

PERSBERICHT JAARRESULTAAT

Voor de periode
1 januari 2024 – 31 december 2024

Gereguleerde informatie
Donderdag, 20 februari 2025, 7:00 CET

WWW.VGPPARKS.EU



VGP jaarresultaten FY 2024

20 februari 2025, 7:00 uur, Antwerpen, België, VGP NV ('VGP' of 'de Groep'), een Europese aanbieder van hoogwaardig logistiek en semi-industrieel vastgoed, maakt vandaag de resultaten bekend voor het jaar eindigend op 31 december 2024:

- Een nettowinst van **€ 287 miljoen**, een stijging van € 200 miljoen **of 229%** ten opzichte van **boekjaar '23**. De groei van het eigen vermogen bedroeg **8,4%**, tot **€ 2,4 miljard**.
- Een EBITDA-groei van **57%** met een solide bijdrage **van recurrente huuractiviteiten¹ van € 204,3 miljoen (+19%)**, ontwikkelingsactiviteiten van € 144,8 miljoen (+178%) en hernieuwbare energie van € 5,4 miljoen (+236%).
- Een historisch record met **€ 91,6 miljoen aan nieuwe en hernieuwde huurinkomsten werden getekend**, wat de **geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten** per jaareinde **op € 412,6 miljoen** brengt², een stijging van **+17,6%**.
- **34 projecten in aanbouw** die samen 780.000 m² vertegenwoordigen (waarvan 29 projecten van in totaal **589.000 m²** die in de loop van het jaar zijn opgestart) en **€ 60,4 miljoen** aan extra jaarlijkse huurinkomsten eens ze volledig zijn gebouwd en verhuurd zijn. De ontwikkelingspijplijn³ is voor **80 % voorverhuurd**. 100% van de gestarte projecten zal gecertificeerd worden en **97%** krijgt minimaal een **BREEAM Excellent** of gelijkaardig certificaat.
- **21 projecten werden opgeleverd** gedurende het jaar, die **584.000 m²**, of € 36,1 miljoen aan bijkomende jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen (waarvan 13 projecten van in totaal 319.000 m² in 2H24 werden opgeleverd), en momenteel voor 94% verhuurd zijn. Als gevolg hiervan stegen de **netto huurinkomsten**, op proportionele basis⁴, met 20.9%, van € 159,1 miljoen tot € 192,4 miljoen, wetende dat per jaareinde € 214,7 miljoen (tegenover € 194,3 miljoen in FY23 of +10,5%) op een proportionele basis, kasstroom genererend is geworden.
- **702.000 m² aan nieuwe ontwikkelingsgrond werd verworven⁵** en 1.170.000 m² ontwikkelingsgrond werd aangewend voor de ontwikkelingen die in 2024 werden opgestart. De totaal aangekochte en gecommiteerde groundbank bedraagt **8,7 miljoen m²** aan het einde van 2024 en vertegenwoordigt een ontwikkelingspotentieel van meer dan 3,6 miljoen m².
- De vastgoedportefeuille⁶, met een gemiddelde **leeftijd van 4,2 jaar**, is bijna volledig verhuurd met een bezettingsgraad van 98%. De portefeuille is goed op weg om 100% duurzaam gecertificeerd te worden, waarbij verschillende gebouwen al zijn gecertificeerd met BREEAM Outstanding of DGNB Platinum.
- Vier joint venture closings en de verkoop van LPM resulteerden in een **record cash recycling van € 809 miljoen**. Deze closings leverden een **gerealiseerd resultaat van € 92,9 miljoen** in 2024.
- De **fotovoltaïsche capaciteit groeide met 53% op jaarbasis**, met een operationele capaciteit van 155,7 MWp (tegenover 101,8 MWp in december 2023), 41,00 MWp aan PV-projecten in ontwikkeling en nog eens 90,9 MWp in de planningsfase. Daarnaast is een eerste batterijproject van 6,8 MWh in aanbouw, terwijl verschillende grotere installaties zich in een vergevorderd planningsstadium bevinden.
- Een **solide balans** met een liquiditeitspositie van **€ 493 miljoen** (t.o.v. € 210 miljoen per december '23), **€ 500 miljoen** aan ongebruikte kredietfaciliteiten en een gearing ratio van **33,6%** (t.o.v. 40,3% december '23) en een proportionele LTV van **48,3%** (t.o.v. 53,4% december 23). De **EPRA NTA** steeg met **7%**.
- De raad van bestuur stelt een regulier dividend van **€ 90 miljoen** voor (+12 % versus het reguliere dividend van '24), of **€ 3,30 per aandeel**.

¹ Zie 'activiteitssegmenten'

² Inclusief Joint Ventures aan 100%. Per 31 december 2024 stonden de geannualiseerde gecommiteerde huurovereenkomsten van de Joint Ventures op € 285,7 miljoen.

³ Inclusief voorverhuringen van gebouwen in aanbouw (74% voorverhuurd) evenals gecommiteerde huurovereenkomsten op de landbank (95% voorverhuurd)

⁴ Zie "bijkomende toelichtingen", winst en verliesrekening proportioneel geconsolideerd

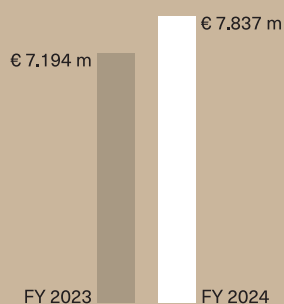
⁵ Inclusief Joint Ventures aan 100%

⁶ Inclusief Joint Ventures bancaire schuldgraad aan 100%.

Samenvatting financiële resultaten

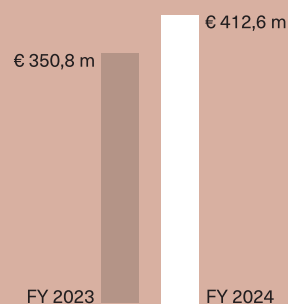
1

**AANHOUDENDE GROEI
VAN TOTALE WAARDE
PORTEFEUILLE**



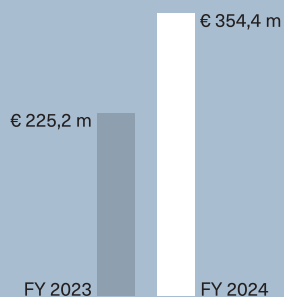
2

**AANHOUDEND STERKE GROEI
VAN GECOMMITTEERDE
HUURINKOMSTEN¹
+17,6% j-o-j**



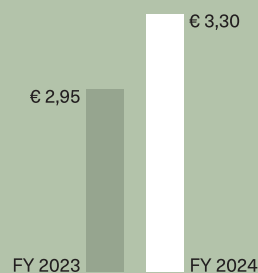
3

**EBITDA MET 57%
TOEGENOMEN NA SOLIDE
PRESTATIES VAN ALLE
BEDRIJFSSEGMENTEN**



4

**VOORNEMEN OM OP AVA EEN
DISTRIBUTIE VAN EEN REGULIER
BRUTO DIVIDEND VAN €3,30 PER
AANDEEL UIT TE KEREN, +12%**



¹ Including JVs portfolio at 100%

Financiële en operationele hoogtepunten – samenvatting

VGP heeft drie hoofdactiviteiten: Ontwikkeling, Investering en Hernieuwbare Energie. Elk segment rapporteert zijn eigen EBITDA en KPI's. In totaal verhoogde VGP zijn EBITDA tot € 354,4 miljoen (tegenover € 225,2 miljoen in 2023), met een solide EBITDA-groei in elk van zijn bedrijfssegmenten.

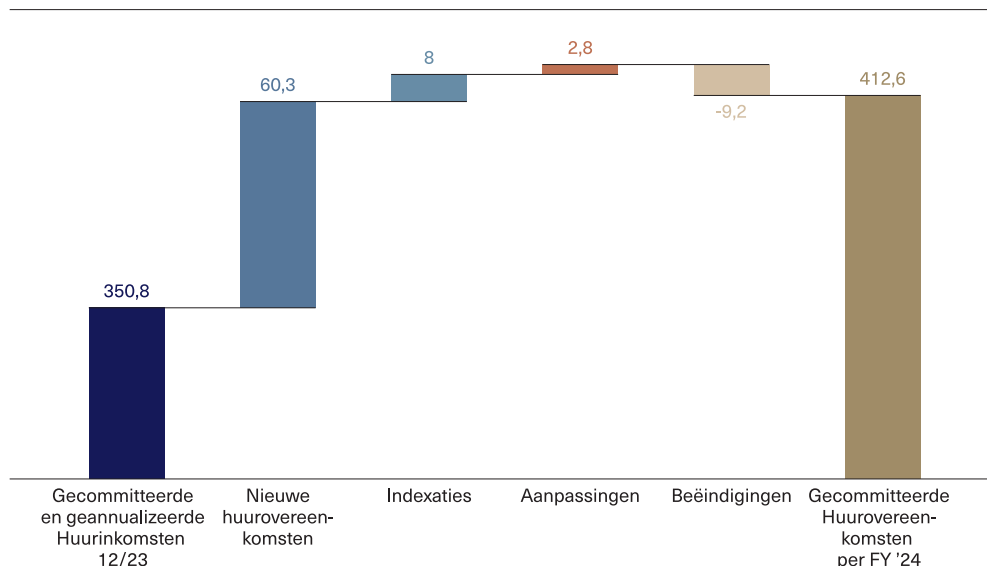
ONTWIKKELACTIVITEITEN

Huuractiviteiten

Op 31 december 2024 bedroegen de nieuwe en vernieuwde huurinkomsten € 91,6 miljoen¹, wat de totale gecontracteerde geannualiseerde huurinkomsten op € 412,6 miljoen² brengt (gelijk aan 6,5 miljoen m² verhuurbare oppervlakte), een stijging van 17,6% sinds december 2023. Op een proportionele basis bedragen de totale gecontracteerde huurinkomsten op jaarbasis € 272,2 miljoen, een stijging van € 32,2 miljoen, of 13,4% sinds 31 december 2023.

De stijging werd gedreven door 631.000 m² aan nieuw getekende huurovereenkomsten, wat overeenkomt met € 60,3 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten³, een stijging van 45% ten opzichte van boekjaar 2023. Gedurende dezelfde periode werd eveneens voor 34.000 m² aan huurovereenkomsten verlengd en vernieuwd, wat overeenkomt met € 2,8 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten. Indexering was goed voor € 8,0 miljoen in 2024 (waarvan € 5,8 miljoen gerelateerd aan de joint ventures). Beëindigingen vertegenwoordigden een totaal van € 9,3 miljoen of 163.000 m², waarvan € 6,5 miljoen binnen de Joint Venture portefeuilles⁴.

