professionele kosten	-766	-742
Vastgoedmakelaars	-1.022	-1.911
Doorgerekende huurlasten	17.794	12.017
Door te rekenen huurlasten	-16.890	-11.891
Andere opbrengsten	6.477	3.505
Andere lasten	-9.498	-8.253
Operationele kosten hernieuwbare energie	-833	-295
Totaal	-5.534	-8.223

7. Netto waarderingwinsten / (verliezen) op vastgoedbeleggingen

<i>In duizenden €</i>	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Niet-gerealiseerde meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen	22.399	-180.111
Niet-gerealiseerde meer-/ (min)waarde op Groepen activa aangehouden voor verkoop	6.539	-4.336
Gerealiseerde meer-/ (min)waarde op verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	59.020	87.217
Totaal	87.958	-97.230

De eigen portefeuille exclusief bouwgrond maar inclusief de activa in ontwikkeling voor rekening van de Joint Ventures, wordt door de waarderingdeskundige per 31 december 2023 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 6,22 % (ten opzicht van 5,29 % op 31 december 2022) 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 € 31,6 miljoen. De gerealiseerde winst omvat winsten op uitgevoerde transacties in '23 met de Eerste, Tweede en Vijfde Joint Venture. Merk op dat de gerealiseerde winsten een winst van € 23,8 miljoen op de Vijfde Joint Venture omvatten, dergelijke winst werd in H1 '23 als ongerealiseerd geboekt en is gerapporteerd als volledig gerealiseerd gedurende het volledige jaar '23 in de bovenstaande tabel.

8. Administratieve kosten

<i>In duizenden €</i>	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Lonen en wedden	-26.120	-14.066
Audit, juridische- en andere advieskosten	-7.168	-6.833
Andere administratieve kosten	-9.655	-8.578
Afschrijving	-5.920	-4.479
Totaal	-48.863	-33.956

De administratieve kosten stegen van € 34 miljoen per december 2022 naar € 48,9 miljoen. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van een stijging 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 2022 werd er een terugdraaiing van de voorziening opgenomen voor een bedrag van € 4 miljoen terwijl in '23 er een bijkomende voorziening is opgenomen van € 5,5 miljoen. Dit is een variantie van € 9,5 miljoen in vergelijking met vorig jaar. Op 31 december 2023, bestond het VGP team uit 367,5 voltijds equivalenten, een daling van 15,5 VTE t.o.v. 2022.

9. Investerings in joint ventures

9.1 Winsten van joint ventures

De onderstaande tabel toont een samengevatte resultatenrekening van de joint ventures van de Groep met (i) Allianz Real Estate (VGP European Logistics, VGP European Logistics 2, VGP Park München) en de geassocieerde deelnemingen; (ii) de joint venture met Roozen Landgoederen Beheer (LPM), (iii) de joint venture met VUSA (Belartza) gelegen in San Sebastian, Spanje (iv) de joint venture met Weimer Bau (Siegen) in Duitsland en (v) de joint venture met Deka, die allemaal administratief worden verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 zijn gevestigd in Luxemburg. VGP European Logistics bezit logistiek vastgoed in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. VGP European Logistics 2 bezit logistiek vastgoed in Spanje, Oostenrijk, Nederland, Italië en Roemenië. VGP Park München is gevestigd in München (Duitsland) en bezit en ontwikkelt het VGP park gelegen in München. LPM Joint Venture zal Logistiek Park Moerdijk („LPM“) ontwikkelen samen met het Havenbedrijf Moerdijk op een 50:50-basis. Het doel is om een platform van nieuwe, hoogwaardige logistieke en industriële objecten te bouwen, waarvan 50 % voor rekening van de LPM Joint Venture en 50 % direct voor rekening van het Havenbedrijf Moerdijk. De Joint Venture met Deka omvat vijf logistieke parken en bevinden zich allemaal in Duitsland. De joint ventures met Vusa en Grekon bevatten grond die samen met de partner wordt ontwikkeld.

VGP NV bezit 50 % rechtstreeks in alle joint ventures en bezit nog eens 5,1 % in de dochterondernemingen van VGP European Logistics die activa bezitten in Duitsland en meer bepaald 10,1 % in de Duitse dochteronderneming¹ die verkocht werd aan de Eerste Joint Venture in Q1 '23.

RESULTAAT <i>in duizenden €</i>	Eerste Joint Venture (excl. minderheidsaandeel) aan 100 %	Tweede Joint Venture aan 100 %	Derde Joint Venture aan 100 %	Ontwikkelings joint ventures aan 100 %	Vijfde Joint Venture aan 100 %	Joint ventures aan 50 %	Eerste Joint Venture Duitse vastgoed-ondernemingen minderheidsaandeel	31. 12. 2023
Bruto huuropbrengsten	107.748	48.667	27.729	16	12,996	98.578	3,495	102,073
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	—	—	—	—	—	—	—	—
— onderliggende operationele kosten	1.969	-2.859	427	-307	-457	-613	52	-561
— vastgoed management fees	-10.208	-5.959	-2.398	—	-602	-9.584	-351	-9,935
Netto huurresultaat	99.509	39.849	25.758	-291	11,937	88.381	3,196	91,577
Netto meer/(min) waarden op vastgoedbeleggingen	-76.864	-38.137	-26.064	-1.669	27,986	-57.374	-3,805	-61,179
Administratieve kosten	-2.239	-867	-116	-29	-292	-1.772	-65	-1,837
Operationeel resultaat	20.406	845	-422	-1.989	39,631	29.235	-674	28,561
Financiële inkomsten	114	1.063	153	—	101	715	-203	512
Financiële kosten	-25.743	-20.199	-12.210	-573	-12,027	-35.376	-570	-35.946
Netto financieel resultaat	-25.629	-19.136	-12.057	-573	-11,926	-34.661	-773	-35,434
Belastingen	-3.579	3.661	-806	-1.678	-5,761	-4.082	240	-3,842
Resultaat over de periode	-8.802	-14.630	-13.285	-4.240	21,944	-9.508	-1,207	-10,715

1 VGP Park Berlin 4

RESULTAAT <i>in duizenden €</i>	Eerste Joint Venture (excl. minderh eidsaandeel) aan 100 %	Tweede Joint Venture aan 100 %	Derde Joint Venture aan 100 %	Ontwikkelings joint ventures aan 100 %	Joint ventures aan 50 %	Eerste Joint Venture Duitse vastgoed- ondernemingen minder heidsaandeel	31. 12. 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
Netto huurresultaat	87.973	27.700	6.777	32	61.240	2.887	64.127
Netto meer/(min) waarden 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
Operationeel resultaat	-40.141	-65.348	23.032	5.010	-38.725	-4.598	-43.323
Financiële inkomsten	2.118	2.313	—	—	2.216	—	2.216
Financiële kosten	-21.535	-11.984	-2.502	-408	-18.215	-757	-18.972
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
Resultaat over de periode	-51.508	-55.805	21.364	3.073	-41.438	-4.489	-45.927

9.2 Samengevatte balansinformatie met betrekking tot Joint Ventures

BALANS in duizenden €	Eerste Joint Venture (excl. Minderh eidsaandeel) aan 100 %	Tweede Joint Venture aan 100 %	Derde Joint Venture aan 100 %	Ontwikkelings joint ventures aan 100 %	Vijfde Joint Venture aan 100 %	Joint ventures aan 50 %	Eerste Joint Ven- ture Duitse vast- goedonderne- mingen minderh eidsaandeel	31. 12. 2023
Vastgoedbeleg-gingen	2.215.320	916.912	630.859	226.200	742.658	2.365.975	76.743	2.442.718
Andere activa	2.196	-997	3.392	75	-186	2.238	—	2.238
Totaal vaste activa	2.217.516	915.915	634.251	226.275	742.472	2.368.213	76.743	2.444.956
Handels- en andere vorderingen	19.282	13.878	20.870	19.333	27.187	50.275	535	50.810
Geldmiddelen en kasequivalenten	46.997	18.078	33.467	4.011	42.813	72.683	1.672	74.355
Totaal vlottende activa	66.280	31.956	54.337	23.344	70.000	122.958	2.207	125.165
Totaal activa	2.283.796	947.871	688.588	249.619	812.472	2.491.171	78.950	2.570.121
Langlopende financiële schulden	948.283	545.534	379.245	144.930	534.980	1.276.486	33.767	1.310.253
Andere langlopende financiële verplichtingen	512	—	—	—	—	256	—	256
Andere langlopende verplichtingen	7.257	6.236	—	2.971	10.298	13.381	200	13.581
Uitgestelde belastingverplichting-en	197.363	39.043	—	583	22.006	129.498	6.127	135.625
Totaal langlopende verplichtingen	1.153.415	590.813	379.245	148.484	567.284	1.419.621	40.094	1.459.715
Kortlopende financiële schulden	27.368	11.355	1.016	—	—	19.869	744	20.613
Handels- en andere kortlopende schulden	19.452	10.037	11.600	37.993	25.060	52.071	494	52.564
Totaal kortlopende verplichtingen	46.819	21.392	12.616	37.993	25.060	71.940	1.238	73.178
Totaal verplichtingen	1.200.234	612.205	391.861	186.477	592.344	1.491.561	41.332	1.532.893
Netto actiefwaarde	1.083.561	335.666	296.727	63.142	220.128	999.610	37.618	1.037.228

BALANS <i>in duizenden €</i>	Eerste Joint Venture (excl. Minderheidsaandeel) aan 100 %	Tweede Joint Venture aan 100 %	Derde Joint Venture aan 100 %	Ontwikkelings joint ventures aan 100 %	Joint ventures aan 50 %	Eerste Joint Venture Duitse vastgoed- ondernemingen minderheidsaandeel	31. 12. 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
Totaal vaste activa	2.170.675	716.144	642.057	155.745	1.842.311	78.001	1.920.312
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
Totaal vlottende activa	55.061	39.156	67.628	10.252	86.049	1.620	87.669
Totaal activa	2.225.736	755.300	709.685	165.997	1.928.360	79.621	2.007.981
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 belastingverplichting-en	197.983	37.528	—	583	118.047	6.393	124.440
Totaal langlopende verplichtingen	1.122.759	460.750	367.052	86.465	1.018.513	40.644	1.059.157
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
Totaal kortlopende verplichtingen	43.154	31.920	32.621	5.336	56.517	1.106	57.623
Totaal verplichtingen	1.165.913	492.670	399.673	91.801	1.075.030	41.750	1.116.780
Netto actiefwaarde	1.059.823	262.630	310.012	74.196	853.330	37.871	891.201

Op 17 januari 2023 heeft VGP een tiende transactie afgesloten met haar 50:50 joint venture, VGP European Logistics („Eerste Joint Venture“). De transactie omvatte 3 logistieke gebouwen, gelegen in Duitsland (één) en in Tsjechië (twee). De bruto activa-waarde van de afgewerkte activa bedroeg € 114,6 miljoen¹ en de netto-opbrengst van deze transactie bedroeg € 73,5 miljoen. Na de afronding van deze tiende closing bestaat de vastgoedportefeuille van de Eerste Joint Venture uit 104 opgeleverde gebouwen die ongeveer 1.971.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, met een bezettingsgraad van 98,9 %.

VGP en hun 50:50 joint venture, VGP European Logistics 2 (de „Second Joint Venture“ ook wel „Aurora“ genoemd) hebben een transactie gesloten die 11 logistieke gebouwen omvat, waaronder 5 gebouwen in 4 nieuwe VGP parken en nog eens 6 nieuw opgeleverde logistieke gebouwen die ontwikkeld zijn in parken die al eerder aan de joint venture waren overgedragen. De 11 gebouwen bevinden zich in Spanje (7), Nederland (3) en Italië (1). De transactie met VGP European Logistics 2 vormde de 4e closing tussen VGP en deze joint venture. De bruto vermogenswaarde van de activa bedroeg € 253 miljoen met een netto-opbrengst van € 194,4 miljoen.

Na de afronding van de vierde closing bestaat de vastgoedportefeuille van de Tweede Joint Venture uit 43 opgeleverde gebouwen die samen ongeveer 927.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, met een bezettingsgraad van 98,2 %.

VGP heeft op 21 juli 2023 een nieuwe joint venture-overeenkomst getekend met Deka Immobilien, een vooraanstaande vastgoedbeleggingsmaatschappij. De joint venture streeft ernaar dat twee van Deka Immobilien's openbare fondsen, Deka Westinvest InterSelect en Deka Immobilien Europa, een belang van 50 % verwerven in vijf projectbedrijven die eigendom zijn van VGP.

De projectbedrijven bezitten en exploiteren vijf strategisch gelegen parken in Duitsland, namelijk Gießen – Am alten Flughafen, Laatzen, Göttingen 2, Magdeburg en Berlin Oberkrämer. Deze parken hebben een portfolio van 20 gebouwen, die op het moment van de transactie een totaal geannualiseerde huurinkomsten van €52,9 miljoen genereren. De overeengekomen bruto-actiwaarde van alle activa bedraagt meer dan €1,1 miljard. De transactie zou worden uitgevoerd in drie closings, waarbij de eerste closing plaatsvond in Q3 2023. De prijs is overeengekomen voor de volledige portfolio, inclusief de overige twee closings die zullen plaatsvinden in de eerste en tweede jaarhelft van '24.

VGP zou hiermee € 700 miljoen aan liquide middelen recupereren nadat alle closings voltooid zijn. De eerste closing, die 17 van de 20 gebouwen omvatte, genereerde € 393 miljoen aan netto-opbrengsten (€ 455 miljoen bruto). De resterende closings staan gepland in de eerste jaarhelft (twee gebouwen) en het derde kwartaal van 2024 (één gebouw), zodra de constructie van de respectieve activa is voltooid. Deze closings verwachten minimaal € 250 miljoen aan bruto-opbrengsten te genereren.

De vastgoedportefeuille van de joint ventures, exclusief ontwikkelingsgrond en gebouwen in aanbouw door VGP voor rekening van de joint ventures, is gewaardeerd op 31 december 2023 op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 5,01 % (vergeleken met 4,68 % per 31 december 2022). Een variatie van 0,10 % van deze marktrente zou leiden tot een variatie van de waarde van de joint venture portefeuille (tegen 100 %) van € 88,9 miljoen.

¹ De transactiewaarde is samengesteld uit de aankoopprijs voor de opgeleverde gebouwen die inkomsten genereren en de nettoboekwaarde van de ontwikkelingspijplijn die wordt overgedragen als onderdeel van een afsluiting, maar nog niet is betaald door de Eerste, Tweede en Vijfde Joint Venture.

De (her)waardering van de portefeuille van de Eerste, Tweede, Derde en Vijfde Joint Venture was gebaseerd op het taxatierapport van de vastgoeddeskundige iO Partners, geprefereerde partner van Jones Lang LaSalle.