Gecontracteerde geannualiseerde huurovereenkomsten (in miljoen €)
Brug dec-23 tot dec-24²



Geografisch gezien is West-Europa, met een aandeel van 81% van de nieuw getekende huurinkomsten en met name Duitsland (met 47%) of € 49,0 miljoen de belangrijkste drijvende kracht achter de nieuwe huurovereenkomsten. Binnen de segmenten was licht industrieel goed voor 65% (€ 39,3 miljoen) van alle nieuwe huurovereenkomsten. Enige voorbeelden van nieuwe huurovereenkomsten zijn Stellantis (Opel) in VGP Park Russelsheim, Duitsland; Mobis, in VGP Park Pamplona Noáin, Spanje; Isar Aerospace in VGP Park München, Duitsland; Verne in VGP Park Zagreb, Kroatië; Mutti in VGP Park Parma Paradigna, Italië; VAT Global in VGP Park Arad, Roemenië; Fuyao Glass in VGP Park Kecskemét 2, Hongarije, JYSK in VGP Park Valencia Cheste, Spanje, De Boer Logistics in VGP Park Leipzig Flughafen 2, Duitsland en Best4Tires in VGP Park Berlin Bernau, Duitsland.

¹ Waarvan €54,4 miljoen in de eigen en € 37,2 miljoen in de JV portefeuille

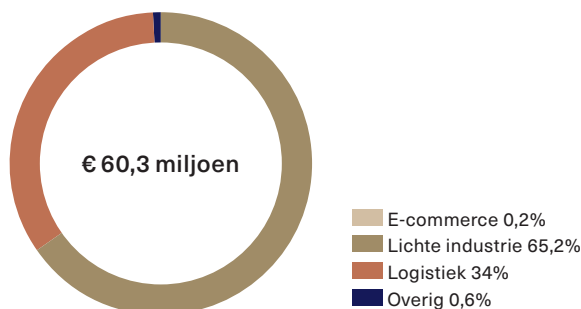
² Inclusief Joint Ventures aan 100%

³ Waarvan 509,000 m² (€ 47,9 miljoen) gerelateerd aan de eigen portefeuille

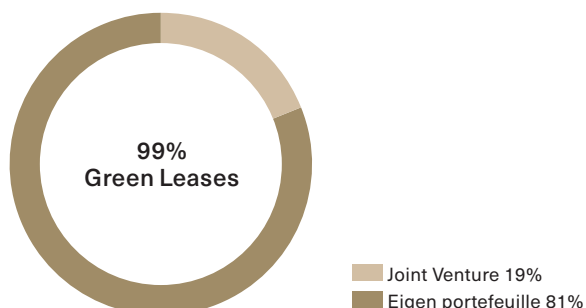
⁴ "Joint ventures" verwijst naar VGP European Logistics, VGP European Logistics 2 en VGP Park München (de Derde Joint Venture), alle drie 50:50 joint ventures met Allianz; alsook de Vijfde Joint Venture met Deka en de Zesde Joint Venture met Areim.

Er werden in totaal 72 huurovereenkomsten afgesloten in 14 landen. De gemiddelde oppervlakte¹ van de contracten bedroeg ongeveer 10.000 m². Bovendien bevat 99% van de nieuwe huurovereenkomsten specifieke, zogenaamde 'groene huurovereenkomst' provisies. Deze zijn bedoeld om de energie-efficiëntie te verbeteren, afval te verminderen en de algemene milieu-impact van een pand te verlagen en 74% van de nieuwe huurovereenkomsten bevat een specifieke clausule ("donkergroen"), voor zover redelijkerwijs mogelijk, dat de huurder elektriciteit uit hernieuwbare bronnen moet gebruiken.

Segmentatie van nieuwe huurovereenkomsten
in € miljoen



Eigendom van nieuwe huurovereenkomsten
in vierkante meter



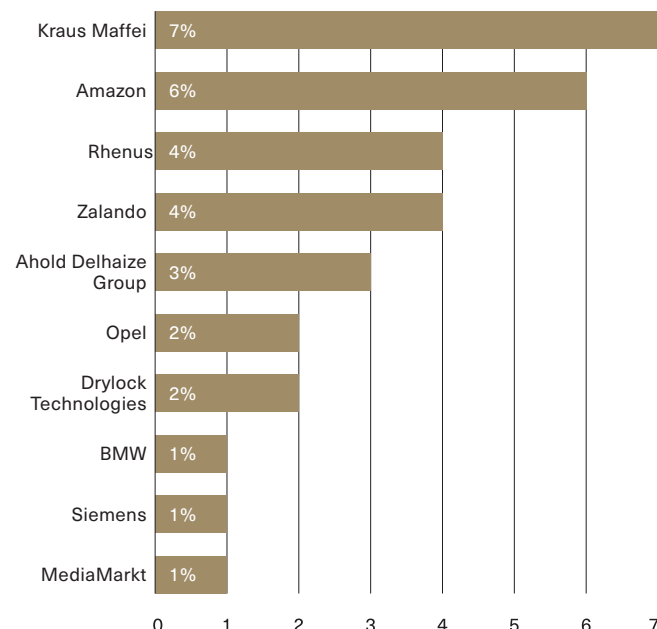
De gewogen gemiddelde looptijd² van de huurovereenkomsten bedraagt 8,0 jaar voor de gecombineerde eigen en joint venture portefeuille, 9,7 jaar in de eigen portefeuille en 7,2 jaar in de joint venture portefeuille. In 2024 heeft VGP met succes € 20,5 miljoen³ aan geannuleerde huurinkomsten vernieuwd. De huurprijzen bij herverhuur⁴ lagen gemiddeld 5,1% hoger in vergelijking met de laatste actieve huurovereenkomst op de betreffende locaties.

Per jaareinde 2024 is € 349,9 miljoen, of 85% van de geannuleerde huurinkomsten, kasstroom genererend geworden omdat de verhuurde oppervlakte is overgedragen aan de huurders. In de komende twaalf maanden zal nog eens € 39 miljoen effectief worden, zoals samengevat in de onderstaande tabel.

in € mln	Geannuleerde huurinkomsten effectief vóór 31/12/2024	Geannuleerde huurinkomsten -binnen 1 jaar te starten	Geannuleerde huurinkomsten- te beginnen tussen 1 – 5 jaar	Geannuleerde huurinkomsten- te beginnen tussen 5 – 10 jaar
Joint Ventures	275,4	7,6	2,7	—
Eigen portefeuille	74,6	31,4	21,0	—
Totaal	349,9	39,0	23,7	—

De top tien klanten van VGP, inclusief die van de joint ventures, vertegenwoordigt € 130,6 miljoen aan geannuleerde huuropbrengsten, of 31% van de totale geannuleerde huuropbrengsten. Ze bestaan uit een mix van onze drie segmenten, maar de grootste worden vertegenwoordigd door de categorie licht industrieel en e-commerce. De gewogen gemiddelde huurtermijn van de top tien klanten bedraagt 10,7 jaar. Siemens bezet een brownfield site en ook een gedeelte van Opel's geannuleerde huurovereenkomsten hebben betrekking op hun aanwezigheid op een brownfield locatie. Beide zullen op termijn worden omgevormd tot een nieuw ontwikkeld state-of-the-art industriepark, met het potentieel om een substantieel hogere huur te genereren.

Top 10 huurders van VGP
(gebaseerd op huurinkomsten op jaarbasis)



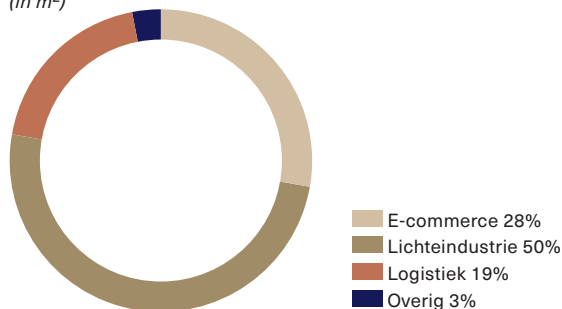
¹ Inclusief Joint Ventures en genormaliseerd voor huurcontracten kleiner dan 250 m²

² Tot de eindvervaldag. De gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten tot eerste opzegging bedraagt 7,6 jaar voor de gehele portefeuille, 9,0 jaar voor de eigen portefeuille en 6,9 jaar voor de Joint Venture portefeuille.

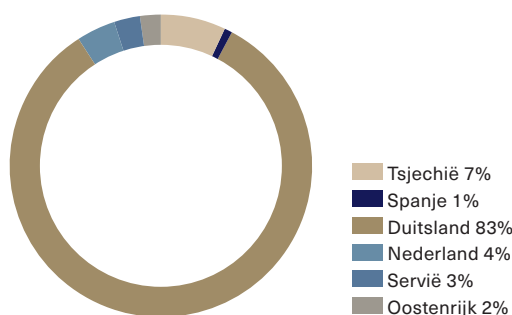
³ € 18,7 miljoen namens de Joint Ventures

⁴ Heeft betrekking op alle huurovereenkomsten onder het management van VGP, inclusief de Joint Ventures aan 100%

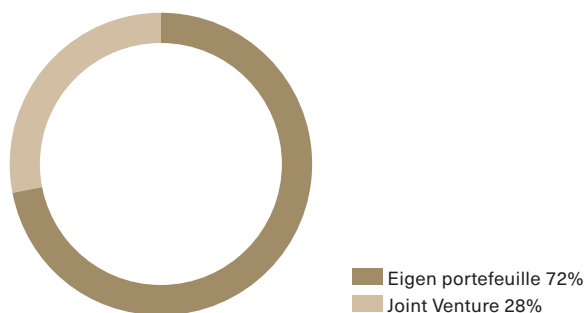
Top 10 Segmentatie
(in m²)



Top 10 Geografie
(in CARA)



Top 10 Eigendom
(in CARA)



Ontwikkelingsactiviteiten

Per 31 december zijn er 34 projecten in 13 landen onder constructie die goed zijn voor 780.000 m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte die € 60.4 miljoen aan jaarlijkse huren zodra ze volledig gebouwd en verhuurd zijn. De portefeuille onder constructie inclusief de getekende huren op ontwikkelingsgronden¹, is 80% voorverhuurd per 31 december 2024.

Een totaal van 617.000 m² is onder constructie in de eigen portefeuille en 163.000 m² wordt ontwikkeld namens de Joint Ventures. Deze bevatten gebouwen voor de Eerste, Tweede en de Zesde Joint Venture evenals het laatste te ontwikkelen gebouw in VGP Park München, in de Derde Joint Venture.

Projecten in aanbouw		
Eigen portefeuille	VGP Park	m ²
Oostenrijk	VGP Park Ehrenfeld	33.000
Oostenrijk	VGP Park Laxenburg	23.000
Kroatië	VGP Park Zagreb Lučko	29.000
Tsjechië	VGP Park České Budějovice	10.000
Denemarken	VGP Park Vejle	27.000
Frankrijk	VGP Park Rouen 2	34.000
Duitsland	VGP Park Koblenz	32.000
Duitsland	VGP Park Leipzig Flughafen 2	24.000
Duitsland	VGP Park Wiesloch-Walldorf	50.000
Hongarije	VGP Park Budapest Aerozone	12.000
Hongarije	VGP Park Kecskemét 2	26.000
Italië	VGP Park Legnano	22.000
Italië	VGP Park Parma Paradigna	50.000
Italië	VGP Park Valsamoggia 2 (Lunga)	16.000
Portugal	VGP Park Montijo	33.000
Roemenië	VGP Park Braşov	67.000
Roemenië	VGP Park Bucharest	27.000
Roemenië	VGP Park Arad	22.000
Servië	VGP Park Belgrade – Dobanovci	5.000
Slovakije	VGP Park Zvolen	10.000
Spanje	VGP Park Córdoba	7.000
Spanje	VGP Park Martorell	10.000
Spanje	VGP Park Pamplona Noain	50.000
Totaal eigen portefeuille		617.000

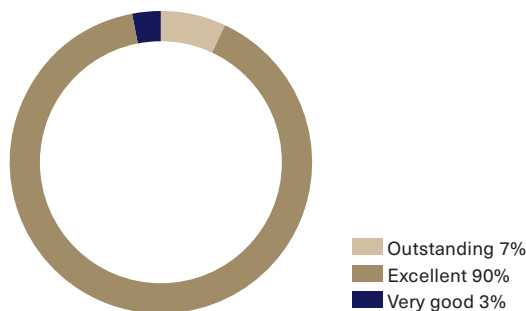
Namens JV's	VGP Park	m ²
Tsjechië	VGP Park Prostějov	10.000
Tsjechië	VGP Park Ústí nad Labem City	29.000
Duitsland	VGP Park Berlin 4	5.000
Duitsland	VGP Park Halle 2	12.000
Duitsland	VGP Park München	44.000
Slowakije	VGP Park Bratislava	37.000
Spanje	VGP Park Dos Hermanas	26.000
Totaal namens JV's		163.000
Totaal in aanbouw		780.000

Een aanzienlijk deel van de projecten die momenteel in aanbouw zijn, zal in de loop van '25 worden opgeleverd. Dit is nog afhankelijk van verhuuractiviteiten en huurdersspecifieke inrichtingsvereisten die van invloed kunnen zijn op de feitelijk verwachte opleverdatum van de activa.

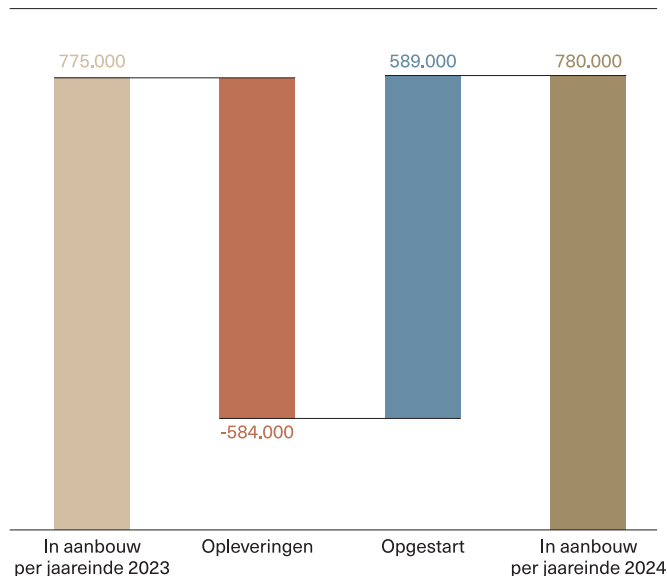
Gedurende 2024 hebben we in verschillende landen gunstige constructieprijzen gezien en bijna 100% van de projecten die in 2024 werden opgestart zijn bestemd om ten minste een 'BREEAM Excellent' of een gelijkaardig label te behalen en 7% heeft als doel het 'BREEAM Outstanding' label te behalen.

¹ Inclusief voorverhuur op projecten in aanbouw (74% voorverhuurd) alsook verbintenissen op ontwikkelingsgrond (95% voorverhuurd)

Duurzaamheidscertificering van de portefeuille in aanbouw
(BREEAM of equivalent) in vierkante meter per December 2024



Ontwikkelingsactiviteiten (in m²) FY 2024¹



VGP plant de uitbreiding van haar activiteiten in het Verenigd Koninkrijk. Een eerste project, met een ontwikkelingspotentieel van minimaal 75.000 m² in het Verenigd Koninkrijk, werd verworven in '25.

Projecten opgeleverd tijdens 2024

Gedurende het jaar werden 21 projecten voltooid die samen 584.000 m² aan verhuurbare oppervlakte en € 36,1 miljoen aan geannualiseerde gecommiteerde huren vertegenwoordigen eens volledig verhuurd. Binnen de eigen portefeuille betreft dit 12 gebouwen met een totale oppervlakte van 315.000 m² en 9 gebouwen met een totale oppervlakte 269.000 m² in de Joint Venture portefeuille. Van deze 269.000 m² werden vijf gebouwen, van in totaal 221.000 m² middels een closing in '24 overgebracht naar een Joint Venture. De overige assets die namens de Joint Ventures werden ontwikkeld zullen waarschijnlijk in 2025 naar de beoogde Joint Venture worden overgedragen. De totale opgeleverde portefeuille in '24 is 94% verhuurd.

Projecten opgeleverd tijdens 2024

Eigen portefeuille	VGP Park	m²
Oostenrijk	VGP Park Laxenburg	26.000
Duitsland	VGP Park Wiesloch-Walldorf	26.000
Hongarije	VGP Park Budapest Aerozone	30.000
Hongarije	VGP Park Gyor Beta	58.000
Hongarije	VGP Park Kecskemét	38.000
Italië	VGP Park Valsamoggia 2 (Lunga)	19.000
Roemenië	VGP Park Timisoara 3	33.000
Servië	VGP Park Belgrade – Dobanovci	77.000
Slowakije	VGP Park Zvolen	8.000
Totaal eigen portefeuille		315.000

Namens de JVs	VGP Park	m²
Tsjechië	VGP Park Olomouc 3	9.000
Tsjechië	VGP Park Olomouc 4	4.000
Frankrijk²	VGP Park Rouen 1	39.000
Duitsland	VGP Park Gießen Am alten Flughafen	67.000
Duitsland	VGP Park Magdeburg	74.000
Slowakije	VGP Park Bratislava	40.000
Slowakije	VGP Park Malacky	11.000
Spanje	VGP Park Valencia Cheste	25.000
Totaal namens de JVs³		269.000
Totaal opgeleverd		584.000

Grondbank

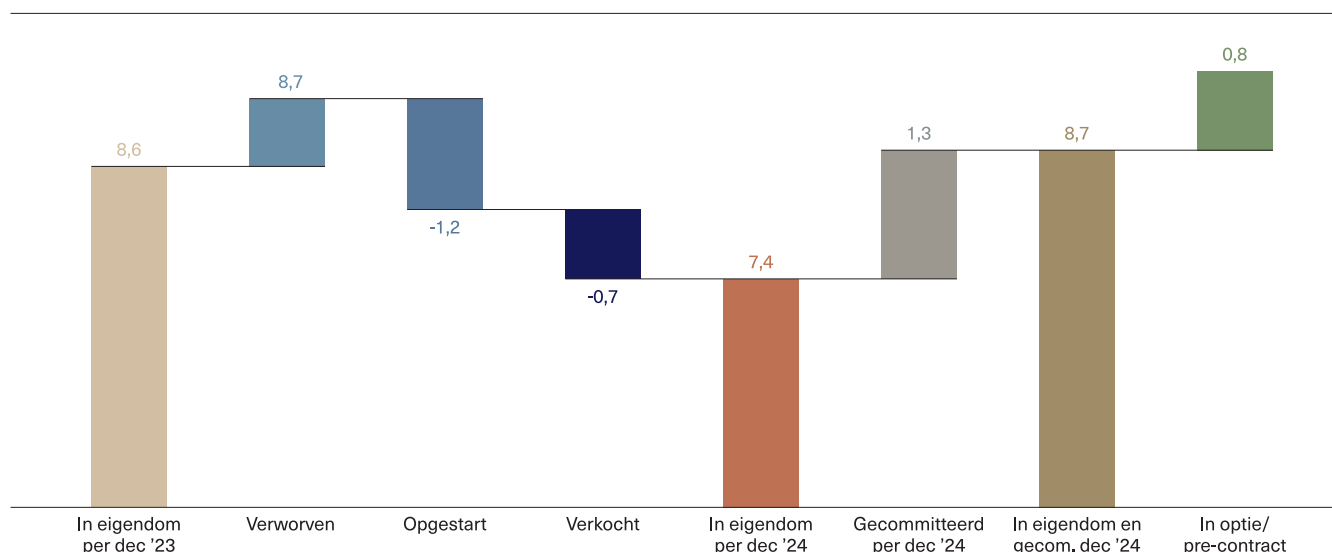
VGP heeft gedurende 2024 voor 702.000 m² aan grondposities verworven en tevens werd 1.348.000 m² gecontracteerd onder voorbehoud van het verkrijgen van noodzakelijke vergunningen. VGP verkocht als resultaat van de overdracht van de LPM Joint Venture, 720.000 m² aan grond, waarmee de totale grondbank voor ontwikkeling (gecommiteerd en in eigendom) 8,7 miljoen m² omvat. Dit vertegenwoordigt meer dan 3,6 miljoen m² aan toekomstig verhuurbare oppervlakte. Gezien de beschikbare ruimte op het ontwikkelingspotentieel en de bestaande portefeuille, heeft VGP de mogelijkheid om haar huuropbrengsten te verhogen met minimaal € 253 miljoen, tot meer dan € 666 miljoen⁴. Dit is inclusief een reeds gegarandeerde voorverhuur op ontwikkelingsgrond ter waarde van € 20,9 miljoen aan huurinkomsten, of 135.000 m².