VGP levert bepaalde diensten, waaronder asset-, vastgoed- en ontwikkelingsadvies en -beheer, voor de joint venture en ontvangt hiervoor vergoedingen van de joint venture. Deze diensten worden uitgevoerd op een „arms-length“ basis en geven VGP geen zeggenschap over de betreffende joint ventures (noch enige eenzijdige materiële beslissingsrechten). Belangrijke transacties en beslissingen binnen de joint ventures vereisen de volledige goedkeuring van de raad van bestuur en/of de aandeelhouders, in overeenstemming met de voorwaarden van de joint venture overeenkomst.

9.3 Overige langlopende vorderingen

<i>In duizenden €</i>	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Aandeelhoudersleningen aan de Eerste Joint Venture	47.619	38.047
Aandeelhoudersleningen aan de Tweede Joint Venture	31.822	32.614
Aandeelhoudersleningen aan Derde Joint Venture	158.132	183.526
Aandeelhoudersleningen aan ontwikkelings Joint Ventures	140.992	79.350
Aandeelhoudersleningen aan Vijfde Joint Venture	172.490	—
Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde deelnemingen (dochterondernemingen van Eerste Joint Venture)	4.977	16.402
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Eerste Joint Venture	8.482	5.280
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Tweede Joint Venture	22.786	96.071
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Vijfde Joint Venture	287.813	—
Constructie- en ontwikkelingsleningen geherclassificeerd naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	-319.081	-101.351
Overige langlopende vorderingen	9.702	9.705
Totaal	565.734	359.644

De overige langlopende vorderingen nemen met € 206,1 miljoen toe. De stijging is toe te wijzen aan extra financieringen voor de ontwikkelings Joint Ventures (voornamelijk LPM), voor een bedrag van € 61,6 miljoen. Daarnaast werd er naar aanleiding van de transactie met de Vijfde Joint Venture een nieuwe aandeelhouderslening toegekend voor een bedrag van € 172,5 miljoen. Aandeelhoudersleningen met de Eerste, de Tweede en de Derde Joint Venture daalden met € 28 miljoen. Dit is het resultaat van een netto terugbetaling van aandeelhoudersleningen voor een bedrag van € 57 miljoen gecompenseerd door creatie van nieuwe aandeelhoudersleningen naar aanleiding van de transacties met de Eerste en Tweede Joint Venture in de eerste jaarhalf van 2023.

9.4 Deelnemingen in de joint ventures en de geassocieerde ondernemingen

<i>In duizenden €</i>	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Per 1 januari	891.201	858.116
Toevoegingen	166.211	116.379
Resultaat van het jaar	-10.715	-45.927
Terugbetaling van eigen vermogen ¹	-3.407	-14.154
Dividenden ¹	-6.062	-23.214
Aanpassingen ten gevolge van verkoop participaties	—	—
Op einde van de periode	1.037.228	891.201

De deelnemingen in de joint ventures and geassocieerde ondernemingen stegen met € 146 miljoen. Dit is het resultaat van (i) kapitaal bijdragen door de transacties met de Joint Ventures voor een bedrag van € 166,2 miljoen, (ii) een terugbetaling van het eigen vermogen door de ontwikkelings Joint Venture Siegen van 3,4 miljoen, (iii) een uitgekeerd dividend van € 6 miljoen door de Eerste Joint Venture, (iv) en aandeel in het resultaat van de Joint Ventures, een verlies van € 10,7 miljoen.

¹ Naast de terugbetaling van het eigen vermogen en dividenuitkering van Joint Ventures voor een bedrag van € 9,5 miljoen (in 2022: 37,4 miljoen), ontving VGP groep ook een gedeeltelijke terugbetaling van de aandeelhoudersleningen aan de Joint Ventures voor een bedrag van € 72,5 miljoen (in 2022: € 22,6 miljoen). Dit resulteert in een totale winstuitkering door de Joint ventures van € 82 miljoen (in 2022: € 60 miljoen).

9.5 EPRA prestatie indicatoren van de Joint Ventures volgens aandeel

Deze paragraaf omvat additionele prestatie indicatoren voor de Joint Ventures, exclusief de Ontwikkelings Joint Ventures, berekend in overeenstemming met de aanbevelingen van de European Public Real Estate Association (EPRA). Wij beoordelen dat de maatstaven meest accuraat zijn, wanneer deze berekend worden op de data van de ontwikkelde vastgoedportefeuille. De ontwikkelings Joint Ventures, die momenteel enkel gronden in portfolio hebben, worden daarom niet in acht genomen in de berekeningen hieronder.

Deze prestatie indicatoren van de Joint Ventures, m.n. de Eerste, Tweede, Derde en Vijfde Joint Venture volgens aandeel, worden gerapporteerd om een vergelijking met andere Europese vastgoedondernemingen te faciliteren.

(i) Samenvatting

EPRA maatstaven toegepast op Joint Ventures volgens aandeel ¹	31. 12. 2023	31. 12. 2022
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)	1.130.627	957.554
EPRA Inkomsten	43.678	39.530
EPRA Netto initiële rendement (Net Initial Yield (NIY))	4,98%	4,52%
EPRA „Topped-up“ Netto initiële rendement	5,03%	4,65%
EPRA Leegstand (vacancy) ratio	0,9%	1,0%
EPRA kosten ratio (inclusief directe leegstand kosten)	10,0%	11,7%
EPRA kosten ratio (exclusief directe leegstand kosten)	9,8%	11,5%
EPRA „Loan to value“ (LTV) ratio	31,6%	31,3%

(ii) Gedetailleerde berekening van de EPRA maatstaven

EPRA NTA – Joint Ventures volgens aandeel (In duizend €)	31. 12. 2023	31. 12. 2022
IFRS NAW	997.200	826.648
IFRS NAW per aandeel (in €)	36,54	30,29
NAW (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en overig eigen vermogen)	997.200	826.648
Uit te sluiten:		
Latente belastingen	134.111	130.732
Reële waarde van financiële derivaten	-681	174
Immateriële vaste active (IFRS Balans)	-3	—
Subtotaal	1.130.627	957.554
Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	—	—
Vastgoedoverdrachtsbelasting	—	—
NAW	1.130.627	957.554
Aantal aandelen	27.291.312	27.291.312
NAW/aandeel (in €)	41,43	35,09

EPRA inkomsten Joint Ventures volgens aandeel (in duizend €)	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Inkomsten volgens IFRS winst- en verliesrekening	-8.598	-47.464
Correcties om EPRA inkomsten weer te geven, uitsluiten:		
Wijzigingen in reële waarde van vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop en overige belangen	58.988	108.631
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop en overige belangen	1.359	14
Resultaat op de verkoop van handelseigendommen, inclusief afschrijvingskosten met betrekking tot handelseigendommen	—	—
Belastingen op resultaat verkopen	—	—
Negatieve goodwill/goodwill impairment	—	—
Wijzigingen in de marktwaarde van financiële instrumenten en de bijbehorende afwikkelingskosten	1.239	-2.093
Kosten voor de verwerving van aandelentransacties en belangen in „non-controlling“ joint ventures.	1.972	1.212
Latente belastingen met betrekking tot EPRA correcties	-11.282	-20.770
Minderheidsbelang in verband met bovenstaande	—	—
EPRA inkomsten	43.678	39.530

¹ Eerste, Tweede, Derde en Vijfde Joint Venture (volgens aandeel), exclusief de ontwikkelings Joint Ventures.

EPRA NIY and „topped-up“ NIY Joint Ventures volgens aandeel (in duizend €)	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Vastgoedbeleggingen	2.492.104	1.899.055
Handelseigendommen	—	—
minus: te ontwikkelen vastgoed	-183.306	-81.193
Ontwikkelde portefeuille	2.308.798	1.817.861
Vergoeding voor geschatte koperskosten	40.529	30.768
Bruto herwaardering van ontwikkelde portefeuille	2.349.327	1.848.629
Geldstroom genererende huurinkomsten op jaarbasis	116.806	83.359
Uitgaven voor onroerend goed	160	144
Netto huurinkomsten op jaarbasis	116.966	83.503
Toevoeging: huur bij het verstrijken van huurvrije periodes of andere huurkortingen	1.105	2.465
Topped-up netto huurinkomsten op jaarbasis	118.071	85.968
EPRA NIY	4,98%	4,52%
EPRA „topped-up“ NIY	5,03%	4,65%

EPRA Leegstand ratio Joint Ventures volgens aandeel (in duizend €)	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Geschatte huurwaarde (GHW) van niet-verhuurde oppervlakte	1.241	867
Geschatte huurwaarde van volledige portefeuille	132.415	90.1567
EPRA Leegstand ratio	0,9%	1,0%

EPRA kosten ratio Joint Ventures volgens aandeel (in duizend €)	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Omvat:		
Administratieve kosten volgens IFRS winst- en verliesrekening	11.572	8.452
Netto huurlasten	307	439
Management vergoedingen	—	—
Andere opbrengsten/doorfacturatie om overheadkosten te dekken		
verminderd met eventuele gerelateerde winsten	1.678	395
Uitsluiten (indien onderdeel van hierboven):		
Afschrijvingen op vastgoedbeleggingen	6	2
Grondhuurkosten	—	—
Huurlasten verged via huur maar niet apart aangerekend	—	—
EPRA kosten (inclusief directe leegstand kosten)	10.195	8.494
Directe leegstand kosten	159	144
EPRA kosten (exclusief directe leegstand kosten)	10.036	8.350
Bruto huurinkomsten minus huurinkomsten uit gronden – volgens IFRS	102.070	72.519
EPRA kosten ratio (inclusief directe leegstand kosten)	10,0%	11,7%
EPRA Cost Ratio (exclusief directe leegstand kosten)	9,8%	11,5%

EPRA LTV Joint Ventures volgens aandeel (in duizend €)	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Omvat¹:		
Leningen van financiële instellingen	854.723	638.592
Hybrids (inclusief converteerbare effecten, voorkeuraandelen, schulden, opties, perpetuele (leningen))	—	—
Obligatieleningen	—	—
Valuataderivaten (futures, swaps, options and forwards)	-681	-1.919
Netto schulden	5.753	6.661
Eigenaar-gebruikt onroerend goed (schuld)	—	—
Rekening courant (eigen vermogen eigenschappen)	—	—
Uitsluiten:		
Geldmiddelen en kasequivalenten	-72.355	-46.619
Netto schulden	787.441	596.716
Omvat:		
Eigenaar-gebruikt onroerend goed (schuld)	38	2
Vastgoedbeleggingen aan reële waarde	2.489.307	1.905.968
Vastgoedbeleggingen in aanbouw	—	—
Immateriële vaste active	3	3
Netto vorderingen	5.204	1.362
Financiële vaste activa	—	—
Totaal vaste activa	2.494.551	1.907.335
LTV	31,6%	31,3%

10 Netto financieel resultaat

In duizenden €	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Bancaire en andere renteopbrengsten	6.488	—
Renteopbrengsten uit leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	27.505	17.305
Netto wisselkoerswinsten	73	—
Andere financiële opbrengsten	10	24
Financiële opbrengsten	34.076	17.329
Rentelasten op obligaties	-47.488	-52.140
Bancaire rentekosten – variabele schulden	-1.971	-3.708
Bancarie rentekosten – afdekkingsderivaten	—	—
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	14.960	18.144
Verlies op marktwaarde afdekkingsderivaten	—	—
Netto wisselkoersverliezen	—	-1.426
Andere financiële kosten	-5.608	-5.207
Financiële kosten	-40.107	-44.337
Netto financieel resultaat	-6.031	-27.008

11 Belastingen

11.1 Belastingkost opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening

In duizenden €	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Actuele belastingen	-15.923	-7.590
Uitgestelde belastingen	-9.528	27.625
Totaal	-25.451	20.035

¹ Aandeelhoudersleningen werden niet meegenomen in de berekening.

11.2 Aansluiting van de effectieve belastingvoet

In duizenden €		31. 12. 2023		31. 12. 2022
Resultaat voor belastingen		112.740		-142.577
Aanpassing voor het aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		10.715		45.927
Resultaat voor belastingen en aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		123.455		-96.650
Belasting aan het Duitse vennootschapsbelastingtarief	15,825 %	-19.537	15,825 %	15.295
Verschil in belastingvoet niet-Duitse bedrijven		6.736		14.329
Verworpen uitgaven		-1.578		-1.253
Compensatie fiscale verliezen		-9.301		-6.968
Andere		-1.771		-1.368
Totaal	20,6 %	-25.451	20,7 %	20.035

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:

2023 In duizenden €	< 1 jaar	2-5 jaar	> 5 jaar
Overgedragen fiscale verliezen	92	16.873	85.936

2022 In duizenden €	< 1 jaar	2-5 jaar	> 5 jaar
Overgedragen fiscale verliezen	1.178	15.299	96.200

11.3 Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen

In duizenden €	Activa		Passiva		Netto	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Vastgoedbeleggingen	—	—	-57.537	-101.427	-57.537	-101.427
Valuta hedge accounting/derivaten	—	—	-161	-1.260	-161	-1.260
Overgedragen fiscale verliezen	3.515	3.026	—	—	3.515	3.026
Geactiveerde rente	—	—	-865	-1.429	-865	-1.429
Geactiveerde kosten	—	—	-79	-103	-79	-103
Andere	732	266	—	—	732	266
Belastingvorderingen/(verplichtingen)	4.247	3.292	-58.642	-104.219	-54.395	-100.927
Compensering vorderingen en verplichtingen	4.057	547	-4.057	-547	—	—
Herclassificatie naar verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—	38.760	25.095	38.760	25.095
Netto belastingvorderingen/(verplichtingen)	8.304	3.839	-23.939	-79.671	-15.635	-75.832

Een totaalbedrag van € 16.134k (€ 17.325k in 2022) aan uitgestelde belastingvorderingen werd niet uitgedrukt.

12 Winst per aandeel

12.1 Winst per aandeel

In aantal aandelen	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Gewogen gemiddeld aantal gewone aandelen (basis)	27.291.312	22.311.583
Verwatering	27.291.312	22.311.583
Gewogen gemiddeld aantal gewone aandelen (verwaterd)	27.291.312	22.311.583

In duizenden €	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Resultaat over de periode toewijsbaar aan de Groep en aan de gewone aandeelhouders	87.292	-122.542
Winst per aandeel (in €) – basis	3,20	-5,49
Winst per aandeel (in €) – verwaterd	3,20	-5,49
Winst per aandeel (in €) – na verwatering en correctie voor wederzijds belang via geassocieerde deelnemingen	3,20	-5,49

12.2 EPRA NAV's – EPRA NAV's per aandeel

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:

1. *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 <http://www.epra.com>
2. *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.
3. *Net Disposal Value*: voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap wat leidt tot de realisatie van uitgesteld e belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen. Deze NAV moet niet aanzien worden als een liquidatie-NAV vermits in vele gevallen de reële waarde niet gelijk is aan de liquidatie- waarde. De EPRA NDV per aandeel betreft de EPRA NDV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie www.epra.com.