¹ Wegens wijzigingen in de bruto verhuurbare oppervlakte in '24 met betrekking tot projecten in aanbouw per jaareinde '23 werd 1000 m² toegevoegd aan de openingsbalans
² Dit actief werd voltooid in '24 en vervolgens verkocht aan de Zesde Joint Venture als onderdeel van de tweede closing in december '24.
³ Dit vast actief is legaal in eigendom van de Joint Venture, maar zijn nog niet onderdeel geweest van een transactie met de Joint Venture partner. VGP financiert deze ontwikkelingen met ontwikkelingsleningen naar de Joint Venture, dewelke worden geclassificeerd als activa aangehouden voor verkoop.
⁴ Inclusief Joint Ventures aan 100%

De belangrijkste aangekochte en gecommitteerde grondposities in '24 bevinden zich in Denemarken, Kroatië, Hongarije, Italië, Spanje en Duitsland, waarvan de grootste:

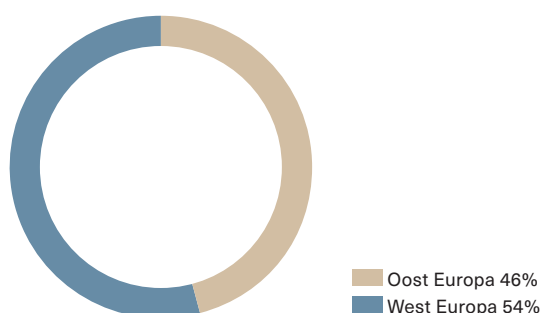
- **VGP Park Vejle, Denemarken:** met een totale landoppervlakte van 175.000 m², wat ruimte biedt voor meer dan 83.000 m² ontwikkeling. VGP Park Vejle is het eerste park van VGP in Denemarken. De locatie bevindt zich in het noordelijke deel van de 'Triangle Region', een commercieel belangrijke regio in het centrum van Denemarken. Het terrein grenst aan de snelweg E45, afslag 61 b Vejle Syd. Sinds de aankoop werden twee huurovereenkomsten getekend voor een gezamenlijke oppervlakte van 16.500 m².
- **VGP Park Pamplona Noáin, regio Pamplona, Spanje.** Dit perceel van 148.000 m² ligt strategisch aan de snelweg en heeft een directe verbinding met de luchthaven en het stadscentrum van Pamplona. Het grondstuk werd in juli 2024 aangekocht. Eerder dit jaar kondigde VGP al aan dat er een huurovereenkomst voor dit park werd getekend met de Mobis-groep, onderdeel van Hyundai. Na voltooiing van het park zal Mobis op deze locatie een Battery System Assembly opstarten. De verwachte oplevering zal in H2 '25 zijn.
- **VGP Park Berlin Bernau, Duitsland:** een perceel van 141.000 m² dat grenst aan de A11, ten noordoosten van Berlijn. Het perceel ligt op 15 km van de buitenring van Berlijn en op 25 km van het stadscentrum. VGP Park Berlin – Bernau vormt een waardevolle aanvulling op VGP's bestaande parken rondom Berlijn. De start van constructie wordt in H1 '25 verwacht en er werd al voor 25.000 m² aan huurovereenkomsten voor deze locatie getekend.
- **VGP Park Kecskemet 2, Hongarije:** Dit perceel van 124.000 m², gelegen op 2,5 km van het stadscentrum van Kecskemet en langs de belangrijkste toegangsweg, vormt een uitstekende uitbreiding van het bestaande bedrijvenpark VGP Park Kecskemet. VGP Park Kecskemet 2 heeft een ontwikkelingspotentieel van 61.000 m² en heeft al twee van de drie gebouwen verhuurd voor een totale ontwikkeling van 44.000 m². De huurders zijn Fuyao Glass en Univer.
- **VGP Park Split, Kroatië:** Dit perceel van 187.000 m², gelegen op de kruising van de snelwegen E-65 en D1, op slechts 5 km van de veerboothaven van Split en op 30 km van de internationale luchthaven Saint Jerome van Split, is de ideale locatie voor logistieke dienstverleners en commerciële en productiebedrijven. VGP zal in totaal 74.000 m² aan logistieke en industriële ruimten ontwikkelen, verdeeld over twee gebouwen. Het project is strategisch gelegen om een verscheidenheid aan industrieën te bedienen en verwacht binnenkort prelease-overeenkomsten te sluiten voor 30.000 m². Deze overname markeert de tweede grote investering van VGP in Kroatië, na het project van VGP Park Zagreb, waar VGP een productiefaciliteit voor autonome voertuigen ontwikkelt voor Verne.
- **VGP Park Győr Gamma, Hongarije:** Dit perceel van 92.000 m² heeft een ontwikkelingspotentieel van meer dan 35.000 m² en ligt in de buurt van VGP's succesvolle bedrijvenparken in Győr. Eenmaal volledig ontwikkeld, zullen de VGP parken in Győr meer dan 356.000 m² verhuurbare oppervlakte herbergen.
- **VGP Park Parma Morse, Italië:** Dit terrein van 33.000 m² grenst aan VGP's Park Parma Lumiere, op slechts 7 km van het stadscentrum van Parma en naast de afrit van de snelweg A1. De strategische ligging van het park langs een van de belangrijkste verkeersaders van centraal Noord-Italië maakt het een aantrekkelijke toevoeging aan het gebied.

Mutaties groundbank (in miljoen m²)

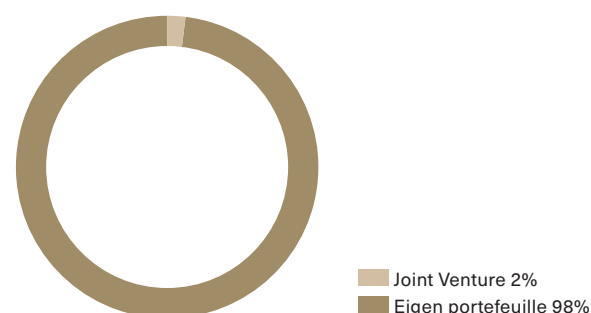


De groundbank is evenwichtig verdeeld tussen Oost-Europa (46%) en West-Europa (54%) op basis van de oppervlakte. De grootste grondstukken bevinden zich in Duitsland (21,8%), Frankrijk (12,5%), Servië (11,0%) en Roemenië (10,1%). Na de verkoop van het LPM grondstuk (720.000 m²) bezit VGP momenteel 98% van de groundbank (in eigendom of gecommitteerd) binnen de eigen portefeuille, 2% is in mede-eigendom met de verschillende joint venture partners. Het gaat hier om Grekon (34.035 m²) in Duitsland en Belartza (145.215 m²) in Spanje.

Geografische spreiding van land
(in m² incl. JV's)



Land naar eigendom
(in m² – incl gecommitteerd)



INVESTERINGSPORTEFEUILLE

Staande portefeuille

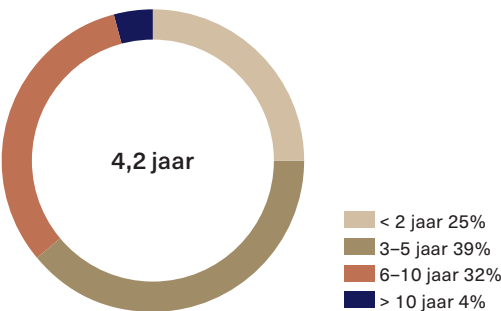
De totale portefeuille bestaat momenteel uit 276 gebouwen (34 gebouwen in aanbouw en 242 voltooide gebouwen) met een totale oppervlakte van 6,8 miljoen m², in 15 landen. Deze bevatten 2,1 miljoen vierkante meter, of 81 gebouwen in de eigen portefeuille (waarvan 1,4 miljoen m² vierkante meter of 48 gebouwen zijn voltooid) en 4,6 miljoen m² en 195 gebouwen in de Joint Ventures.

m2	Voltooide gebouwen		Gebouwen in aanbouw		Totaal gebouwen	
Land	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen
Oostenrijk	66.000	4	56.000	2	122.000	6
Kroatië	—	—	29.000	1	29.000	1
Tsjechië	783.000	51	49.000	3	832.000	54
Denemarken	—	—	27.000	2	27.000	2
Frankrijk	39.000	1	34.000	1	73.000	2
Duitsland	3.092.000	97	167.000	7	3.259.000	104
Hongarije	323.000	17	38.000	2	361.000	19
Italië	105.000	8	88.000	3	193.000	11
Letland	134.000	4	—	—	134.000	4
Nederland	259.000	6	—	—	259.000	6
Portugal	50.000	3	33.000	1	83.000	4
Roemenië	348.000	16	114.000	4	462.000	20
Servië	76.000	2	5.000	1	81.000	3
Slowakije	286.000	12	47.000	3	333.000	15
Spanje	414.000	21	93.000	4	507.000	25
Totaal	5.975.000	242	780.000	34	6.755.000	276

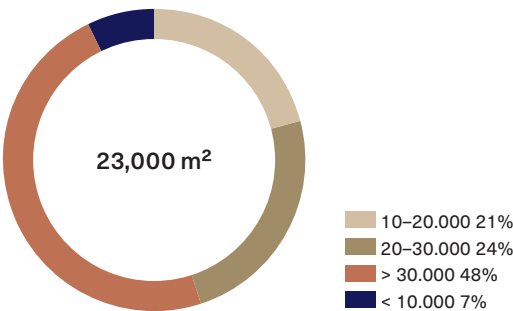
m2	Voltooide gebouwen		Gebouwen in aanbouw		Totaal gebouwen	
Eigendom	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen
Eigen Portefeuille ¹	1.373.000	48	736.000	33	2.110.000	81
Joint Ventures	4.602.000	194	44.000	1	4.646.000	195
Totaal	5.975.000	242	780.000	34	6.755.000	276

De gemiddelde leeftijd van de voltooide portefeuille² bedraagt 4,2 jaar. Meer dan 96% van alle opgeleverde² objecten is jonger dan 10 jaar en 64% is jonger dan 5 jaar. De gemiddelde omvang van de opgeleverde² portefeuille bedraagt 23.000 m². Van de voltooide portefeuille is 48% groter dan 30.000 m².

Gemiddelde leeftijd van de opgeleverde portefeuille



Gemiddelde omvang van de gebouwen in de opgeleverde portefeuille



1 Dit is inclusief in aanbouw namens JV's voor een totale verhuurbare oppervlakte van 89.000 m². Dit vast actief is legaal in eigendom van de Joint Venture, maar zijn nog niet onderdeel geweest van een transactie met de Joint Venture partner. VGP financieert deze ontwikkelingen met ontwikkelingsleningen naar de Joint Venture, dewelke worden geclassificeerd als activa aangehouden voor verkoop.

2 Genormaliseerd voor brownfield-vastgoed dat momenteel op korte termijn wordt verhuurd en op korte tot middellange termijn zal worden herontwikkeld.

Update over Joint Ventures

VGP is eigenaar van een aantal joint ventures die in de IFRS-jaarrekening worden gerapporteerd volgens de vermogensmutatiemethode. Deze Joint Ventures bezitten voornamelijk opgeleverde gebouwen waarvan VGP het beheer waarneemt. Om de transparantie en vergelijkbaarheid van de joint ventures te vergroten, vindt u hieronder aanvullende parameters die werden berekend in overeenstemming met de 'Best Practices Recommendations' van de European Public Real Estate Association (EPRA). Deze parameters worden gegeven op VGP's aandeel in de joint ventures, in het bijzonder voor de Eerste, Tweede, Derde, Vijfde en de Zesde Joint Venture. De ontwikkelings-joint ventures zijn buiten beschouwing gelaten omdat deze tot op heden alleen ontwikkelingsgrond bevatten.

EPRA Prestatie indicatoren van de Joint Ventures per aandeel		
in duizenden €	31. 12. 2024	31. 12. 2023
EPRA Inkomsten	50.148	43.678
EPRA Kosten ratio (inclusief directe leegstand kosten)	11,5%	10%
EPRA Kosten ratio (exclusief directe leegstand kosten)	11,3%	9,8%
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	1.441.403	1.130.627
EPRA Netto initiële rendement (Net Initial Yield (NIY))	5,04%	4,98%
EPRA 'Topped-up' Netto initiële rendement	5,10%	5,03%
EPRA Leegstand (vacancy) ratio	1,8%	0,9%
EPRA "Loan to value" (LTV) ratio	31,5%	31,6%

De EPRA Inkomsten stegen met 14,8% ten opzichte van '23, terwijl de EPRA NTA met 27,5% steeg. Dit is voornamelijk toe te schrijven aan de toegenomen omvang van de joint venture portefeuilles, in de inkomstenstijging worden de inkomsten op jaarbasis van de joint venture closings uit 2023 en de gedeeltelijke jaarinkomsten van de closings met de Vijfde en Zesde joint venture in '24 gereflecteerd.

Verder heeft VGP in '24 een recordbedrag van € 809 miljoen aan cash opgehaald door transacties met de Joint Ventures. Aangezien de Groep het vastgoed in de Joint Ventures blijft beheren, zijn deze vergoedingen voor het activabeheer substantieel gegroeid tot € 32 miljoen en zullen naar verwachting verder blijven toenemen gezien de aanhoudende groei van de Joint Venture portefeuille. Naast de opbrengsten uit de transacties en de groeiende, recurrenente vermogensbeheervergoeding voor de Joint Venture, ontving de Groep ook overtollige cash distributies van haar Joint Ventures ter waarde van € 85,6 miljoen.

In '25 verwacht VGP een aantal transacties uit te voeren met bestaande Joint Ventures en gelijktijdig werkt de Groep aan de uitbreiding van het Joint Venture Model met nieuwe en/of bestaande partners.

Samenwerking met Allianz

RHEINGOLD – DE EERSTE JOINT VENTURE

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.

Per 31 december 2024 bestaat de vastgoedportefeuille van de Eerste Joint Venture uit 104 voltooide gebouwen die een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 1.973.000 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.

Ten slotte heeft VGP mogelijk het recht op een winstuitkering van de eerste joint venture bij (i) een liquiditeitsevenement of (ii) na het verstrijken van de initiële periode van tien jaar, wat plaatsvindt in H1 '26. De omvang van deze winstuitkering door de Eerste Joint Venture zal gebaseerd zijn op het verloop van de IRR ('internal rate of return') van de Joint Venture en is afhankelijk van een aantal parameters die alleen nauwkeurig kunnen worden bepaald op de vervaldatum.

AURORA – DE TWEEDE JOINT VENTURE

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.

Het exclusieve voorkeursrecht van de Tweede Joint Venture met betrekking tot het verwerven van nieuwgebouwde activa in de betreffende landen is per 31 juli 2024 verlopen. De strategie van de Tweede Joint Venture is nu derhalve voornamelijk een houdstrategie.

Per 31 december 2024 bestaat de vastgoedportefeuille van de Tweede Joint Venture uit 42 opgeleverde gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 926.000 m².

Hoewel de investeringsperiode van de Tweede Joint Venture is verstreken, kunnen er in de toekomst nog enkele aanvullende transacties plaatsvinden met betrekking tot bestaande uitbreidingsmogelijkheden binnen de portefeuille.

YMIR – DE DERDE JOINT VENTURE

De Derde Joint Venture werd in juni 2020 opgericht met als doel het VGP Park München te ontwikkelen. Zodra het VGP Park München volledig is ontwikkeld, zal het bestaan uit vijf logistieke gebouwen, twee op zichzelf staande parkeergarages en een kantoorgebouw voor een totaal bruto verhuurbare oppervlakte van ca. 323.000 m². Het park is volledig voorverhuurd. 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 de voltooiing van het betreffende gebouw(en) vond een transactie plaats met Allianz, waardoor de Groep de proportionele aandelenprijs voor het gebouw(en) van Allianz ontving en haar oorspronkelijk geïnvesteerd kapitaal gedeeltelijk of volledig kon herinvesteren.

Het park heeft momenteel drie huurders, KraussMaffei – met 212.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte – en BMW – met 64.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte – bezetten het bestaande park. Het laatste gebouw binnen het park is momenteel in ontwikkeling en wordt in 2026 voltooid. Dit gebouw zal 44.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte bieden en werd in '24 verhuurd aan het bedrijf ISAR Aerospace SE. De oplevering van dit gebouw is gepland voor '26.

Tot slot heeft VGP Park München in 2024 een aanvullende kredietfaciliteit opgenomen van € 84,5 miljoen die zal worden gebruikt voor de financiering van de ontwikkeling van het laatste uitstaande gebouw dat is verhuurd aan ISAR Aerospace SE.

Samenwerking met Deka

RED – DE VIJFDE JOINT VENTURE

VGP heeft per 21 juli 2023 een nieuwe joint venture overeenkomst getekend met Deka Immobilien, een vooraanstaande vastgoedbeleggingsmaatschappij. In de joint venture hebben

twee publieke fondsen van Deka Immobilien; Deka Westinvest InterSelect en Deka Immobilien 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 ten tijde van de transactie een totaal aan huurinkomsten genereerden van € 52,9 miljoen op jaarbasis.

De transactie werd uitgevoerd in drie closings, waarbij de eerste closing materialiseerde in het derde kwartaal van 2023, de tweede in het tweede kwartaal van 2024, bestaande uit twee gebouwen in Berlijn Oberkämmer en Gießen – Am alten Flughafen voor een totale brutovermogenswaarde van € 281,3 miljoen, en de derde, een gebouw in VGP Park Magdeburg voor een totale brutovermogenswaarde van € 103,5 miljoen in het derde kwartaal van 2024. De transacties zijn allemaal uitgevoerd volgens het oorspronkelijk overeengekomen tijdschema en de overeengekomen prijs, waardoor de joint venture nu € 1,16 miljard aan bruto activawaarde omvat. VGP behoudt activabeheerdiensten in een vergelijkbare omvang als zijn bestaande partnerschappen met Allianz. Voor de opzet van de joint venture zijn de partijen overeengekomen om de joint venture te herfinancieren met een LTV van ongeveer 30 %. Als gevolg hiervan heeft VGP € 681 miljoen aan cash gerecycled uit alle overnames tot nu toe.

Samenwerking met Areim

SAGA – DE ZESDE JOINT VENTURE

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.

In H1 2024 vond een initiële closing plaats, bestaande uit 17 ontwikkelde gebouwen, met een totale oppervlakte van 450.000 m², in Duitsland (8), Tsjechië (5) en Slowakije (4) voor een totale bruto activawaarde van € 436,5 miljoen, resulterend in een netto cash recycling van € 270,2 miljoen. Een tweede closing vond plaats in december 2024 deze omvatte 4 ontwikkelde gebouwen in totaal 114.000 m² in Duitsland (1), Tsjechië (1), Slowakije (1) en Frankrijk (1), voor een totale bruto activawaarde van € 120 miljoen, resulterend in een netto cash recycling van € 79,3 miljoen. 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 ontwikkelingspijln binnen de doellanden over de investeringsperiode.

Op 31 december 2024 bestaat de vastgoedportefeuille van de Zesde Joint Venture uit 21 voltooide gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 564.000 m² die 100% verhuurd zijn.

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.

De Ontwikkelings-Joint Ventures

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 perceel grond die anders niet voor hem toegankelijk zouden zijn. De VGP Park Belartza Joint Venture heeft als doel ca. 64.000 m² aan logistieke verhuurbare oppervlakte te ontwikkelen. In april 2024

zijn VGP en VUSA overeengekomen om het belang van VGP in de joint venture te verhogen tot 75%.

Het VGP Park Belartza, gelegen in de buurt van San Sebastian in het noorden van Spanje, richt zich op de ontwikkeling van een gemengd (logistiek/commercieel) park waarbij VGP de logistieke ontwikkeling 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 logistieke inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP Park Belartza Joint Venture te verwerven. VUSA heeft het recht om de commerciële inkomsten genererende activa te verwerven die zijn ontwikkeld door de joint venture VGP Park Belartza.