31 december 2023 In duizenden €	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS NAW	2.214.417	2.214.417	2.214.417	2.214.417	2.214.417
IFRS NAW per aandeel (in euro's)	81,14	81,14	81,14	81,14	81,14
NAV (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en ander eigen vermogen)	2.214.417	2.214.417	2.214.417	2.214.417	2.214.417
Uit te sluiten:					
Latente belastingen	54.395	54.395	—	54.395	—
Reële waarde van financiële instrumenten	—	—	—	—	—
Immateriële vaste activa volgens IFRS-balans	—	-1.000	—	—	—
Subtotaal	2.268.812	2.267.812	2.214.417	2.268.812	2.214.417
Reële waarde van vastrentende schulden	—	—	327.837	—	327.837
Vastgoedsoverdrachtbelasting	27.521	—	—	—	—
NAW	2.296.333	2.267.812	2.542.254	2.268.812	2.542.254
Aantal aandelen	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312
EPRA NAW per aandeel (€/aandeel)	84,14	83,10	93,15	83,13	93,15

31 december 2022 <i>In duizenden €</i>	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
IFRS NAW	2.202.175	2.202.175	2.202.175	2.202.175	2.202.175
IFRS NAW per aandeel (in euro's)	80,69	80,69	80,69	80,69	80,69
NAV (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en ander eigen vermogen)	2.202.175	2.202.175	2.202.175	2.202.175	2.202.175
Uit te sluiten:					
Latente belastingen	100.927	100.927	—	100.927	—
Reële waarde van financiële instrumenten	—	—	—	—	—
Immateriële vaste activa volgens IFRS-balans	—	-1.200	—	—	—
Subtotaal	2.303.102	2.301.902	2.202.175	2.303.102	2.202.175
Reële waarde van vastrentende schulden	—	—	533.612	—	533.612
Vastgoedoverdrachtbelasting	87.431	—	—	—	—
NAW	2.390.533	2.301.902	2.735.787	2.303.102	2.735.787
Aantal aandelen	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312
EPRA NAW per aandeel (€/aandeel)	87,59	84,35	100,24	84,39	100,24

13 Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa

<i>In duizenden €</i>	31. 12. 2023			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	Totaal
Per 1 januari	1.276.093	561.489	558.120	2.395.702
Herclassificatie van aangehouden voor verkoop	117.120	—	1.400	118.520
Investeringsuitgaven	131.165	161.478	157.408	450.051
Aanschaffingen	79.407	49.538	83.489	212.434
Geactiveerde rente	4	12.125	2.660	14.789
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	5.278	2.004	145	7.427
Verkopen en overdrachten	-900.957	-313.100	-13.064	-1.227.121
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	—	135.893	-135.893	—
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	278.610	-278.610	—	—
Netto meerwaarde/(min) waarde op vastgoedbeleggingen	-17.696	46.164	7	28.475
Herclassificatie naar activa aangehouden voor verkoop	-448.579	-20.750	-21.964	-491.293
Per 31 december	520.445	356.231	632.308	1.508.984

<i>In duizenden €</i>	31. 12. 2022			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	Totaal
Per 1 januari	562.730	855.160	434.624	1.852.514
Herclassificatie van aangehouden voor verkoop	183.100	160.770	3.735	347.605
Investeringsuitgaven	306.291	298.459	25.351	630.101
Aanschaffingen	41.664	29.309	131.541	202.514
Geactiveerde rente	9.774	5.560	2.810	18.144
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	10.467	2.576	—	13.043
Verkopen en overdrachten	-353.665	—	-3.757	-357.422
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/(min) waarde op vastgoedbeleggingen	-87.208	-110.463	5.394	-192.277
Herclassificatie naar activa aangehouden voor verkoop	-117.120	—	-1.400	-118.520
Per 31 december	1.276.093	561.489	558.120	2.395.702

Op 31 december 2023 werden er geen waarborgen aangehouden door derden ten aanzien van de Groep's vastgoedbeleggingen.

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 2023. 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 2023 zijn alle waarderingen uitgevoerd door iO Partners, geprefereerde partner van Jones Lang LaSalle met uitzondering van de activa bestemd voor de Vijfde en Zesde Joint Venture en momenteel gerapporteerd als aangehouden voor verkoop, deze activa zijn opgenomen tegen de overeengekomen reële marktwaarde met de joint venture partner na aftrek van bijkomende kosten en winsten zoals aanvullende huur- en bouwvariatieopdrachten, resterende huurincentives en transactiekosten.

De waarde van de activa van de Groep is 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 iO Partners, geprefereerde partner van Jones Lang LaSalle, gekozen voor de inkomstenbenadering,

gedisconteerde 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 iO Partners, geprefereerde partner van 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 vervalttermijn 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, herverhuring en eventuele reconstructie te dekken. De leegstand is vastgesteld voor elk van de gebouwen in de portefeuille. Voor de berekening van de nettohuuropbrengsten hebben de taxateurs een algemeen bedrag voor potentiële investeringsuitgaven afgetrokken van de brutohuuropbrengsten.

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 contante 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 iO Partners, geprefereerde partner 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 blijven tot het overeengekomen einde van de huurovereenkomst. In het geval van een optie tot

vervroegde beëindiging is de taxateur ervan uitgegaan dat de onderbreking alleen zal worden uitgeoefend indien de boete lager is dan de veronderstelde 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 0,25 % – 8,20 % (van de brutohuurinkomsten) ingehouden (voor de JV, worden waarden 0,0 %–3 % 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 6,40 % voor het jaar 2024 en 1,49 % voor de daaropvolgende jaren.
- 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 6,40 % voor het jaar 2024 te liggen en 1,49 % voor de daaropvolgende jaren.
- De exitwaarde is berekend op basis van GHW.
- De kasstroom die voor de berekening is gebruikt, is per kwartaal of per maand verdisconteerd, afhankelijk van de frequentie van de huurbetalingen.
- Op basis van de locatie, de geprognosticeerde haalbare huurinkomstenstroom en de positie in de markt heeft de taxateur een exit yield en disconteringsvoet toegepast (zie verderop in dit hoofdstuk „(iv) *Kwantitatieve informatie over waarderingen tegen reële waarde met behulp van niet-waarneembare inputs*“ voor meer details).

Onroerend goed in aanbouw of in ontwikkeling voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging wordt eveneens gewaardeerd tegen reële marktwaarde en vastgoedbeleggingen in aanbouw worden eveneens gewaardeerd door een onafhankelijke 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 verkoopvergelijkingmethode 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. Sinds december 2022, na de oplevering van het merendeel van de gebouwen in de tweede jaarhelft van 2022, worden deze gebouwen 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). Met uitzondering van het grondstuk bestemd voor de constructie van gebouw D, dewelke nog gewaardeerd wordt tegen de met Allianz Real Estate overeengekomen proportionele aankoopprijs, aangezien die geacht werd de beste weerspiegeling te zijn van de reële waarde.

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. In februari 2024 (zie toelichting – 27 Gebeurtenissen na balansdatum), verkocht de groep zijn belang in de LPM Joint Venture. 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. De Raad van Bestuur heeft derhalve geconcludeerd dat ook voor deze ontwikkelingsgrond de kostprijs de beste weergave is van de reële waarde.

Waarderingsbeoordeling

De gemaakte waarderingsbeoordelingen worden intern beoordeeld door de CEO, CFO en Financial Controller en indien nodig, besproken met de onafhankelijke taxateur. De CFO en CEO rapporteren over de resultaten van de waarderingsprocessen en -resultaten aan het auditcomité en nemen eventuele opmerkingen of beslissingen in overweging bij het uitvoeren van de volgende waarderingsbeoordelingen.

Aan het einde van elke halfjaarlijkse periode controleert de financiële controleur samen met de CFO: (i) alle belangrijke gegevens in het onafhankelijke taxatierapport; (ii) beoordeelt de waardering van onroerend goed in vergelijking met de voorgaande halfjaarlijkse en jaarlijkse periode; (iii) voert gesprekken met de onafhankelijke taxateur.

(iii) Wetgeving inzake klimaatrisico's

De EU werkt momenteel aan wetgeving over de overgang naar netto Nul-emissie, die waarschijnlijk een actualisering van de minimumnormen voor energie-efficiëntie zal omvatten en ook de intentie om een operationele rating in te voeren. Hoewel de aard van de wetgeving nog niet duidelijk is, kan zij een potentiële impact hebben op de toekomstige waarde van de activa. De invoering van verplichte klimaatgerelateerde informatie in de EU (met inbegrip van de „Sustainable Finance Disclosure Regulations“ (SFDR) en de „Corporate Sustainability Reporting Directive“ (CSRD) in de EU), met inbegrip van de beoordeling van fysieke en overgangsklimaatrisico's, kan mogelijk een impact hebben op de manier waarop de markt dergelijke risico's ziet en ze opneemt in de verkoop en verhuur van activa. De wetgeving inzake duurzaamheid en klimaatrisico's heeft een invloed op de waarde van een goed, ook al wordt dit niet expliciet erkend. Taxateurs weerspiegelen markten, zij leiden ze niet. Waar de taxateurs de waardegevolgen van duurzaamheid en wetgeving erkennen, weerspiegelen zij hun begrip van de manier waarop marktdeelnemers duurzaamheid en wettelijke vereisten in hun biedingen opnemen en de impact op marktwaarderingen. Voor verdere acties die door de VGP Groep worden ondernomen met betrekking tot klimaattransitie en milieuoetadruk in het algemeen wordt verwezen naar het „Corporate Responsibility Report“ dat in dit Jaarverslag 2023 is opgenomen.

(iv) Kwantitatieve informatie over waarderings tegen reële waarde met behulp van niet-waarneembare inputs

De kwantitatieve informatie in de volgende tabel is afkomstig uit de verschillende rapporten van de onafhankelijke vastgoedexperten. De cijfers geven de waardeverval en het gewogen gemiddelde van de gehanteerde veronderstellingen die bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gebruikt werd.

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-23 (€ '000)	Waarderingsstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Tsjechië	IP	134.283	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	39–65
				Disconteringsvoet	6,15 %–6,40 %
				Uitgangsrendement	6,15 %
				Gewogen gemiddelde opbrengst	5,72 %
				Kosten tot voltooiing (in '000)	0
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	142.493
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	5,75
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	5,75
Tsjechië	IPUC	17.290	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	63
				Disconteringsvoet	7,50 %
				Uitgangsrendement	6,15 %
				Gewogen gemiddelde opbrengst	7,55 %
				Kosten tot voltooiing (in '000)	14.050
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	29.309
Tsjechië	DL	23.923	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Duitsland	IP	339.078	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	46–82
				Disconteringsvoet*	6,80 %–8,20 %
				Uitgangsrendement*	4,95 %–5,70 %
				Gewogen gemiddelde opbrengst	5,42 %
				Kosten tot voltooiing (in '000)	916
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	312.160
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	6,29
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	6,00
Duitsland	IPUC	89.010	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	74–82
				Disconteringsvoet*	6,05 %–7,30 %
				Uitgangsrendement*	4,55 %–5,30 %
				Gewogen gemiddelde opbrengst	5,16 %
				Kosten tot voltooiing (in '000)	42.892
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	87.366
Duitsland	DL	180.017	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-23 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Spanje	IPUC	850	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	44
				Disconteringsvoet*	n/a
				Uitgangsrendement*	6,00 %
				Gewogen gemiddelde opbrengst	7,12 %
				Kosten tot voltooiing (in '000)	3.400
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	6.905
Spanje	DL	86.595	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Roemenië	IP	104.360	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	52–66
				Disconteringsvoet	8,25 %–9,75 %
				Uitgangsrendement	8,00 %–9,50 %
				Gewogen gemiddelde opbrengst	9,06 %
				Kosten tot voltooiing (in '000)	3.385
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	169.110
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	5,51
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	4,89
Roemenië	IPUC	18.460	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	50
				Disconteringsvoet	9,00 %–9,50 %
				Uitgangsrendement	8,50 %–8,75 %
				Gewogen gemiddelde opbrengst	11,10 %
				Kosten tot voltooiing (in '000)	29.250
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	86.045
Roemenië	DL	44.300	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Nederland	DL	40.545	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Italië	IPUC	6.700	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	85
				Disconteringsvoet	8,80 %
				Uitgangsrendement	5,90 %
				Gewogen gemiddelde opbrengst	8,13 %
				Kosten tot voltooiing (in '000)	13.900
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	18.773
Italië	DL	37.767	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Oostenrijk	IP	64.700	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	85–192
				Disconteringsvoet	6,50 %–6,75 %
				Uitgangsrendement	5,40 %–5,50 %
				Gewogen gemiddelde opbrengst	5,41 %
				Kosten tot voltooiing (in '000)	—
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	22.558
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	13,30
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	13,30
Oostenrijk	IPUC	89.400	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	84–99
				Disconteringsvoet	6,85 %–7,00 %
				Uitgangsrendement	5,35 %–5,60 %
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,76 %
				Kosten tot voltooiing (in '000)	39.100
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	82.685
Oostenrijk	DL	24.378	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Hongarije	IP	91.072	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	50–70

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-23 (€ '000)	Waarderingsstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
				Disconteringsvoet	7,00 %–8,00 %
				Uitgangrendement	6,50 %–7,25 %
				Gewogen gemiddelde opbrengst	7,42 %
				Kosten tot voltooiing (in '000)	0
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	114.270
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	5,40
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	5,40
Hongarije	IPUC	65.760	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	53–58
				Disconteringsvoet	7,50 %–8,00 %
				Uitgangrendement	6,75 %–7,25 %
				Gewogen gemiddelde opbrengst	7,81 %
				Kosten tot voltooiing (in '000)	21.800
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	105.874
Hongarije	DL	33.348	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Letland	IP	97.820	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	56–63
				Disconteringsvoet	8,00 %–8,75 %
				Uitgangrendement	8,00–8,25 %
				Gewogen gemiddelde opbrengst	7,88 %
				Kosten tot voltooiing (in '000)	950
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	133.535
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	7,48
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	7,48
Letland	DL	1.640	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Slowakije	IP	110.296	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	40–74
				Disconteringsvoet	n/a
				Uitgangrendement	n/a
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,17 %
				Kosten tot voltooiing (in '000)	0
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	138.209
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	7,54
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	7,36
Slowakije	IPUC	19.910	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	65
				Disconteringsvoet	7,50 %
				Uitgangrendement	7,25 %
				Gewogen gemiddelde opbrengst	8,05 %
				Kosten tot voltooiing (in '000)	1.650
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	8.480
Slowakije	DL	60.619	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Portugal	IP	27.415	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	66–72
				Disconteringsvoet	7,81 %–7,87 %
				Uitgangrendement	5,81 %–5,87 %
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,09 %
				Kosten tot voltooiing (in '000)	580
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	19.749
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	20,64
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	15,49

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-23 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Portugal	IPUC	5.101	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	51
				Disconteringsvoet	8,28 %
				Uitgangrendement	6,28 %
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,97 %
				Kosten tot voltooiing (in '000)	26.520
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	31.789
Portugal	DL	11.638	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Servië	IPUC	44.380	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	61-77
				Disconteringsvoet	9,25 %-9,50 %
				Uitgangrendement	8,25 %
				Gewogen gemiddelde opbrengst	9,36 %
				Kosten tot voltooiing (in '000)	17.150
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	76.938
Servië	DL	23.556	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Kroatië	DL	6.246	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Frankrijk	IPUC	20.120	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	55
				Disconteringsvoet	6,45 %
				Uitgangrendement	5,50 %
				Gewogen gemiddelde opbrengst	5,30 %
				Kosten tot voltooiing (in '000)	20.850
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	39.329
Frankrijk	DL	77.213	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Denemarken	DL	2.487	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Totaal		2.000.277 ¹			

IP = voltooide vastgoedbelegging

IPUC = investeringsvastgoed in aanbouw

DL = ontwikkelingsgrond

1 Inclusief vastgoedbeleggingen die geherklasseerd zijn naar „Groepen activa aangehouden voor verkoop“ voor een bedrag van € 491 293 (000) (zie toelichting 13).