Het project maakt momenteel goede voortgang met het verkrijgen van de benodigde bestemmingsplannen.

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 het herontwikkelen van een brownfield met ca. 21.000 m² verhuurbare ruimte gelegen in de nabijheid van de stad Siegen, Duitsland. In 2023 werd een deel van het project verkocht en sindsdien worden er sloopwerken op de brownfield uitgevoerd ter voorbereiding van de toekomstige ontwikkeling. Verdere mijlpalen worden verwacht in de loop van 2025.

LPM – LOGISTIEK PARK MOERDIJK

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). In februari 2024 heeft VGP ingestemd met de verkoop van het project in zijn huidige status en recyclede hiermee een opbrengst van ongeveer € 171,4 miljoen.

HERNIEUWBARE ENERGIE

De bruto-inkomsten uit hernieuwbare energie over 2024 bedroegen € 8,3 miljoen, vergeleken met € 4,4 miljoen in boekjaar 2023. Dit werd gedreven door een stijging van 96% in de effectief verkochte productie in 2024 tot 90 GWh.

De operationele zonne-energiecapaciteit is aanzienlijk toegenomen tot 155,7 MWp, een stijging van 53% op jaarbasis, wat zou moeten resulteren in een verhandelbaar productiepotentieel van circa 130 GWh.

Per december 2024 zijn in totaal 39 projecten, goed voor 41,0 MWp, in aanbouw. Inclusief deze projecten in aanbouw zal de totale zonne-energieopwekkingscapaciteit toenemen tot 196,8 MWp, verspreid over 147 dakprojecten in 10 landen. Op 31 december 2024 vertegenwoordigt dit een totale investeringswaarde van € 121 miljoen (inclusief huidige verplichtingen op projecten in aanbouw).

Wat betreft de pijplijn bevinden zich nog eens 97 zonne-energieprojecten in de contractuele/ontwerpfase (waarvan in 4 extra landen), wat neerkomt op een bijkomende opwekkingscapaciteit van 90,9 MWp. De totale zonne-energieportefeuille, inclusief de projecten in de pijplijn, bedraagt momenteel 287,7 MWp.

Van de operationele zonne-energie-installaties van VGP wordt 43% gebruikt voor eigen verbruik. De resterende groene energie wordt aan het net geleverd. Om het eigen verbruik te verhogen en bij te dragen aan een stabielere en efficiëntere energienet, is VGP bezig met de opzet van Battery Energy Storage Systems (BESS). De eerste twee BESS-units, met een gecombineerde capaciteit van 6,8 MWh, met nog eens 45,1 MWh in de ontwerpfase en 38,8 MWh als onderdeel van een haalbaarheidsstudie. Dit vertegenwoordigt een totale BESS pijplijn van 90,7 MWh of een totale investering van meer dan € 20 miljoen om duurzame en veerkrachtige energieoplossingen te ondersteunen.

KAPITAAL- EN LIQUIDITEITSPOSITIE

Het totale kassaldo per 31 December 2024 bedroeg € 493 miljoen. De groep heeft niet-gebruikte kredietfaciliteiten van € 500 miljoen, waardoor de liquiditeitspositie meer dan € 1 miljard bedraagt. De doorlopende kredietfaciliteit werd vergroot van € 400 miljoen naar € 500 miljoen en bevatten een specifieke kredietfaciliteit voor garanties van € 50 miljoen.

In '24 was VGP in staat om een netto € 809 miljoen uit closings met de Vijfde en Zesde Joint Venture evenals de verkoop van de ontwikkelings Joint Venture LPM cash te recycleren.

VGP heeft € 135 miljoen opgenomen op een totale faciliteit van € 150 miljoen in februari 2024. Deze kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank heeft een looptijd van tien jaar tegen een vast rentepercentage van 4,15%. De resterende € 15 miljoen zal worden opgenomen na verdere vooruitgang in de business unit van VGP Renewable Energy.

VGP heeft in juli 2024 € 75 miljoen van de uitstaande obligaties afgelost. Per 31 december 2024 is de gemiddelde kostenvoet van schulden gedaald tot 2,20% en zal verder dalen tot 2,15% na de obligatieaflossing van € 80 miljoen in maart 2025. De gemiddelde looptijd van de kredietfaciliteiten bedraagt 3,8 jaar. In mei 2024 werd een dividend van € 101 miljoen uitgekeerd.

De proportionele LTV op een look-through-basis bedraagt 48,3% (tegenover 53,4% eind 2023) en de gearing ratio bedraagt 33,6% (tegenover 40,3% eind 2023).

Tijdens de jaarlijkse evaluatie in september 2024 bevestigde Fitch Ratings de 'BBB-' investment-grade rating met een stabiele outlook voor VGP.

ESG RATINGS EN ERKENNINGEN

De milieu-, sociale en governance (ESG)-beoordelingen van de Groep door extra-financiële ratingbureaus zijn in 2024 geüpdatet. De GRESB Developer-score werd bevestigd op 95 van de 100, wat overeenkomt met een viersterrenrating en de hoogste score binnen onze vergelijkingsgroep. VGP behield zijn A-rating in de MSCI ESG-beoordeling en verkreeg een ESG-risicobeoordeling van 11,7 door Sustainalytics, wat gelijkstaat aan een "verwaarloosbaar" risico op materiële financiële gevolgen door ESG-factoren en behoort tot de 15% van vastgoedbedrijven wereldwijd met het laagste ESG-risico.

VGP behield zijn positie in de Euronext BEL 20 ESG-index. De BEL ESG Index is ontworpen om de 20 hoogst gerangschikte bedrijven in België te identificeren die de laagste ESG-risico's vertonen.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Katherina Reiche heeft besloten haar functie als lid van de raad van bestuur en de remuneratiecommissie neer te leggen. Het bestuur heeft haar ontslag aanvaard en in onderling overleg zal ze actief blijven tot de aandeelhoudersvergadering op 9 mei.

DIVIDEND

De raad van bestuur stelt aan de algemene vergadering van aandeelhouders een gewone bruto dividenduitkering voor van € 3,30 per aandeel, of € 90 miljoen. Dit in vergelijking met € 2,95 per aandeel in '24, of een stijging van 12%.

VOORUITZICHTEN

VGP verwacht een substantiële groei van haar nettohuuropbrengsten, inclusief haar aandeel in de Joint Ventures, als gevolg van de verwachte oplevering van € 39 miljoen aan nieuwe huurovereenkomsten in '25, het effect op jaarbasis van opleveringen in '24 en indexatie op de totale portefeuille.

De opstart van nieuwe projecten zal, zoals altijd, worden afgewogen tegen de voorverhuurratio's en de marktvraag, hoewel VGP de mogelijkheid heeft om haar totale huuropbrengsten te verhogen met minimaal € 253 miljoen tot ten minste € 666 miljoen op jaarbasis inclusief de Joint Ventures. Er bestaan al voorverhuringen voor € 20,8 miljoen, of 135.000 m², die de ontwikkelingsactiviteit van '25 alvast een boost geven.

Tegelijkertijd streeft VGP ernaar om haar grondbank aanzienlijk uit te breiden in bestaande en nieuwe gebieden.

VGP onderzoekt ook de mogelijkheden van nieuwe investeringen in zowel batterij-energieopslagsystemen als datacenters op alle locaties die het momenteel in eigendom of onder controle heeft.

Om haar liquiditeitspositie te versterken, verhoogde de Groep haar niet-opgenomen kredietfaciliteiten met € 25 miljoen in Q1 '25. Tegelijkertijd streeft de Groep naar een aantal closings met bestaande Joint Ventures alsook de uitbreiding van haar Joint Venture model met nieuwe en/of bestaande Joint Venture partners.

Tot slot stelt de Groep aan de jaarlijkse aandeelhoudersvergadering voor om een dividend uit te keren van € 90 miljoen, een stijging van 12% ten opzichte van het gewone dividend van '24.

BELANGRIJKSTE FINANCIËLE CIJFERS

Activiteiten en resultaten	FY 2024	FY 2023	Wijziging (%)
Gecommitteerde geannualiseerde huurinkomsten (€ mio)	412,6	350,8	+17,6%
IFRS operationeel resultaat voor belasting (€ mio)	317,1	118,8	+167%
IFRS nettoresultaat (€ mio)	287	87,3	+228,8%
IFRS-winst per aandeel (€ per aandeel)	10,52	3,20	+228,8%

Portefeuille en balans	31 dec 24	31 dec 23	Wijziging (%)
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures tegen 100% (€ mio)	7.837	7.194	+8,9%
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op aandeel (€ mio)	5.031	4.828	+4,2%
Bezettingsgraad van de bestaande portefeuille (%)	98	99	-1%
EPRA NTA per share (€ per share) ¹	89,22	83,10	+7,4%
IFRS NAV per share (€ per share)	87,96	81,14	+8,4%
Netto financiële schuld (€ mio)	1.565	1.778	-12%
Schuldgraad ² (%)	33,6%	40,3%	-16,6%

1 Zie nota 11.2

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

WEBCAST VOOR INVESTEERDERS EN ANALISTEN

VGP zal op 20 februari 2025 om 10:30 (CEST) een webcast hosten

Webcast link:

https://channel.royalcast.com/landingpage/vgp/20250220_1/

Klik op de bovenstaande link om de presentatie bij te wonen vanaf je laptop, tablet of mobiele apparaat. Webcast wordt gestreamd via je geselecteerde apparaat.