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-23 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde			
Tsjechië	IP	202.580	Gedisconteerde kasstroomtechniek	ERV per m ² (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 ²)	201.762			
				Gewogen gemiddelde looptijd t.e.m. finale vervaldag) (in jaren)	7,99			
				Gewogen gemiddelde looptijd (tot eerste break) (in jaren)	7,60			
				DL	37.666	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	
				Duitsland	IP	845.250	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)
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 ²)	744.066							
Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaren)	9,35							
Gewogen gemiddelde looptijd (tot eerste break) (in jaren)	9,18							
IPUC	378.180	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (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				
			Projecten getaxeerd (totaal m ²)	408.825				
	DL	85.318	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²				
Spanje	IP	61.670	Equivalent yield	GHW per m ² (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 €)	—			
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	77.440			
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaren)	4,10			
				Gewogen gemiddelde looptijd (tot eerste break) (in jaren)	3,50			
				DL	93.500	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	
				Roemenië	IP	27.503	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)
Verdisconteringsvoet	8,70 %–9,70 %							
„Exit“ kapitalisatievoet	8,00 %–8,75 %							
Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	9,52 %							
Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	1.550							
Projecten getaxeerd (totaal m ²)	55.928							
Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaren)	5,18							
Gewogen gemiddelde looptijd (tot eerste break) (in jaren)	5,82							

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-23 (€ '000)	Waarderingsstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde			
Roemenië	IPUC	53.110	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	48–66			
				Discount rate	8,30 %–8,95 %			
				Exit yield	7,50 %–8,15 %			
				Weighted average yield	8,88 %			
				Cost to completion (in '000)	5.750			
				Properties valued (aggregate m ²)	92.743			
				DL	43.489	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	
Nederland	DL	38.606	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²				
Italië	IP	8.350	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	88			
				Verdisconteringsvoet	6,65 %			
				„Exit“ kapitalisatievoet	5,30 %			
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,88 %			
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	200			
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	5.710			
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaren)	8,90			
				Gewogen gemiddelde looptijd (tot eerste break) (in jaren)	8,90			
				DL	32.024	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	
Oostenrijk		13.400	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	78			
				Verdisconteringsvoet	6,20 %			
				„Exit“ kapitalisatievoet	4,95 %			
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,75 %			
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	20			
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	8.210			
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaren)	7,81			
				Gewogen gemiddelde looptijd (tot eerste break) (in jaren)	7,81			
				IPUC	37.180	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	196
							Verdisconteringsvoet	5,90 %
			„Exit“ kapitalisatievoet	4,40 %				
			Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,65 %				
			Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	23.200				
			Projecten getaxeerd (totaal m ²)	14.330				
	DL	65.363	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²				
Hongarije	IP	65.150	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	50–66			
				Verdisconteringsvoet	6,50 %–7,50 %			
				„Exit“ kapitalisatievoet	6,00 %–6,75 %			
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,05 %			
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	—			
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	80.350			
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaren)	6,15			
			Gewogen gemiddelde looptijd (tot eerste break) (in jaren)	5,49				

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-23 (€ '000)	Waarderings­techniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Hongarije	IPUC	32.480	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	50–61
				Verdisconteringsvoet	6,50 %–7,50 %
				„Exit“ kapitalisatievoet	6,00 %–6,75 %
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,06 %
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	41.350
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	101.150
				DL	33.205
Letland	IP	71.420	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	47–61
				Verdisconteringsvoet	7,35 %–8,00 %
				„Exit“ kapitalisatievoet	7,35 %–7,50 %
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,54 %
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	5.750
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	104.377
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaren)	7,69
	Gewogen gemiddelde looptijd (tot eerste break) (in jaren)	7,69			
	IPUC	20.470	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	58
				Verdisconteringsvoet	7,35 %
				„Exit“ kapitalisatievoet	7,35 %
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,12 %
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	3.200
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	28.816
DL				1.640	Vergelijkende verkoop
Slowakije	IP	97.890	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (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 ²)	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 ² (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 ²)	27.642
DL				63.132	Vergelijkende verkoop
Portugal	IPUC	21.740	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (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 ²)	19.881

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-23 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Portugal	DL	16.258	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	
Servië	DL	24.243	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	
Kroatië	DL	5.825	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	
Frankrijk	DL	21.220	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	
Totaal		2.514.222 ¹			

(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 ²)	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 € 19,9 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 € 77,1¹ miljoen met zich meebrengen (onder de veronderstelling dat alle andere variabelen constant blijven).

13.3 Materiële vaste activa

In duizenden €	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Fotovoltaïsche installatie – in gebruik	60.533	16.063
Fotovoltaïsche installatie – in aanbouw	31.330	87.048
Geactiveerde huren onder IFRS 16	13.213	2.280
Overige materiële vaste activa	2.350	17.882
Totaal	107.426	73.280

¹ Inclusief vastgoedbeleggingen die geherklasseerd zijn naar „Groepen activa aangehouden voor verkoop“ voor een bedrag van € 118.520 (000) (zie toelichting 13).

14 Handels- en overige vorderingen

<i>In duizenden €</i>	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Handelsvorderingen	15.926	16.063
Te ontvangen BTW	58.328	87.048
Overlopende rekeningen (actief)	2.470	2.280
Andere vorderingen	10.142	17.882
Herclassificatie naar (-)/activa van aangehouden voor verkoop	-7.380	-1.160
Totaal	79.486	122.113

De herclassificatie naar activa aangehouden voor verkoop heeft voornamelijk betrekking op de activa die voorbehouden zijn voor de vijfde en zesde Joint Venture.

15 Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldmiddelen en kasequivalenten van de Groep omvatten enkel kasdeposito's waarvan 68 % aangehouden bij Belgische banken.

16 Aandelenkapitaal en overige reserves

16.1 Aandelenkapitaal

Uitgegeven en volledig betaald	Aantal Aandelen	Nominale waarde van Aandelen (€ 000)
Uitgegeven gewone aandelen op 1 januari 2023	27.291.312	105.676
Uitgifte aandelen	—	—
Uitgegeven gewone aandelen op 31 december 2023	27.291.312	105.676

Het statutaire aandelenkapitaal van de Vennootschap bedraagt € 136,092 k. De kapitaalreserve van € 30,4 miljoen die is opgenomen in het mutatieoverzicht van het eigen vermogen, heeft betrekking op de eliminatie van de inbreng in natura van de aandelen van een aantal groepsmaatschappijen en de aftrek van alle kosten in verband met de uitgifte van de nieuwe aandelen en de beursnotering van de bestaande aandelen van het eigen vermogen van de Vennootschap, op het moment van de beursintroduktie („IPO“) in 2007 (zie ook „Mutatieoverzicht van het eigen vermogen“).

16.2 Overige Reserves

<i>In duizenden €</i>	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Per 1 januari	845.579	574.088
Uitgiftepremie nieuwe aandelen	—	271.491
Per 31 december	845.579	845.579

Op 31 december 2023 bezat de groep geen eigen aandelen.

17 Kortlopende en langlopende financiële schulden

De contractuele looptijden van rentedragende leningen en schulden (kortlopend en langlopend) zijn als volgt:

VERVALDAG <i>In duizenden €</i>	31. 12. 2023			
	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopend				
Bankleningen	—		—	—
Schuldschein lening	25.686		25.686	—
Obligaties				
3,35 % obligatie mar-25	79.933		79.933	—
3,50 % obligatie mar-26	189.514		189.514	—
1,50 % obligatie apr-29	596.147		—	596.147
1,625 % obligatie jan-27	497.654		497.654	—
2,25 % obligatie jan-30	496.220		—	496.220
	1.859.468		767.101	1.092.367
Totaal langlopende financiële schulden	1.885.154		792.787	1.092.367
Huidige				
Bankleningen	—	—		
Schuldschein lening	3.000	3.000		
Obligatie				
3,25 % obligatie jul-24	74.939	74.939		
Opgelopen interest	33.811	33.811		
Verplichtingen met betrekking tot voor verkoop aangehouden groepen activa die worden afgestoten	—			
Totaal kortlopende financiële schulden	111.750	111.750		
Totaal kortlopende en langlopende financiële schulden	1.996.904	111.750	792.787	1.092.367

De bovenstaande 31 december 2023 saldi bevatten gekapitaliseerde financieringskosten van (i) € 314 (000) aan bankleningen en Schuldschein leningen (2022: € 425 (000)) (ii) € 10,6 miljoen aan obligaties (2022: € 13,7 miljoen). De opgelopen rente heeft betrekking op de zes¹ uitgegeven obligaties (€ 33,5 miljoen) en de Schuldschein leningen (€ 0,3 miljoen).

De coupons van de obligaties zijn jaarlijks betaalbaar op 6 juli voor de jul-24 obligatie, 30 maart voor de mar-25 obligatie, 19 maart voor de mar-26, 8 april voor de apr-29 obligatie en 17 januari voor de obligaties jan-27 & jan-30. De rente op de Schuldschein leningen is halfjaarlijks betaalbaar op 15 april en 15 oktober voor de Schuldschein leningen met variabele rente en jaarlijks op 15 oktober voor de Schuldschein leningen met vaste rente.

1 De uitgegeven obligatie per 10 januari 2022 wordt beschouwd als twee obligaties, gezien de looptijd in twee tranches en de verschillende kosten.

VERVALDAG <i>In duizenden €</i>	31.12.2022			
	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopend				
Bankleningen	—	—	—	—
Schuldschein lening	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-r29	595.416	—	—	595.416
1,625 % obligatie jan-27	496.884	—	496.884	—
2,25 % obligatie jan-30	495.595	—	—	495.595
Totaal langlopende financiële schulden	1.960.464	—	869.454	1.091.010
Huidige				
Bankleningen	—	—	—	—
Schuldschein lening	—	—	—	—
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	—	—
Totaal kortlopende financiële schulden	413.704	413.704	—	—
Totaal kortlopende en langlopende financiële schulden	2.374.168	413.704	869.454	1.091.010

17.1 Overzicht

17.1.1 Bankleningen

De leningen en kredietfaciliteiten toegekend aan de VGP Groep zijn gedenomineerd in € en kunnen als volgt samengevat worden (alle onderstaande cijfers zijn exclusief geactiveerde financieringskosten):

31. 12. 2023 <i>In duizenden €</i>	Krediet faciliteit	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	50.000	31-dec-26	—	—	—	—
BNP Paribas Fortis	50.000	31-dec-26	—	—	—	—
JP Morgan SE	50.000	12-dec-25	—	—	—	—
European Investment Bank	150.000	05-feb-34	—	—	—	—
Totale bankschuld	550.000		—	—	—	—

31. 12. 2022 <i>In duizenden €</i>	Krediet faciliteit	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	50.000	31-dec-25	—	—	—	—
BNP Paribas Fortis	50.000	31-dec-26	—	—	—	—
JP Morgan SE	50.000	12-dec-25	—	—	—	—
Totale bankschuld	400.000		—	—	—	—

17.1.2 Schuldschein leningen

De Schuldschein-leningen vertegenwoordigen een combinatie van vaste en variabele leningen waarbij de variabele rente een nominaal bedrag vertegenwoordigt van € 21 miljoen dat niet is afgedekt. De huidige gemiddelde rentevoet is 3,49 procent per jaar. De leningen hebben een resterende gewogen gemiddelde looptijd van 2,65 jaar.

31. 12. 2023 In duizenden €	Bedrag faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Uitstaand saldo	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Schuldschein leningen	29.000	Oct -24 to Oct-27	29.000	3.000	26.000	—

31. 12. 2022 In duizenden €	Bedrag faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Uitstaand saldo	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Schuldschein leningen	29.000	Oct -24 to Oct-27	29.000	—	29.000	—

17.1.3 Obligatieleningen

De volgende obligatie werden afgelost in 2023:

- De vastrentende obligatie van € 150 miljoen met vervaldatum 2 april 2023 en een coupon van 2,75 % per jaar (genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel met ISIN Code: BE0002677582) („Apr-23 Obligatie“)
- De € 225 miljoen vastrentende obligaties met een looptijd tot 21 september 2023 hebben een coupon van 3,90 % per jaar. De obligaties zijn genoteerd op de gereglementeerde markt van NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002258276). („Sep-23 Obligatie“)

VGP heeft per 31 december 2023 volgende vijf uitstaande obligaties:

- De € 75 miljoen vastrentende obligaties met een looptijd tot 6 juli 2024 en een coupon van 3,25 % per jaar, De obligaties zijn genoteerd op de gereglementeerde markt van NYSE Euronext Brussel (ISIN-code: BE0002287564), („Jul-24 Obligatie“)
- De € 80 miljoen vastrentende obligaties met een looptijd tot 30 maart 2025 hebben een coupon van 3,35 % per jaar, De obligaties zijn niet beursgenoteerd (ISIN-code: BE6294349194), („Mar-25 Obligatie“)
- De € 190 miljoen vastrentende obligaties met een looptijd tot 19 maart 2026 hebben een coupon van 3,50 % per jaar, De obligaties zijn genoteerd op de gereglementeerde markt van NYSE Euronext Brussel (ISIN-code: BE0002611896), („Mar-26 Obligatie“)
- De € 600 miljoen vastrentende obligaties met een looptijd tot 8 april 2029 hebben een coupon van 1,50 % per jaar, De obligaties zijn genoteerd aan de Luxemburgse effectenbeurs (Euro MTF) (ISIN-code: BE6327721237), („Apr-29 Obligatie“)
- De vastrentende obligaties van € 1000 miljoen, in twee schijven op vijf en acht jaar, met vervaldatum op 17 januari 2027 en 17 januari 2030, hebben een coupon van 1,625 % en 2,25 % per jaar, De obligaties zijn genoteerd aan de Luxemburgse effectenbeurs (Euro MTF) (ISIN Code: BE6332786449 en BE6332787454), („Jan-27 en 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.

Op 31 december 2023 waren er geen uitstaande kredietfaciliteiten op het niveau van de dochterondernemingen.

Alle kredietfaciliteiten, opgenomen in toelichting 17.1.1 zijn ongedekt. De rentevoeten op de kredietfaciliteiten toegekend door Belfius Bank SA/NV, KBC Bank NV, JP Morgan SE en BNP Paribas Frotis 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 Schuldscheinenleningen

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. 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

2023 In duizenden €	01-jan-23	Kasstroom	Niet-kasstroommutaties				31-dec-23
			Verwerving/ (desinvesting)	Wisselkoers fluctuaties	Verandering in reële waarde	Overige	
Langlopende financiële schulden	1.960.464	—	—	—	—	-75.310	1.885.154
Andere langlopende financiële schulden	—	—	—	—	—	—	—
kortlopende financiële schulden	413.704	-375.000	—	—	—	73.046	111.750
	2.374.168	-375.000	—	—	—	-2.264	1.996.904
Financiële vaste activa	—	—	—	—	—	—	—
Totale schulden van financieringsactiviteiten	2.374.168	-375.000	—	—	—	-2.264	1.996.904

De kasstromen hebben betrekking op: (i) aflossing van obligatieleningen ten bedrage van € 375 miljoen. De niet-kasstromen hebben betrekking op: (i) € 75 miljoen herclassificatie van jul-24 obligatie van langlopende financiële verplichtingen naar kortlopende financiële verplichtingen; en € 3 miljoen herclassificatie naar korte termijn financiële schulden van de Schuldschein lening (ii) € 5,5 miljoen met betrekking tot wijzigingen in de opgelopen rente op obligaties en schuldscheineleningen; en (iii) € 3,2 miljoen met betrekking tot de afschrijving van geactiveerde financieringskosten.

2022 In duizenden €	01-jan-22	Kasstroom	Niet-kasstroommutaties				31-dec-22
			Verwerving/ (desinvesting)	Wisselkoers fluctuaties	Verandering in reële waardes	Overige	
Langlopende financiële schulden	1.340.609	990.749	—	—	—	-370.894	1.960.464
Andere langlopende financiële schulden	—	—	—	—	—	—	—
kortlopende financiële schulden	44.147	-23.500	—	—	—	393.057	413.704
	1.384.756	967.249	—	—	—	22.163	2.374.168
Financiële vaste activa	—	—	—	—	—	—	—
Totale schulden van financieringsactiviteiten	1.384.756	967.249	—	—	—	22.163	2.374.168

18 Andere langlopende verplichtingen

In duizenden €	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Deposito's	4.517	8.252
Ingehouden bedragen	9.330	19.057
Andere langlopende verplichtingen	27.535	20.772
Herclassificeer naar (-)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	-3.297	-1.662
Totaal	38.085	46.419

De andere langlopende verplichtingen dalen met € 8,3 miljoen. Deze daling is het gevolg van een (i) daling in ontvangen deposito's van huurders (-€ 3,7 miljoen) en (ii) ingehouden bedragen (-€ 9,7 miljoen). Deze langlopende verplichtingen uitten zich vorig jaar voornamelijk bij de entiteiten die in 2023 zijn verkocht aan de Vijfde Joint Venture.

De stijging in de andere langlopende verplichtingen is voornamelijk het resultaat van een hogere voorziening voor het Lange Termijn Incentive Plan (LTIP).

19 Handels- en andere kortlopende schulden

<i>In duizenden €</i>	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Handelsschulden	67.023	98.079
Deposito's	—	—
Ingehouden bedragen	1.491	4.945
Overlopende rekeningen (passief)	5.189	3.330
Overige schulden	21.599	10.507
Herclassificatie naar (-)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	-11.227	-6.185
Totaal	84.075	110.676

De handels- en andere kortlopende schulden daalden met € 26 miljoen. Dit is voornamelijk toe te wijzen aan een daling in de handelsschulden (-€ 31 miljoen). De overige schulden stijgen tot € 21,6 miljoen. Dit zijn met name BTW verplichtingen, korte termijn leasing verplichtingen (voornamelijk in Renewable Energy) en loonverplichtingen.

20 Activa geclassificeerd als aangehouden voor verkoop en verplichtingen gerelateerd aan deze activa

<i>In duizenden €</i>	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Immateriële activa	—	—
Vastgoedbeleggingen	875.817	292.541
Materiële vaste activa	—	—
Uitgestelde belastingvorderingen	—	—
Handels- en andere vorderingen	7.380	1.160
Geldmiddelen en kasequivalenten	9.424	6.205
Groep activa aangehouden voor verkoop	892.621	299.906
Langlopende financiële schulden	—	—
Andere langlopende financiële verplichtingen	—	—
Andere langlopende verplichtingen	-3.297	-1.662
Uitgestelde belastingverplichtingen	-38.760	-25.095
Kortlopende financiële schulden	—	—
Handels- en andere kortlopende schulden	-11.227	-6.187
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	-53.284	-32.944
TOTALE NETTO-ACTIVA	839.337	266.962

Om haar groei op middellange termijn te ondersteunen, is VGP drie 50/50 joint ventures aangegaan met Allianz (Eerste, Tweede en de onlangs beëindigde Vierde Joint Venture) met betrekking tot het verwerven van inkomstgenererende activa die door VGP zijn ontwikkeld. Deze joint ventures fungeren als een exclusief take-out vehikel van de inkomstgenererende activa, waardoor VGP haar initieel geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk kan recyclen wanneer voltooide projecten worden overgenomen door de joint ventures. VGP is dan in staat om de opbrengsten te herinvesteren in de voortdurende uitbreiding van haar ontwikkelingspijplijn, inclusief de verdere uitbreiding van haar grondbank, waardoor VGP zich kan concentreren op haar kernontwikkelingsactiviteiten

Elk van deze joint ventures heeft een exclusief voorkeursrecht met betrekking tot het verwerven van de volgende inkomstgenererende activa van de Groep: (i) voor de eerste joint venture: de activa gelegen in Tsjechië, Duitsland, Hongarije en Slowakije; en (ii) voor de tweede joint venture: de activa gelegen in Oostenrijk, Italië, de Benelux, Portugal, Roemenië en Spanje.

De ontwikkelingspijplijn die zal worden overgedragen als onderdeel van een toekomstige overnametransactie tussen de joint venture en VGP wordt ontwikkeld op eigen risico van VGP en vervolgens verworven en betaald door deze joint ventures op basis van vooraf overeengekomen voltooiings- en huurparameters.

De vastgoedbeleggingen die worden ontwikkeld door VGP namens de Eerste en Tweede Joint Venture hebben een totale intrinsieke waarde van € 35,9 miljoen.

De vierde joint venture zou van kracht worden op het moment van de eerste closing, die aanvankelijk verwacht werd in november 2022. Echter, gezien de beperkte transparantie over de prijsstelling van de seed portefeuille in het huidige volatiele marktklimaat, heeft Allianz besloten om niet door te gaan met de eerste initiële pipeline portfolio closing van de Fourth Joint Venture. Daartoe heeft Allianz formeel afgezien van de exclusiviteitsverplichting met betrekking tot de initiële pijplijnportefeuille, waardoor VGP de initiële pijplijnportefeuille kan verkopen aan een of meerdere derde partijen, inclusief door de oprichting van een nieuwe alternatieve joint venture(s). Aangezien er op korte tot middellange termijn geen verdere transacties met de vierde joint venture werden voorzien, is de joint venture beëindigd.

Op 21 juli 2023 sloot VGP een nieuwe joint venture-overeenkomst (de Vijfde Joint Venture) met Deka, waarvan de eerste closing plaatsvond in augustus '23. De resterende activa werden geclassificeerd als aangehouden voor verkoop. De resterende activa zijn geclassificeerd als aangehouden voor verkoop en deze activa zijn opgenomen tegen de overeengekomen reële marktwaarde met de joint venture partner na aftrek van bijkomende kosten en winsten zoals aanvullende huur- en bouwvariatieopdrachten, resterende huurincentives en transactiekosten. De totale netto activa van de vijfde joint venture bedragen € 338,1 miljoen.

Op 15 december 2023 is VGP een nieuwe joint venture overeenkomst aangegaan met AREIM Pan-European Logistics Fund (D) AB, of Areim, op een 50:50 basis, met als doel te investeren in door VGP ontwikkelde activa in Duitsland, Tsjechië, Frankrijk, Slowakije en Hongarije. De onderneming zal gebruik maken van vreemd vermogen tot een loan-to-value van 35 %. De investeerder, Areim, heeft een kapitaalinvestering van € 500 miljoen toegezegd. De investeringsperiode loopt tot 15 december 2028, met de mogelijkheid om de joint venture in onderling overleg te verlengen. Er is een seedportefeuille (initieële portefeuille) geïdentificeerd en deze is geclassificeerd als aangehouden voor verkoop en deze activa zijn opgenomen tegen de overeengekomen reële marktwaarde met de joint venture partner na aftrek van bijkomende kosten en winsten zoals aanvullende huur- en bouwvariatieopdrachten en resterende huurincentives. De totale netto activa van de zesde joint venture bedragen € 465 miljoen.

21 Kasstroom

In duizenden €	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-27.331	-70.637
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-8.078	-566.150
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-450.050	1.116.401
Netto toename/(afname) van geldmiddelen en kasequivalenten	-485.459	479.614

De mutaties in de kasstroom uit investeringsactiviteiten waren voornamelijk het gevolg van: (i) € 667 miljoen (2022: € 851,8 miljoen) aan uitgaven voor de ontwikkelingsactiviteiten en grondverwerving; (ii) € 676,2 miljoen verkoopopbrengsten in geld uit de vierde closing met de Tweede Joint (€ 194,4 miljoen) Venture; de tiende closing met de Eerste Joint Venture (€ 73,5 miljoen); de eerste closing met de Vijfde Joint Venture (€ 393 miljoen) en een aantal finale schikkingen met betrekking tot vorige closings (€ 15,5 miljoen).

De wijzigingen in de kasstroom uit financieringsactiviteiten werden gedeven door: (i) € 75 miljoen dividend uitgekeerd in mei 2023 (2022: € 150 miljoen); en (ii) € 375 miljoen terugbetaling van de apr-23 en sep-23 obligatieleningen.

22 Kasstroom uit de verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen

In duizenden €	31. 12. 2023	Tweede Joint Venture	Eerste Joint Venture	Vijfde Joint Venture	Derde Joint Venture	Overig
Vastgoedbeleggingen	1.034.382	252.672	117.331	664.379	—	—
Handels- en andere vorderingen	46.404	3.678	1.003	41.723	—	—
Geldmiddelen en kasequivalenten	71.515	2.255	7.270	61.990	—	—
Langlopende financiële schuld	—	—	—	—	—	—
Aandeelhoudersleningen	-755.586	-167.525	-75.080	-512.981	—	—
Andere langlopende financiële verplichtingen	-14.933	-1.244	-1.668	-12.021	—	—
Uitgestelde belastingverplichtingen	-56.057	-20.430	-7.210	-28.417	—	—
Handels- en andere kortlopende schulden	-62.363	-2.309	-6.215	-53.839	—	—
Totaal netto-activa verkocht	263.362	67.097	35.431	160.834	—	—
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop	59.021	18.557	9.928	30.776	—	-240
Niet controlerend belang behouden door VGP	-1.027	—	-1.027	—	—	—
Bijkomende verkoopprijs te ontvangen bij oplevering van gebouwen	7.025	—	—	—	7.025	—
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	584.407	154.834	67.083	362.490	—	—
Inbreng eigen vermogen	-165.028	-43.831	-22.105	-99.092	—	—
Totale vergoeding	747.760	196.657	89.310	455.008	7.025	-240
Te ontvangen koopsom	—	—	—	—	—	—
Verkregen koopsom in geldmiddelen en kasequivalenten	747.760	196.657	89.310	455.008	7.025	-240
Minus – geldmiddelen en kasequivalenten	-71.515	-2.255	-7.270	-61.990	—	—
Netto-kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	676.245	194.402	82.040	393.018	7.025	-240

In duizenden €	31. 12. 2022	Tweede Joint Venture	Eerste Joint Venture	Vijfde Joint Venture	Derde Joint Venture	Overig
Vastgoedbeleggingen	369.657	294.209	75.448	—	—	—
Handels- en andere vorderingen	16.019	16.019	—	—	—	—
Geldmiddelen en kasequivalenten	18.086	18.086	—	—	—	—
Langlopende financiële schuld	—	—	—	—	—	—
Aandeelhoudersleningen	-191.009	-191.009	—	—	—	—
Andere langlopende financiële verplichtingen	-2.458	-2.458	—	—	—	—
Uitgestelde belastingverplichtingen	-76.675	-25.898	-50.777	—	—	—
Handels- en andere kortlopende schulden	-13.511	-13.511	—	—	—	—
Totaal netto-activa verkocht	120.109	95.438	24.671	—	—	—
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop	87.612	49.015	11.321	—	27.163	113
Niet controlerend belang behouden door VGP	-227	—	-227	—	—	—
Bijkomende verkoopprijs te ontvangen bij oplevering van gebouwen	63.689	—	—	—	63.689	—
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	205.491	168.562	36.929	—	—	—
Inbreng eigen vermogen	-104.190	-72.727	-17.882	—	-13.581	—
Totale vergoeding	372.484	240.288	54.812	—	77.271	113
Te ontvangen koopsom	-7.026	—	—	—	-7.026	—
Verkregen koopsom in geldmiddelen en kasequivalenten	365.458	240.288	54.812	—	70.245	113
Minus – geldmiddelen en kasequivalenten	-18.086	-18.086	—	—	—	—
Netto-kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	347.372	222.202	54.812	—	70.245	113

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 2023 had de Groep geen openstaande financiële instrumenten (ongewijzigd t.o.v. december 2022).

23.2 Wisselkoersrisico's

VGP loopt voornamelijk wisselkoersrisico op bij zowel haar investeringsuitgaven als sommige van haar leningen en netto rente-opbrengsten/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 2023 stonden er geen valutaderivaten uit (zelfde als voor 2022).