Volg de webcast van het evenement 5–10 minuten voor aanvangstijd

Een presentatie is beschikbaar op de VGP-website:

<https://www.vgpparks.eu/en/investors/publications/>

CONTACTGEGEVENS VOOR INVESTEERDERS EN VRAGEN VAN DE MEDIA

INVESTOR RELATIONS

Tel: +32 (0)3 289 1433

investor.relations@vgpparks.eu

Over VGP

VGP is een pan-Europese eigenaar, beheerder en ontwikkelaar van hoogwaardig logistiek en semi-industrieel vastgoed en een leverancier van duurzame energieoplossingen. VGP heeft een volledig geïntegreerd bedrijfsmodel met uitgebreide expertise en jarenlange ervaring in de hele waardeketen. Opgericht in 1998 als een Belgische familiale vastgoedontwikkelaar in Tsjechië is VGP, met een personeelsbestand van ongeveer 378.4 FTE's, vandaag actief in 18 Europese landen, rechtstreeks en via verschillende 50:50 joint ventures. Per december 2024 bedroeg de Bruto Vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures aan 100%, € 7,8 miljard en had het bedrijf een Netto Vermogenswaarde (EPRA NTA) van € 2,4 miljard. VGP is genoteerd op Euronext Brussel (ISIN: BE0003878957)

Voor meer informatie, bezoek alstublieft www.vgpparks.eu

Toekomstgerichte verklaringen: dit persbericht kan toekomstgerichte verklaringen bevatten. Dergelijke verklaringen weerspiegelen de huidige inzichten van het management met betrekking tot toekomstige gebeurtenissen en omvatten bekende en onbekende risico's. Onzekerheden en andere factoren die ertoe kunnen leiden dat de werkelijke resultaten wezenlijk verschillen van enige toekomstige resultaten. Prestaties of verwezenlijkingen uitgedrukt of geïmpliceerd door dergelijke toekomstgerichte verklaringen. VGP verstrekt de informatie in dit persbericht op deze datum en neemt geen enkele verplichting op zich om toekomstgerichte verklaringen in dit persbericht bij te werken met het oog op nieuwe informatie. Toekomstige gebeurtenissen of anderszins. De informatie in deze aankondiging vormt geen aanbod om effecten in VGP te verkopen of een uitnodiging om effecten in VGP te kopen of een uitnodiging of aansporing om zich bezig te houden met andere beleggingsactiviteiten. VGP wijst elke aansprakelijkheid af voor verklaringen gemaakt of gepubliceerd door derden en neemt geen enkele verplichting op zich om onjuiste gegevens. Informatie. Conclusies of meningen gepubliceerd door derden met betrekking tot dit of enig ander persbericht uitgegeven door VGP te corrigeren

INHOUDSTAFEL

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING	2
GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT	7
GECONSOLIDEERDE BALANS.....	8
GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN.....	11
GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT	12
TOELICHTING BIJ DE FINANCIËLE STATEN.....	13
1. Verklaring van overeenstemming.....	13
2. Belangrijkste waarderingsgrondslagen	13
3. Segment rapportering	14
3.1 Activiteitssegmenten	14
3.2 Gesegmenteerde balans	18
3.3 Geografische informatie	20
4. Omzet.....	23
5. Operationele kosten verbonden aan vastgoed.....	24
6. Netto waarderingswinsten / (verliezen) op vastgoedbeleggingen	25
7. Administratieve kosten.....	25
8. Investerings in joint ventures	26
8.1 Winsten van joint ventures.....	26
8.2 Samengevatte balansinformatie met betrekking tot Joint Ventures.....	28
8.3 Overige langlopende vorderingen.....	35
8.4 Deelnemingen in de joint ventures en de geassocieerde ondernemingen	35
8.5 EPRA maatstaven toegepast op Joint Ventures volgens aandeel.....	36
9. Netto financieel resultaat.....	38
10. Winst per aandeel.....	38
10.1 Winst per aandeel.....	38
10.2 EPRA NAV's – EPRA NAV's per aandeel.....	39
11. Vastgoedbeleggingen	40
11.1 Materiële vaste activa	41
12. Handels- en overige vorderingen	41
13. Aandelenkapitaal en overige reserves	41
13.1 Aandelenkapitaal	41
13.2 Overige reserves	42
14. Kortlopende en langlopende financiële schulden	42
14.1.1 Bankleningen.....	44
14.1.2 Schuldschein leningen	44
14.1.3 Obligatieleningen	45
14.2 Belangrijke voorwaarden en convenanten	46

15.	Andere langlopende verplichtingen	46
16.	Handels- en andere kortlopende schulden	46
17.	Activa geclassificeerd als aangehouden voor verkoop en verplichtingen gerelateerd aan deze activa	46
18.	Kasstroom	47
19.	Kasstroom uit de verkoop van dochterondernemingen, Joint Ventures en vastgoedbeleggingen	48
20.	Risico management.....	51
20.1	Kapitaalbeheer	51
21.	Voorwaardelijke verbintenissen en toezeggingen	51
22.	Gebeurtenissen na balansdatum	52
	BIJKOMENDE TOELICHTINGEN DIE GEEN DEEL UITMAKEN VAN DE VERKORTE JAARLIJKSE FINANCIËLE STATEN	53
1	WINST-EN-VERLIESREKENING, PROPORTIONEEL GECONSOLIDEERD.....	53
2	BALANS, PROPORTIONEEL GECONSOLIDEERD	54
	INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE MOEDERONDERNEMING	55
	WOORDENLIJST.....	57

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN¹

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

Voor het jaar afgesloten op 31 december

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Toelichting	31.12.2024	31.12.2023
Omzet²	4	121.404	113.722
Bruto inkomsten uit huur en hernieuwbare energie	4	73.704	69.003
Netto operationele kosten verbonden aan vastgoed ³	5	(6.018)	(5.534)
Netto inkomsten uit huur en hernieuwbare energie³		67.686	63.469
Joint venture management fee inkomsten	4	32.666	26.925
Netto waarderingswinsten / (verliezen) op vastgoedbeleggingen ⁴	6	187.056	87.958
Administratieve kosten	7	(61.263)	(48.863)
Aandeel in het resultaat van joint ventures	8.1	92.744	(10.715)
Overige kosten		(1.750)	-
Bedrijfsresultaat		317.139	118.774
Financiële opbrengsten	9	50.391	34.076
Financiële kosten	9	(47.988)	(40.107)
Netto financieel resultaat	9	2.403	(6.031)
Resultaat voor belastingen		319.542	112.743
Belastingen		(32.555)	(25.451)
Resultaat over de periode		286.987	87.292
Toe te schrijven aan:			
Aandeelhouders van VGP NV		286.987	87.292
Minderheidsbelangen		-	-
RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	31.12.2024	31.12.2023
Gewone netto-resultaat per aandeel (in €) - basis	10	10,52	3,20
Gewone netto-resultaat per aandeel (in €) - verwaterd	10	10,52	3,20

¹ De commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht hebben gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in dit persbericht, zou moeten doorgevoerd worden. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

² Opbrengsten bestaan uit bruto huuropbrengsten en opbrengsten uit duurzame energie, opbrengsten uit servicekosten, opbrengsten uit vastgoed- en facilitymanagement en opbrengsten uit vastgoedontwikkeling.

³ Netto operationele kosten verbonden aan vastgoed bevatten doorrekeningen aan klanten en zijn derhalve gepresenteerd als netto operationele kosten.

⁴ Bevat gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van dochterondernemingen en Joint Ventures

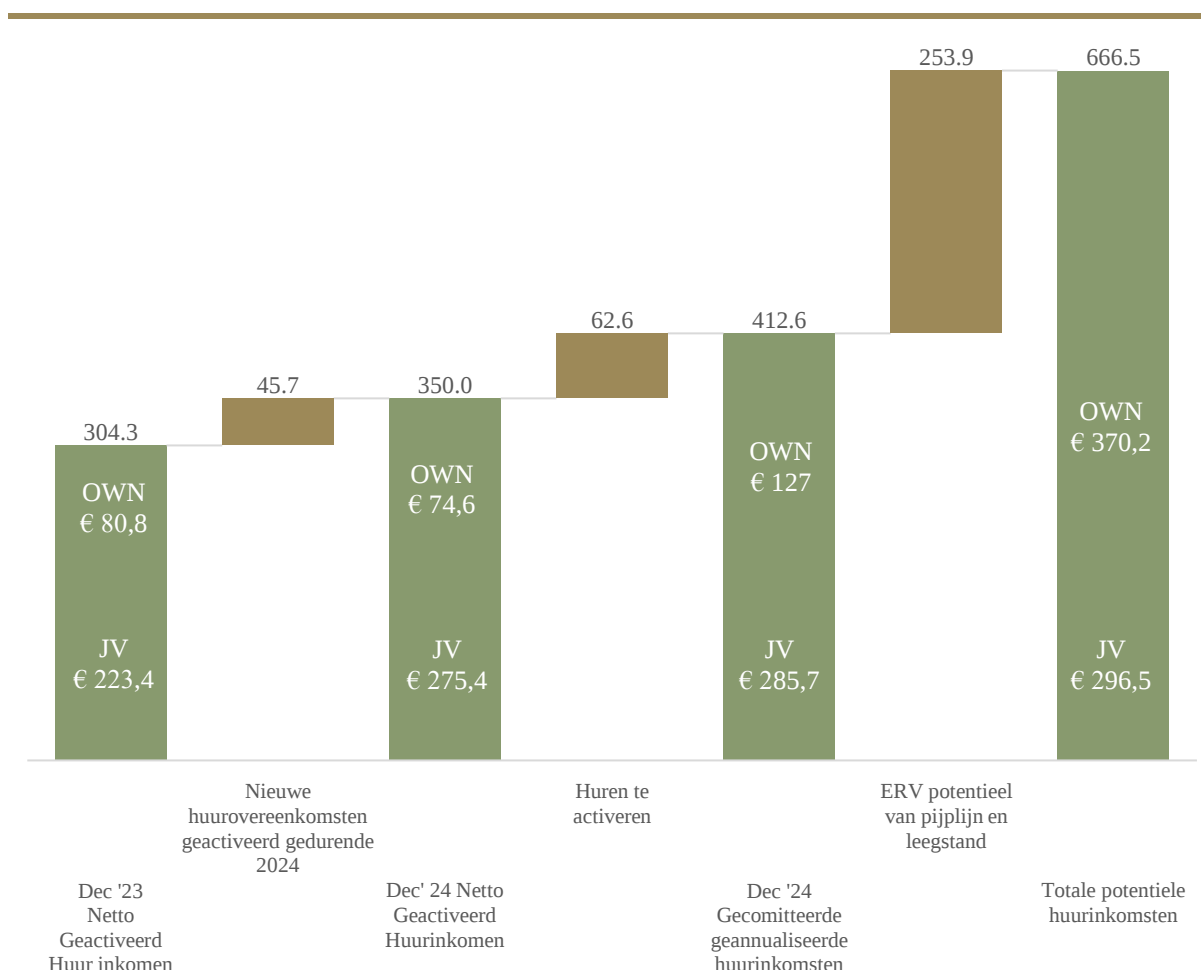
Netto huuropbrengsten

De nettohuuropbrengsten in de eigen portefeuille van VGP stegen tot € 61,7 miljoen in 2024. De onderliggende huurinkomsten zijn echter gegenereerd uit een substantieel andere portefeuille dan in de voorgaande periode, aangezien er in '23 en '24 verschillende transacties hebben plaatsgevonden met joint ventures waarbij huurinkomsten genererende activa zijn afgestoten en gedeconsolideerd en opgeleverde activa in de eigen portefeuille in plaats daarvan inkomsten zijn gaan genereren.