In duizend	2023				
	CZK	DKK	HUF	RON	RSD
Handels- en andere vorderingen	43.113	779	1.058.564	142.382	430.545
Langlopende verplichtingen en handels- en andere schulden	-135.417	-84	-698.801	-37.318	-640.549
Bruto balanspositie	-92.303	695	359.764	105.064	-210.004
Termijnwisselcontracten	—	—	—	—	—
Netto positie	-92.303	695	359.764	105.064	-210.004

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
Bruto balanspositie	-211.774	-551.421	73.144	3.467
Termijnwisselcontracten	—	—	—	—
Netto positie	-211.774	-551.421	73.144	3.467

De volgende voornaamste wisselkoersen werden toegepast gedurende het boekjaar:

1 € =	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	Slotkoers	Slotkoers
CZK	24,72500	24,11500
DKK	7,45564	—
HUF	382,80000	400,87000
RON	4,97460	4,94740
RSD	117,17370	117,32240

Sensitiviteitsanalyse

Een versterking met 10 procent van de euro tegenover de volgende valuta per 31 december 2023 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 2022.

Impact In duizenden €	2023	
	Eigen vermogen	Resultaat
CZK	—	339
DKK	—	-8
HUF	—	-85
RON	—	-1.920
RSD	—	163
Totaal	—	-1.512

Impact In duizenden €	2022	
	Eigen vermogen	Resultaat
CZK	—	798
DKK	—	125
HUF	—	-1.344
RON	—	-3
RSD	—	-423
Totaal		

Een verzwakking met 10 procent van de euro tegenover de bovenvermelde valuta per 31 december 2023 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:

In duizenden €	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Financiële verplichtingen		
Vaste rente		
Schuldschein leningen	8.000	8.000
Obligatieleningen	1.945.000	2.320.000
Variabele rente		
Bankleningen	—	—
Schuldschein leningen	21.000	21.000
Afdekken van rentevoeten		
Interest rate swaps		
Aangehouden voor handelsdoeleinden	—	—
Financiële verplichtingen na afdekking		
Variabele rente		
Bankleningen	—	—
Schuldschein leningen	21.000	21.000
Totale variabele schuld (A)	21.000	21.000
Vaste rente		
Obligatieleningen	1.945.000	2.320.000
Bankleningen	—	—
Schuldschein leningen	8.000	8.000
Totale vastrentende schuld (B)	1.953.000	2.328.000
Totale financiële schuld (C) = (A) + (B)	1.974.000	2.349.000
Vaste rente/totale financiële verplichtingen	98,9 %	99,1 %

De effectieve interestvoet van de financiële schulden (bankleningen, schuldschein leningen en obligatieleningen), inclusief bankmarges en kosten van de afdekkingsinstrumenten was 2,11 % voor de periode eindigend op 31 december 2023. (2,31 % in 2022)

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 € 210 (000) (2022: € 210 (000)). 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 2023 is er geen effect aangezien er geen interest rate swaps uitstaan die geclassificeerd kunnen worden als kasstroomafdekkingen. Dit was ook het geval per 31 december 2022.

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 duizenden €</i>	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	Boekwaarde	Boekwaarde
Andere langlopende vorderingen	565.734	359.644
Handels- en andere vorderingen	26.068	33.945
Geldmiddelen en kasequivalenten	219.345	705.373
Herclassificatie naar (-)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	-10.812	-6.774
Totaal	800.335	1.092.188

Per 31 december 2023 was er € 1,6 miljoen aan restricties onderhevige geldmiddelen op bankrekeningen (2022: € 5,3 miljoen). De geldmiddelen en kasequivalenten van de Groep omvatten voornamelijk kasdeposito's waarvan 68 % aangehouden bij Belgische banken (Zie toelichting 15). De ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen op balansdatum was de volgende:

<i>In duizenden €</i>	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	Boekwaarde	Boekwaarde
Bruto handelsvorderingen		
Niet-verlopen bruto handelsvorderingen	14.826	15.371
Verlopen bruto handelsvorderingen	1.305	692
Dubieuze debiteuren	205	—
Voorziening voor dubieuze debiteuren (-)	-205	—
Totaal	15.926	16.063

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 2023 heeft de groep, naast haar beschikbare geldmiddelen en kasequivalenten, verschillende kredietfaciliteiten ter beschikking tot een maximum bedrag van € 550 miljoen (2022: € 400 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 duizenden €	2023					
	Nettoboek waarde	Contractuele kasstroom	< 1 jaar	1-2 jaar	2-5 jaar	Meer dan 5 jaar
Activa						
Geldmiddelen en kasequivalenten	219.345	219.345	219.345	—	—	—
Afgeleide financiële derivaten	—	—	—	—	—	—
Handels- en overige vorderingen	26.068	26.068	26.068			
Andere langlopende vorderingen	565.734	565.734	—	150.694	242.550	172.490
Herclassificatie naar (-)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	-10.812	-10.812	-10.812	—	—	—
	800.335	800.335	234.601	150.694	242.550	172.490
Passiva						
Gewaarborgde bankleningen	—	—	—	—	—	—
Niet gewaarborgde schuldscheinleningen	28.686	31.388	3.833	748	26.807	—
Niet gewaarborgde obligatieleningen	1.934.407	2.137.998	115.143	117.705	773.650	1.131.500
Afgeleide financiële derivaten	—	—	—	—	—	—
Handels- en overige schulden	131.496	120.265	78.883	19.892	13.186	8.304
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	-13.461	-13.461	-10.165	-1.444	-1.379	-474
	2.081.128	2.276.189	187.693	136.902	812.264	1.139.330

In duizenden €	2022					
	Nettoboek waarde	Contractuele kasstroom	< 1 jaar	1-2 jaar	2-5 jaar	Meer dan 5 jaar
Activa						
Geldmiddelen en kasequivalenten	705.373	705.373	705.373	—	—	—
Afgeleide financiële activa	—	—	—	—	—	—
Handels- en overige vorderingen	33.945	33.945	33.945			
Andere langlopende vorderingen	359.644	359.644	—	—	359.644	
Herclassificatie naar (-)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	-6.774	-6.774	-6.774			
	1.092.188	1.092.188	732.544	—	359.644	—
Passiva						
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
Afgeleide financiële derivaten	—	—	—	—	—	—
Handels- en overige schulden	161.614	157.243	109.263	24.680	13.885	9.416
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	-7.593	-7.593	-5.967	-60	-1.346	-221
	2.488.916	2.747.908	532.168	143.595	911.199	1.160.945

23.6 Kapitaalbeheer

VGP optimaliseert voortdurend haar kapitaalstructuur met als doel de aandeelhouderswaarde te maximaliseren en tegelijkertijd de gewenste flexibiliteit te behouden om haar groei te ondersteunen. De Groep opereert binnen en hanteert een maximale gearing ratio van nettoschuld/totaal eigen vermogen en verplichtingen van 65 %.

Op 31 december 2023 was de gearing van de Groep als volgt:

In duizenden €	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Langlopende financiële schulden	1.885.154	1.960.464
Overige langlopende financiële schulden	—	—
Kortlopende financiële schulden	111.750	413.704
Financiële schuld geclassificeerd onder verplichtingen gerelateerd aan groep activa die wordt afgestoten aangehouden voor verkoop	—	—
Totale financiële schulden	1.996.904	2.374.168
Geldmiddelen en kasequivalenten	-209.921	-699.168
Geldmiddelen en kasequivalenten geclassificeerd onder Groepen activa aangehouden voor verkoop	-9.424	-6.205
Totale netto financiële schuld (A)	1.777.559	1.668.795
Totaal eigen vermogen en verplichtingen (B)	4.410.704	4.846.053
Schuldgraad ((A)/(B))	40,3 %	34,4 %

23.7 Reële waarde

De volgende tabellen tonen de verschillende klassen van financiële activa en verplichtingen met hun nettoboekwaarde in de balans en reële waarde, ingedeeld per waarderingscategorie volgens IFRS 9.

Afkortingen gebruikt volgens IFRS 9 zijn:

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. 12. 2023 In duizenden €	Waarde categorie volgens IFRS 9	Netto boekwaarde	Reële waarde	Reële waarde hiërarchie
Activa				
Andere langlopende vorderingen	AC	565.734	565.734	Level 2
Handelsvorderingen	AC	15.926	15.926	Level 2
Andere vorderingen	AC	10.142	10.142	Level 2
Afgeleide financiële activa	FVTPL	—	—	Level 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	AC	217.753	217.753	Level 2
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop		-10.812	-10.812	
Totaal		798.743	798.743	
Passiva				
Financiële schuld				
Bankleningen	AC	28.686	28.686	Level 2
Obligatieleningen	AC	1.934.407	1.629.160	Level 1
Handelsschulden	AC	67.023	67.023	Level 2
Andere schulden	AC	64.472	64.472	Level 2
Afgeleide financiële verplichtingen	HFT	—	—	Level 2
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop		-13.460	-13.460	
Totaal		2.081.128	1.775.881	

31. 12. 2022 In duizenden €	Waarde categorie volgens IFRS 9	Netto boekwaarde	Reële waarde	Reële waarde hiërarchie
Activa				
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	
Totaal		1.086.880	1.086.880	
Passiva				
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 naar Groepen activa aangehouden voor verkoop		-7.594	-7.594	
Totaal		2.488.912	1.980.044	

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 2023 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 on new line (blank space)
- 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 2023 waren er geen overdrachten tussen niveau 1 en niveau 2 reële waarde-bepalingen en geen overdrachten naar en uit niveau 3 reële waarde-bepalingen.

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 waardegraai 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 2023 werden er 787,987 Units toegekend aan het VGP-team en 134,332 Units werden onvoorwaardelijk. Het uitgekeerde bedrag ten aanzien van deze onvoorwaardelijke Units bedraagt € 6,1 miljoen, waarvan € 1,4 miljoen werd uitbetaald in 2023. Het resterend bedrag zal naar verwachting in 2024 worden uitgekeerd.

Bijgevolg bedraagt het totaal van de toegekende Units per 31 december 2023 (na het onvoorwaardelijk worden) 1,364,566 Units. Op basis van de financiële cijfers van 31 december 2023 vertegenwoordigen deze Units een totale intrinsieke waardestijging van € 22,3 miljoen (2022: € 18,1 miljoen), die volledig werden voorzien in de financiële cijfers van 2023. (Zie remuneratieverslag voor verdere toelichting)

25 Voorwaardelijke verbintenissen en toezeggingen

In duizenden €	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Voorwaardelijke verplichtingen	40.950	6.230
Toezeggingen tot aankoop van land	58.270	149.266
Toezeggingen tot het ontwikkelen van nieuwe projecten	296.513	370.629

Voorwaardelijke verplichtingen hebben voornamelijk betrekking op bankgaranties voor grondpercelen en infrastructuur op bouwgrond.

De verplichting tot aankoop van grond heeft betrekking op contracten voor de toekomstige aankoop van 795.000 m² grond waarvoor aanbestedingen van in totaal € 2,9 miljoen zijn gedaan. De aanbesteding op grond is geclassificeerd onder onroerend-goedbeleggingen per 31 december 2023 (dezelfde classificatiebehandeling toegepast voor 2022) en bestaat voornamelijk uit € 2,2 miljoen voor de aankoop van een nieuw stuk grond in Vejle, Denemarken.

Verwacht wordt dat 30,2 miljoen van de verplichtingen om grond te kopen en € 284,3 miljoen van de verplichtingen om nieuwe projecten te ontwikkelen, in '24 betaalbaar zullen zijn.

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

Per 31 december 2023 zijn de belangrijkste aandeelhouders van de vennootschap:

- Little Rock S.à.r.l. (29,65 %): 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 39,52 % van de stemrechten van VGP NV bezit en die CEO en uitvoerend bestuurder is, en (ii) de heer Bart Van Malderen die 23,53 % 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 2023 bedraagt € 7,1 miljoen (2022: € 5,1 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 2023 bedroeg het totale bedrag betaald onder deze leaseovereenkomsten € 132 (000) (2022: € 123 (000)). Alle huurcontracten werden tegen marktvoorwaarden afgesloten.

Andere diensten

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

In duizenden €	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Handelsvorderingen/(-schulden)	-67	—

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 € 17k (2022: € 12 (000)).

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:

<i>In duizenden €</i>	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Uitstaande leningen per jaareinde	875.113	451.289
Investerings in Joint Ventures	166.211	116.379
Ontvangen kapitaaluitkeringen	3.407	14.154
Ontvangen dividenden	6.062	23.214
Netto-opbrengst van verkopen aan Joint Ventures	676.245	347.372
Overige vorderingen/(schulden) aan de Joint Ventures	—	55
Management fee inkomsten	22.514	18.017
Rente en soortgelijke opbrengsten uit joint ventures en geassocieerde ondernemingen	27.505	17.305

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 hieronder weergegeven:

<i>In duizenden €</i>	2023	2022
Vaste bezoldiging, variabele bezoldiging op korte termijn en overige voordelen	5.163	4.717
Variabele bezoldiging op lange termijn	3.566	—
Totaal bruto bezoldigingen	8.729	4.717

Voor de toelichtingen die betrekking hebben op de Belgische Corporate Governance Code verwijzen wij naar het hoofdstuk „Corporate Governance“ in dit jaarverslag. Voor 2023 werden er geen vergoedingen na uitdiensttredingen toegekend.

27 Gebeurtenissen na balansdatum

In januari '24 verwierf de groep zijn eerste site in Denemarken, die gelegen is in het noordelijke deel van de Triangle Region, een commercieel belangrijke regio in het centrum van Denemarken. Op een oppervlakte van meer dan 175.000 m² zal meer dan 80.000 m² semi-industriële ruimte worden ontwikkeld die geschikt is voor lichte industrie en logistieke diensten. Het terrein grenst aan de snelweg E45, afslag 61b Vejle Syd. Het park zal grootschalige diensten aanbieden, waaronder fotovoltaïsche energie, ter plaatse opladen van elektrische auto's en hoogwaardige technische en duurzame voorzieningen.

In februari '24 verkocht de groep zijn belang in de LPM Joint Venture voor een bedrag van ongeveer € 170 miljoen.

28 Opdrachten uitgevoerd door de commissaris en aanverwante personen

De auditvergoedingen voor VGP NV en haar volledig gecontroleerde dochterondernemingen bedroegen € 216,8 duizend. Daarnaast werden in de loop van het jaar bijkomende niet-auditdiensten, in het kader van ESG assurance opdracht, uitgevoerd door Deloitte en aanverwante personen waarvoor een totale vergoeding van € 86,8 duizend werd aangerekend. Auditvergoedingen voor gezamenlijk gecontroleerde entiteiten (Joint Ventures) bedroegen € 233,6 duizend. Bijkomende niet-auditdiensten ten belope van € 335,6 duizend werden uitgevoerd voor gezamenlijk gecontroleerde entiteiten (Joint Ventures).

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 2023 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 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 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 Ottendorf-Okrilla 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 Leipzig Flughafen 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)
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)

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%	
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)
VGP Park Bratislava 2 a.s.	Bratislava, Slovakia	100	(2)
VGP – industriálne stavby, s.r.o.	Bratislava, Slovakia	100	(3)
VGP Service Kft.	Budapest, Hungary	100	(3)
VGP Park Hatvan Kft.	Budapest, Hungary	100	(2)
VGP Park Győr Beta Kft.	Budapest, Hungary	100	(2)
VGP Park Kecskemet Kft.	Budapest, Hungary	100	(2)
VGP Park BUD Aerozone Kft.	Budapest, 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 Sevilla Ciudad de la Imagen, S.L.U.	Barcelona, Spain	100	(2)
VGP Park Martorell, S.L.U.	Barcelona, Spain	100	(2)
VGP Park Fuenlabrada 2, S.L.U.	Barcelona, Spain	100	(2)

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%	
VGP Park Alicante, S.L.U.	Barcelona, Spain	100	(2)
VGP Park Burgos, S.L.U.	Barcelona, Spain	100	(2)
VGP Park Córdoba, S.L.U.	Barcelona, Spain	100	(2)
VGP Park La Naval, S.L.U.	Bilbao, Spain	100	(2)
VGP (Park) Espana 17, S.L.U.	Barcelona, Spain	100	(2)
VGP Renewable Energy Spain, 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 Parma SRL	Milan, Italy	100	(2)
VGP Park Italy 8 SRL	Milan, Italy	100	(2)
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 Italy14 SRL	Milan, Italy	100	(2)
VGP Park Italy15 SRL	Milan, Italy	100	(2)
VGP Park Italy16 SRL	Milan, Italy	100	(2)
VGP Park Italy17 SRL	Milan, Italy	100	(2)
VGP Park Italy18 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 Montijo, 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 Energia Renovável Portugal, S.A.	Porto, Portugal	100	(2)
VGP Constructions Industrielles SAS	Lyon, France	100	(3)
VGP France SAS	Lyon, France	100	(1)
VGP France 2 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 Park Vélizy SCI	Lyon, France	100	(2)
VGP Park France 5 SCI	Lyon, France	100	(2)
VGP Park France 6 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)

29.2 Ondernemingen waarop de vermogensmutatiemethode wordt toegepast

Joint venture	Adres maatschappelijke zetel	%	
VGP European Logistics S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	50	(4)
VGP European Logistics 2 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	50	(4)
VGP Park München GmbH	Baldham, Germany	50	(4)
LPM Holding BV	Haghorst, The Netherlands	50	(4)
Belartza Alto SXXI SL	Bilbao, Spain	50	(4)
Grekon 11 GmbH	Lahnau, Germany	50	(4)
VGP Park Goettingen 2 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	50	(4)
VGP Park Magdeburg S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	50	(4)
VGP Park Laatzen S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	50	(4)
VGP Park Gießen Am alten Flughafen S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	50	(4)
VGP Park Berlin Oberkraemer S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	50	(4)

Geassocieerde ondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%	
VGP Park Bingen GmbH	Düsseldorf, Germany	5,1	(6)
VGP Park Hamburg GmbH	Düsseldorf, Germany	5,1	(6)
VGP Park Hamburg 2 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	5,1	(6)
VGP Park Hamburg 3 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	5,1	(6)
VGP Park Rodgau GmbH	Düsseldorf, Germany	5,1	(6)
VGP Park Höchststadt GmbH	Düsseldorf, Germany	5,1	(6)
VGP Park Berlin GmbH	Düsseldorf, Germany	5,1	(6)
VGP Park Berlin 2 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	5,1	(6)
VGP Park Berlin 3 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	5,1	(6)
VGP Park Frankenthal S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	5,1	(6)
VGP Park Leipzig S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	5,1	(6)
VGP Park Leipzig GmbH	Düsseldorf, Germany	5,1	(6)
VGP DEU 3 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	5,1	(6)
VGP Park Wetzlar S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	5,1	(6)
VGP Park Ginsheim S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	5,1	(6)
VGP Park Dresden S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	5,1	(6)
VGP Park Goettingen S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	5,1	(6)
VGP Park Berlin Wustermark S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	5,1	(6)
VGP Park Bischofsheim S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	5,1	(6)
VGP Park Einbeck S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	5,1	(6)
VGP Park Chemnitz S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	5,1	(6)
VGP Park Gießen S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	5,1	(6)
VGP Park Berlin 4 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg	10,1	(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 % (89,9 %) worden door VGP European Logistics S.à r.l. aangehouden

29.3 Wijzigingen in 2023

(i) Nieuwe deelnemingen

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%
VGP Park France 4 SCI	Lyon, France	100
VGP Park France 5 SCI	Lyon, France	100
VGP Park France 6 SCI	Lyon, France	100
VGP France 2 SAS	Lyon, France	100

(ii) Naamswijzigingen

Nieuwe naam	Vorige naam
VGP Energia Renovável Portugal, S.A.	VGP Park Portugal 8 S.A.
VGP Park Fuenlabrada 2, S.L.U.	VGP (Park) España 12, S.L.U.
VGP Park Alicante, S.L.U.	VGP (Park) España 13, S.L.U.
VGP Park Burgos, S.L.U.	Daisen Investments 2020, S.L.U.
VGP Park Córdoba, S.L.U.	Maliset Investments 2020, S.L.U.
VGP Park La Naval, S.L.U.	Urlau Proyectos y Servicios, S.L.U.
VGP Park Vélizy SCI	VGP Park France 4 SCI
VGP Park Parma SRL	VGP Park Italy 5 SRL
VGP Park Montijo, S.A.	VGP Park Portugal 5, S.A.
VGP Renewable Energy Spain, S.L.U.	VGP (Park) Espana 18 S.L.U.

(iii) Dochterondernemingen gedesinvesteerd/liquidatie

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%
VGP Park Sweden 1 AB	Bromma, Sweden	100 %
VGP Sweden AB	Bromma, Sweden	100 %

(iv) Dochterondernemingen verkocht aan de Eerste Joint Venture

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel
VGP Park Hradek nad Nisou 2 a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Czech Republic
VGP Park Olomouc 5 a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Czech Republic
VGP Park Berlin 4 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg

(v) Dochterondernemingen verkocht aan de Tweede Joint Venture

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel
VGP Park Dos Hermanas, S.L.U.	Barcelona, Spain
VGP Park Granollers, S.L.U.	Barcelona, Spain
VGP Park Valencia Cheste, S.L.U.	Barcelona, Spain
VGP Park Parma 2 Srl	Milan, Segrate, Italy

(vi) Dochterondernemingen verkocht aan de Vijfde Joint Venture

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijke zetel
VGP Park Goettingen 2 S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg
VGP Park Magdeburg S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg
VGP Park Laatzten S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg
VGP Park Gießen Am alten Flughafen S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg
VGP Park Berlin Oberkraemer S.à r.l.	Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg

(vii) Kruispuntbanknummers van de Belgische vennootschappen

Dochterondernemingen	Ondernemingsnummer
VGP NV	BTW BE 0887.216.042 RPR – Antwerp (Division Antwerp)
VGP Renewable Energy NV	BTW BE 0894.188.263 RPR – Antwerp (Division Antwerp)
VGP Belgium NV	BTW BE 0894.442.740 RPR – Antwerp (Division Antwerp)

(viii) Dochterondernemingen verkocht van VGP NV aan VGP Renewable Energy NV

Dochterondernemingen
VGP Renewable Energy Spain S.L.U.
VGP Energia Renovável Portugal, S.A.

Bijkomende toelichtingen die geen deel uitmaken van de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening

1 Winst- en verliesrekening, proportioneel geconsolideerd

In de onderstaande tabel is het proportionele geconsolideerde winst- en verliesrekeningbelang van de Groep in de Joint Ventures opgenomen, Het belang dat rechtstreeks door de Groep wordt gehouden (5,1 % en 10,1 %) in de Duitse dochterondernemingen van de joint ventures is opgenomen in de cijfers van 50 % van de joint ventures (aandeel van VGP).

Proportionele geconsolideerde winst- en verliesrekening <i>In duizenden €</i>	31. 12. 2023			31. 12. 2022		
	Groep	Joint ventures	Totaal	Groep	Joint ventures	Totaal
Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	69.003	102.073	171.076	51.230	72.539	123.769
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	-5.534	-10.496	-16.030	-8.223	-8.412	-16.635
Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	63.469	91.577	155.046	43.007	64.127	107.134
Joint venture management fee inkomsten	26.925	—	26.925	21.537	—	21.537
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen	87.958	-61.179	26.779	-97.230	-106.117	-203.347
Administratieve kosten	-48.863	-1.837	-50.700	-33.956	-1.333	-35.289
Andere kosten	—	—	—	-3.000	—	-3.000
Operationeel resultaat	129.489	28.561	158.050	-69.642	-43.323	-112.965
Netto financieel resultaat	-6.031	-35.434	-41.465	-27.008	-16.756	-43.764
Belastingen	-25.451	-3.842	-29.293	20.035	14.152	34.187
Resultaat van de periode	98.007	-10.715	87.292	-76.615	-45.927	-122.542

2 Balans, proportioneel geconsolideerd

In de onderstaande tabel is het proportionele geconsolideerde balansbelang van de Groep in de Joint Ventures opgenomen. Het rechtstreeks door de Groep gehouden belang (5,1 % en 10,1 %) in de Duitse werkmaatschappijen van de Joint Ventures zijn opgenomen in de cijfers van 50 % Joint Ventures (aandeel VGP).

Proportioneel geconsolideerde balans <i>In duizenden €</i>	31. 12. 2023			31. 12. 2022		
	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal
Vastgoedbeleggingen	1.508.984	2.442.718	3.951.702	2.395.702	1.916.347	4.312.049
Vastgoedbeleggingen opgenomen in activa aangehouden voor verkoop	875.817	—	875.817	292.541	—	292.541
Totaal vastgoedbeleggingen	2.384.801	2.442.718	4.827.519	2.688.243	1.916.347	4.604.590
Andere activa	682.464	2.238	684.702	437.963	3.965	441.928
Totaal vaste activa	3.067.265	2.444.956	5.512.221	3.126.206	1.920.312	5.046.518
Handels- en andere vorderingen	79.486	50.810	130.296	122.113	36.462	158.575
Geldmiddelen en kasequivalenten	209.921	74.355	284.276	699.168	51.207	750.375
Groep activa aangehouden voor verkoop	16.804	—	16.804	7.365	—	7.365
Totaal vlottende activa	306.211	125.165	431.376	828.646	87.669	916.315
Totaal activa	3.373.476	2.570.121	5.943.597	3.954.852	2.007.981	5.962.833
Langlopende financiële schulden	1.885.154	1.310.253	3.195.407	1.960.464	926.409	2.886.873
Andere langlopende financiële verplichtingen	—	256	256	—	—	—
Andere langlopende verplichtingen	38.085	13.581	51.666	46.419	8.308	54.727
Uitgestelde belastingverplichtingen	23.939	135.625	159.564	79.671	124.440	204.111
Totaal langlopende verplichtingen	1.947.178	1.459.715	3.406.893	2.086.554	1.059.157	3.145.711
Kortlopende financiële schulden	111.750	20.613	132.363	413.704	17.805	431.509
Handels- en andere kortlopende schulden	84.075	52.564	136.640	110.676	39.818	150.494
Verplichtingen m.b.t. activa aangehouden voor verkoop	53.284	—	53.284	32.944	—	32.944
Totaal kortlopende verplichtingen	249.109	73.178	322.287	557.323	57.623	614.946
Totaal verplichtingen	2.196.287	1.532.893	3.729.180	2.643.877	1.116.780	3.760.657
Netto activa	1.177.189	1.037.298	2.214.417	1.310.975	891.201	2.202.176

Informatie met betrekking tot de moederonderneming

1 Jaarrekening van VGP NV

1.1 Statutaire jaarrekening

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

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

VGP NV
Generaal Lemanstraat 55 bus 4
B-2018 Antwerpen
België
www.vgpparks.eu

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

1.2 Verkorte resultatenrekening

<i>In duizenden €</i>	2023	2022
Andere bedrijfsopbrengsten	21.589	21.630
Bedrijfswinst of verlies	-6.666	1.897
Netto financieel resultaat	118.081	36.780
Uitzonderlijk resultaat	175.261	111.688
Winstbelastingen	-11.876	-5.002
Resultaat van het boekjaar	274.800	145.362

1.3 Verkorte resultatenrekening

<i>In duizenden €</i>	2023	2022
Oprichtingskosten en immateriële vaste activa	18.271	23.737
Materiële vaste activa	91	134
Financiële vaste activa	3.481.466	3.271.101
Andere langlopende vorderingen	9.705	9.705
Totaal vaste activa	3.509.533	3.304.677
Handels- en andere vorderingen	31.714	24.225
Geldmiddelen en kasequivalenten	48.678	441.162
Totaal vlottende activa	80.392	465.387
Totaal activa	3.589.925	3.770.064
Kapitaal	136.092	136.092
Uitgiftepremie	759.509	759.509
Wettelijke reserves	13.609	13.609
Overgedragen resultaten	554.779	380.957
Eigen vermogen	1.463.989	1.290.167
Schulden op meer dan een jaar	1.903.605	1.980.071
Schulden op ten hoogste een jaar	222.331	499.826
Schulden	2.125.936	2.479.897
Totaal passiva	3.589.925	3.770.064

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 2023

<i>In duizenden €</i>	2023	2022
Te bestemmen winst van het boekjaar	274.800	145.362
Overgedragen winst van het vorig boekjaar	380.957	313.368
Te bestemmen winstsaldo	655.757	458.730
Overdracht naar wettelijke reserves	—	2.722
Over te dragen winst	554.779	380.957
Uit te keren winst (bruto dividend)	100.978	75.051
Totaal	655.757	458.730

De Raad van Bestuur van VGP NV zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen om een brutodividend van € 3,70 per aandeel uit te keren, wat overeenkomt met een totaal brutodividendbedrag van € 100.977.854.

Verslag van Commissaris

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 - Geconsolideerde jaarrekening

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van VGP NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 – 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 12 mei 2023, 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 2024. Wij hebben de wettelijke controle

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2023 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 4 410 704 (000) EUR bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van het volledig perioderesultaat afsluit met een winst van het boekjaar van 87 292 (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 2023 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 ophelдерingen 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>Waardering van vastgoedbeleggingen</p> <p>VGP ontwikkelt, bezit en beheert een portfolio van modern logistiek en industrieel vastgoed gelegen in Europa. De vastgoedportefeuille is gewaardeerd aan 1 508 984 (000) EUR per 31 december 2023. Het aandeel van VGP in vastgoedbeleggingen aangehouden door joint ventures bedraagt 2 442 718 (000) EUR en 875 817 (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 schattingsonzekerheden kunnen bevatten. Gekoppeld met het feit dat een klein percentage afwijkingen in individuele vastgoedwaarderingen, indien opgeteld, kan resulteren in een materiële afwijking in de winst- en verliesrekening en balans, vereist dit gebied specifieke audit focus.</p> <p>Verwijzing naar toelichtingen</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>Beoordeling van de expertise en objectiviteit van de vastgoeddeskundigen</p> <ul style="list-style-type: none">— We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen beoordeeld.— We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld voor het nazicht en analyse van het werk van de externe vastgoeddeskundigen. <p>Testen van de waarderingen</p> <ul style="list-style-type: none">— 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.— We hebben een interne waarderingsexpert betrokken om het financiële audit team te ondersteunen bij de bespreking en beoordeling van de significante assumpties en belangrijke schattingsonzekerheden voor specifieke vastgoedbeleggingen, inclusief de vereiste rendementen en huidige markthuren en vergeleken deze met andere gegevens waarover wij beschikken.— We hebben de externe waarderingsverslagen verkregen en hebben nagegaan dat de gehanteerde waarderingmethodologie overeenkomstig RICS-standaarden werd uitgevoerd bij het bepalen van de boekwaardes die in de balans werden opgenomen.— Voor projectontwikkelingen controleerden we ook dat de onderliggende informatie met betrekking tot aannemingscontracten en gebudgetteerde kosten consistent was met de afwerkingskosten die afgehouden worden van de reële waarde van projectontwikkelingen. Geactiveerde kosten werden steekproefsgewijs getest en de afwerkingskosten voor projectontwikkelingen werden vergeleken met ondersteunend bewijsmateriaal (bijvoorbeeld door het inspecteren van onderliggende aannemingsovereenkomsten).

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde
<p>Oprichting van een nieuwe joint venture</p> <p>In juli 2023 heeft VGP een joint venture overeenkomst getekend met DEKA (de „Vijfde Joint Venture“) waarbij VGP 50% van de aandelen van 5 dochtervennootschappen (de „Joint Venture Vennootschappen“) rechtstreeks aan DEKA heeft verkocht, waarbij VGP de controle over deze 5 vennootschappen, die voornamelijk vastgoedbeleggingen aanhouden, verliest. De gepaste boekhoudkundige verwerking van de samenwerkingsovereenkomst overeenkomstig IFRS is complex en omvat inschattingen van het management, specifiek met betrekking tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Beoordelen of, onder de nieuwe joint venture overeenkomsten, VGP gezamenlijke controle heeft over de Joint Venture Vennootschappen; — Beoordelen van de gepaste boekhoudkundige verwerking op het moment van verlies van controle over Joint Venture Vennootschappen in de geconsolideerde jaarrekening van VGP NV. De gepaste boekhoudkundige verwerking van de oprichting van deze joint venture is materieel voor de geconsolideerde jaarrekening van de Groep: de waarde van deze deelnemingen, per 31 december 2023, op de balans opgenomen bij de deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen, met betrekking tot de Vijfde Joint Venture bedraagt 110 064 (000) EUR. <p>Het kernpunt van de controle betreft daarom de gepaste boekhoudkundige verwerking en toelichting van de oprichting van deze nieuwe joint venture overeenkomstig IFRS.</p> <p>Verwijzing naar toelichtingen</p> <p>We verwijzen naar toelichting 2.3 voor de gerelateerde waarderingsregels, toelichting 3.2 met betrekking tot cruciale beoordelingen bij toepassing van grondslagen voor financiële verslaggeving, toelichting 9 met betrekking tot investeringen in joint ventures.</p>	<p>Informatie en basisgegevens</p> <p>Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd met betrekking tot de informatie die aan de vastgoeddeskundigen werd verstrekt met betrekking tot huurinkomsten, voornamste kenmerken van het huurcontract en bezettingsgraad.</p> <ul style="list-style-type: none"> — We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld met betrekking tot vastgoedbeleggingen. — We hebben een discussie gehad met het management en zonodig onderliggende documentatie verkregen om een begrip te krijgen van de aard van de transactie. We hebben de voorgestelde boekhoudkundige verwerking beoordeeld met betrekking tot de groep haar waarderingsregels en de relevante IFRS standaarden. — We hebben de paragrafen en addenda aan de contracten met betrekking tot deze transacties gelezen en hebben IFRS experts betrokken om de gepastheid te beoordelen van de erkennings- en waarderingsprincipes toepast op de oprichting van deze joint venture. — We hebben de inschattingen van het management beoordeeld met betrekking tot de gezamenlijke controle van VGP over de Vijfde Joint Venture. — Wij hebben de gepaste boekhoudkundige verwerking op het moment van verlies van controle over de Joint Venture Vennootschappen in de geconsolideerde jaarrekening van VGP beoordeeld. — We hebben Deloitte IFRS experts betrokken bij de beoordeling van de gepaste boekhoudkundige verwerking en de gepaste toelichtingen met betrekking tot deze transactie. — We hebben de gepaste toelichting van deze transactie in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die aan het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening

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 2023 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Based on our work, in our opinion, the format and the tagging of information in the official version of the digital consolidated financial statements included in the annual financial report of VGP NV as of 31 December 2023 are, in all material respects, prepared in accordance with the ESEF requirements as stipulated by the Delegated Regulation.

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.

De commissaris



Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL
Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

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 Vastgoed

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 ondernemingen van Allianz Real Estate GmbH) tezamen; (ii) de Tweede Joint Venture, Allianz AZ Finance VII Luxembourg S,A, en (iii) de Derde Joint Venture, Allianz Pensionskasse AG, Allianz Versorgungskasse Versicherungsverein a,G, Allianz Lebensversicherungs-AG en Allianz Lebensversicherungs AG.

Allianz joint ventures of AZ JV

Betekent de Eerste Joint Venture, de Tweede Joint Venture en de Derde Joint Venture samen.

AZ JVA('s) of Allianz Joint Venture Agreement(s)

Betekent elk van (i) de joint venture overeenkomst gesloten tussen Allianz en VGP NV met betrekking tot de Eerste Joint Venture; (ii) de joint venture overeenkomst gesloten tussen Allianz en VGP NV met betrekking tot de Tweede Joint Venture; en (iii) de joint venture overeenkomst gesloten tussen Allianz en VGP Logistics S,à r,l, (een 100 % dochteronderneming van VGP NV) met betrekking tot de Derde 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 het totaal verhuurde verhuurbare oppervlak (m²) te delen door het totaal verhuurbare oppervlak (m²) inclusief eventuele leegstand (m²).

Break

Eerste opzegoptie van een huurovereenkomst.

Belgische Corporate Governance Code

Belgische code die werd opgesteld door de Corporate Governance Commissie met handelwijzen en bepalingen rond deugdelijk bestuur die moeten nageleefd worden door ondernemingen naar Belgisch recht waarvan de aandelen op een gereglementeerde markt worden verhandeld (de „2020 Code“). De Belgische Corporate Governance Code is beschikbaar op de website www.corporategovernancecommittee.be.

Contante waarde van de kasstroom („Discounted cash flow“)

Dit is een waarderingsmethode gebaseerd op een gedetailleerde geprojecteerde inkomstenstroom die wordt verdisconteerd naar een netto actuele waarde tegen een bepaalde disconteringsvoet gebaseerd op het risico van de te waarden activa.

Contractuele huur

De brutohuur zoals contractueel overeengekomen in de huurovereenkomst op de datum van ondertekening.

Dealing Code

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

Derde joint venture

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

Derivaten

Als kredietnemer wil VGP zich beschermen tegen rentestijgingen, Dit renterisico kan gedeeltelijk worden afgedekt door het gebruik van derivaten (zoals renteswapcontracten).

Eerste joint venture

Betekent VGP European Logistics S,à r,l, de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz, ook aangeduid als „Rheingold“.

EPRA

De European Public Real Estate Association, een organisatie uit de vastgoedsector, heeft richtlijnen voor aanbevelingen voor best practices gepubliceerd om consistentie en transparantie in de vastgoedrapportage in heel Europa te bewerkstelligen.

EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)

Startend van basis Netto-Actief Waarde (NAW) gecorrigeerd voor reële waarde financiële instrumenten; latente belastingen en transactiekosten (overdrachtbelastingen en over aankoopkosten).

EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)

Startend van basis NAW gecorrigeerd voor reële waarde financiële instrumenten; latente belastingen en immateriële vaste activa. Deze maatstaf is inclusief transactiekosten (overdrachtbelastingen en over aankoopkosten).

EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)

Startend van basis NAW gecorrigeerd voor reële waarde van vastrentende schulden.

EPRA inkomsten

Operationele inkomsten gecorrigeerd voor (i) wijzigingen in reële waarde van vastgoedbeleggingen; (ii) resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop en overige belangen (iii) reële waarde van financiële instrumenten (iv) latente belastingen en (v) Kosten voor de verwerving van aandelentransacties en belangen in non-controlling joint ventures.

EPRA Net Initial Yield (NIY)

Huurinkomsten op jaarbasis gebaseerd op de geldstroom per einde boekjaar, minus niet verrekenbare operationele kosten verbonden aan vastgoedbeleggingen, gedeeld door de reële waarde van de portefeuille, verhoogd met (ingeschatte) transactiekosten (m.n. overdrachtbelasting).

EPRA „Topped-up“ NIY

Deze maatstaf omvat een correctie op de EPRA NIY met betrekking tot het verstrijken van huurvrije periodes of andere huurkortingen.

EPRA Leegstand ratio

Wordt berekend als de Geschatte huurwaarde (GHW) van niet-verhuurde oppervlakte gedeeld door de geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille.

EPRA kosten ratio

Administratieve en operationele kosten (inclusief en exclusief directe leegstand kosten) gedeeld door bruto huurinkomsten.

EPRA Loan to value (LTV) ratio

Het proportioneel deel van de bruto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen gefinancierd door de netto schulden.

Equivalent rendement (echt en nominaal)

Is een gewogen gemiddelde van het netto-aanvangsrendement en het rendement op omrekeningsverschillen en vertegenwoordigt het rendement dat een woning zal opleveren op basis van de timing van de ontvangen inkomsten, Het reëel equivalent rendement gaat ervan uit dat de huren per kwartaal vooraf worden ontvangen. Het nominale equivalent gaat ervan uit dat de huur jaarlijks achteraf wordt ontvangen.

„Exit“ uitstapkapitalisatievoet

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 waarin VGP NV een rechtstreekse deelneming van 5,1 % (10,1 %) heeft.

Gecommitteerde huurovereenkomsten op jaarbasis of huurinkomsten op jaarbasis

De geannualiseerde gecommitteerde huurovereenkomsten of de gecommitteerde geannualiseerde huuropbrengsten vertegenwoordigen de geannualiseerde huuropbrengsten die gegenereerd zijn of gegenereerd zullen worden door uitgevoerde en toekomstige huurovereenkomsten.

Geschatte huurwaarde „GHW“/„ERV“

De geschatte huurwaarde is het oordeel van de externe taxateur over de markthuur die op de waarderingsdatum redelijkerwijs verwacht zou kunnen worden bij een nieuwe verhuur of huuraanpassing van een woning.

Gewogen gemiddelde looptijd van financiële schulden

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schuld is de som van de huidige financiële schuld (leningen en obligaties) vermenigvuldigd met de resterende looptijd tot de eindvervaldag van de respectieve leningen en obligaties gedeeld door de totale uitstaande financiële schuld.

Gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten („WAULT“)

De gewogen gemiddelde looptijd van huurcontracten is de som van de (huidige huur en toegezegde huur voor elk huurcontract vermenigvuldigd met de resterende looptijd tot de eindvervaldag van deze huurcontracten) gedeeld door de totale huidige huur en toegezegde huur 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.

Grekon Joint Venture of Grekon

Betekent Grekon 11 GmbH, de 50:50 joint venture tussen VGP en Revikon GmbH, onderdeel van Weimar Gruppe.

IAS/IFRS

Internationale standaarden voor jaarrekeningen/International Financial Reporting Standards, De internationale boekhoudstandaarden opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), voor het opstellen van jaarrekeningen.

Indexatie

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

Investeringswaarde

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

Joint ventures

Betekent een van beide en elk van (i) de Eerste Joint Venture; (ii) de Tweede Joint Venture; (iii) de Derde Joint Venture; (iv) de LPM Joint Venture; (v) de Grekon Joint Venture; en (vi) de Vijfde Joint Venture.

LPM Joint Venture of LPM

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

LPM JVA of LPM Joint Venture-overeenkomst

Betekent de joint venture overeenkomst gesloten tussen Roozen Landgoederen Beheer en VGP NV met betrekking tot de LPM Joint Venture.

LTV

Betekent "Loan to value" deze parameter wordt berekend door de netto financiële schuld te delen door de vastgoedbeleggingen

Marktkapitalisatie

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

Netto vermogenswaarde

De waarde van de totale activa min de waarde van de totale passiva.

Netto financiële schuld

Totale financiële schuld min geldmiddelen en kasequivalenten.

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 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.

Tweede joint venture

Betekent VGP European Logistics 2 S.à r.l, de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz, ook aangeduid als „Aurora“.

Reële waarde

De reële waarde wordt in IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. Bovendien moet de marktwaarde de huidige huurovereenkomsten, de redelijke veronderstellingen met betrekking tot potentiële huurinkomsten en verwachte kosten weerspiegelen.

„Reversionary“ kapitalisatievoet 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.

Roozen of Roozen**Landgoederen Beheer**

Betekent met betrekking tot de LPM Joint Venture, Roozen Landgoederen Beheer B.V.

Schuldgraad/Gearing ratio

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

Totale opname

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

Toegezegde en getekende huurovereenkomsten op jaarbasis

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

Top rendement

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

Vastgoeddeskundige

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

Vastgoedportefeuille

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

Vervaldatum huurcontract

De datum waarop een leaseovereenkomst kan worden opgezegd.

Voorkennis

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

VGP European Logistics of VGP**European Logistics joint venture**

Betekent de eerste joint venture.

VGP European Logistics 2 of VGP**European Logistics 2 joint venture**

Betekent de tweede joint venture.

VGP Park Moerdijk

Betekent de LPM Joint Venture.

VGP Park Belartza Joint Venture

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

VGP Park München of joint venture**VGP Park München**

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.;

Vierde joint venture

Betekent VGP European Logistics 3 S,à r,l, de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz, ook aangeduid als „Europa“.

Vijfde joint venture

Betekent de 50:50 joint venture tussen Deka Immobilien, via hun fondsen „Deka Immobilien Europa“ en „Deka Westinvest InterSelect“ en VGP.

Zesde joint venture

Betekent de 50:50 Joint Venture met AREIM Pan-European Logistics Fund (D) AB, of Areim, ook aangeduid als „Saga“

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.

VGP NV

Generaal Lemanstraat 55 bus 4

2018 Antwerpen


België

TEL +32 3 289 14 30

FAX +32 3 289 14 39

E-MAIL info@vgpparks.eu

www.vgpparks.eu

Volg on op ®