In 2024 zijn € 45,7 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten, inclusief de Joint Ventures tegen 100%, kasstroomgenererend geworden. Nog eens € 62,6 miljoen, waarvan € 52,4 miljoen in de eigen portefeuille, moet nog worden geactiveerd (bij oplevering van activa). Daarvan zal € 39 miljoen, ofwel € 31,4 miljoen in de eigen portefeuille, naar verwachting in de komende twaalf maanden kasstroom genereren.

Geannualiseerde huurgroei inclusief de Joint Ventures aan 100%

(in € miljoen)



De nettohuuropbrengsten, op doorkijkbasis¹ groeiden met 20,9% van € 159,1 miljoen naar € 192,4 miljoen, wetende dat aan het einde van het jaar € 214,7 miljoen (versus € 194,3 miljoen, oftewel + 10,5%) op proportionele doorkijkbasis kasstroomgenererend is geworden.

¹ Zie 'bijkomende toelichtingen', winst- en verliesrekening proportioneel geconsolideerd.

Netto inkomsten uit hernieuwbare energie

De netto-inkomsten uit hernieuwbare energie over 2024 bedroegen € 6 miljoen, vergeleken met € 3,5 miljoen in boekjaar 2023. Dit werd gedreven door een stijging van 96% in de effectief verkochte productie in 2024 tot 90 GWh.

De operationele zonne-energiecapaciteit is aanzienlijk toegenomen tot 155,7 MWp, een stijging van 53% op jaarbasis, wat zou moeten resulteren in een verhandelbaar productiepotentieel van circa 130 GWh.

Per december 2024 zijn in totaal 39 projecten, goed voor 41,0 MWp, in aanbouw. Inclusief deze projecten in aanbouw zal de totale zonne-energieopwekkingscapaciteit toenemen tot 196,8 MWp, verspreid over 147 dakprojecten in 10 landen. Op 31 december 2024 vertegenwoordigt dit een totale investeringswaarde van € 121 miljoen (inclusief huidige verplichtingen voor projecten in aanbouw).

Wat betreft de pijplijn bevinden zich nog eens 97 zonne-energieprojecten in de contractuele/ontwerpfase (waarvan in 4 extra landen), wat neerkomt op een bijkomende opwekkingscapaciteit van 90,9 MWp. De totale zonne-energieportefeuille, inclusief projecten in de pijplijn, bedraagt momenteel 287,7 MWp.

Inkomsten uit joint ventures

De inkomsten uit joint venture management fees bedroegen € 32,7 miljoen, een stijging van 21% ten opzichte van boekjaar '23. De inkomsten uit managementvergoedingen van joint ventures bestaan uit twee hoofdcomponenten, enerzijds inkomsten uit vastgoed- en facilitymanagement, die stegen van € 22,5 miljoen naar € 27 miljoen en anderzijds inkomsten uit ontwikkelingsmanagement, die stegen met € 1,3 miljoen naar € 5,7 miljoen.

Netto waarderingswinsten op de vastgoedportefeuille

In 2024 bedroegen de netto waarderingswinsten op de vastgoedportefeuille € 187,1 miljoen, vergeleken met een netto waarderingswinst van € 88 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2023.

De netto waarderingswinst was voornamelijk het gevolg van (i) € 94,2 miljoen niet-gerealiseerde waarderingswinst op de eigen portefeuille en de voor verkoop aangehouden portefeuille van de groep die wordt afgestoten, en (ii) € 92,9 miljoen gerealiseerde waarderingswinst, voornamelijk op activa die werden overgedragen als onderdeel van transacties met de Vijfde Joint Venture (Deka), de Derde Joint Venture (Ymir) en de eerste en tweede afsluiting met de Zesde Joint Venture (Areim), evenals de desinvestering van de Development Joint Venture LPM.

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief ontwikkelingsgronden maar inclusief de gebouwen in aanbouw voor rekening van de Joint Ventures, wordt door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op 31 december 2024 op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 7,22% (vergeleken met 6,22% op 31 december 2023) toegepast op de contractuele huren vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de niet-verhuurde ruimte.

De vastgoedwaarderingen waren in grote lijnen stabiel gedurende 2024. De (her)waardering van de eigen portefeuille was gebaseerd op het taxatierapport van de vastgoeddeskundige Io Partners, voorkeurspartner van Jones Lang LaSalle.

Administratieve kosten

De administratieve kosten voor de periode stegen tot € 61,3 miljoen vergeleken met € 48,9 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2023.

Het personeelsbestand van de groep van 380 FTE's steeg met 12,5 FTE's ten opzichte van 2023. De belangrijkste afwijking ten opzichte van de voorgaande periode heeft te maken met een stijging van de

remuneratie met € 6,8 miljoen (voornamelijk door voorzieningen voor het Long Term Incentive Plan), algemene administratiekosten met € 1,8 miljoen, evenals een stijging van de afschrijvingen met € 2,7 miljoen en lagere geactiveerde kosten met € 1,3 miljoen.

Aandeel in de nettowinst van de joint ventures

VGP's aandeel in de winst van de joint ventures voor de periode bedroeg € 92,7 miljoen tegenover een verlies van € 10,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2023. De belangrijkste factoren kunnen als volgt worden samengevat (in aandelen):

- De netto huuropbrengsten op aandeel stegen met € 30,1 miljoen van € 91,6 miljoen naar € 121,7 miljoen, een stijging van 33%. Dit is het resultaat van € 2,9 miljoen indexatie op aandeel, evenals toevoegingen aan de portefeuille van Joint Ventures gezien de transacties in '23 (effect over het hele jaar) en '24 (gedeeltelijk effect)
- De netto waarderingsverliezen op aandelen verbeterden van een verlies van € 61,2 miljoen naar een winst van € 54,5 miljoen. De portefeuille van de joint ventures, exclusief ontwikkeling en de gebouwen in aanbouw door VGP namens de joint ventures, werd gewaardeerd tegen een gewogen gemiddeld rendement van 5,05% per 31 december 2024 (vergeleken met 5,01% per 31 december 2023).
- Het netto financieel resultaat daalde naar € 59,1 miljoen. Dit is te wijten aan het feit dat de schuld van de joint ventures steeg met € 233 miljoen (aandeel) als gevolg van transacties met Deka en Saga in '24.
- De belastingen daalden met € 18,5 miljoen (op aandeel). Dit is voornamelijk te wijten aan een stijging van de uitgestelde belastingen als gevolg van de herwaardering van de portefeuille. De effectieve belastinglek in Joint Venture per aandeel steeg met € 1 miljoen tot € 7,3 miljoen.

Per december 2024 zijn de Joint Ventures goed voor € 285,7 miljoen aan geannualiseerde gecommitteerde huurcontracten die 4,6 miljoen m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, vergeleken met € 226,9 miljoen aan geannualiseerde gecommitteerde huurcontracten die 3,7 miljoen m² vertegenwoordigen per eind december 2023.

De (her)waardering van alle portefeuilles van de joint ventures was gebaseerd op het taxatierapport van de vastgoeddeskundige Io partners, geprefereerde partner van Jones Lang Lasalle.

Overige kosten

Overige kosten omvatten een bijdrage van € 1,75 miljoen aan de Stichting VGP.

Netto financieel resultaat

Het netto financiële resultaat steeg van een netto-uitgave van € 6 miljoen naar een inkomen van € 2,4 miljoen. Dit verschil is voornamelijk te verklaren door (i) lagere rentelasten van € 3,1 miljoen als gevolg van de aflossing van € 375 miljoen aan obligaties in 2023 en € 75 miljoen in 2024, hoewel dit gedeeltelijk werd gecompenseerd door hogere rentekosten op de nieuwe EIB-lening van € 135 miljoen, (ii) een stijging van de financiële inkomsten met € 5,8 miljoen (tot € 12,3 miljoen) als gevolg van ontvangen rente op termijndeposito's, (iii) een toename van de rente-inkomsten op leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen ter waarde van € 10,4 miljoen, en (iv) een vermindering van geactiveerde rentelasten ter waarde van € 11,4 miljoen.

Op 31 december 2024 bedragen de gemiddelde kosten van schulden 2,20%. De gemiddelde looptijd van de kredietfaciliteiten bedraagt 3,7 jaar.

Belastingen

De belastinglast van € 32,6 miljoen bevat een uitgestelde belastinglast van € 21,7 miljoen (tegenover € 9,5 miljoen in '23) en een huidige belastinglast van € 10,9 miljoen (tegenover € 15,9 miljoen in '23). Dit komt overeen met een effectieve belastingslast van 8%¹, versus 17% in '23.

¹ Berekend als de effectieve belastingsvoet gedeeld door de winst voor belastingen, genormaliseerd voor ongerealiseerde waarderingswinsten en het aandeel in het resultaat van de Joint Ventures

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

Voor het jaar afgesloten op 31 december

OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT <i>(in duizenden €)</i>	31.12.2024	31.12.2023
Winst over de periode	286.987	87.292
<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	286.987	87.292
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	286.987	87.292
Minderheidsbelangen		

GECONSOLIDEERDE BALANS

Voor het jaar afgesloten op 31 december

<i>ACTIVA (in duizenden €)</i>	<i>Toelichting</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
Immateriële activa		724	1.000
Vastgoedbeleggingen	11	1.905.411	1.508.984
Materiële vaste activa	11.1	122.309	107.426
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen	8.2/8.4	1.300.874	1.037.228
Andere langlopende vorderingen	8.3	538.484	565.734
Uitgestelde belastingvorderingen		11.620	8.304
Totaal vaste activa		3.879.422	3.228.676
Handels- en andere vorderingen	12	83.804	79.486
Geldmiddelen en kasequivalenten		492.533	209.921
Activa aangehouden voor verkoop	17	198.177	892.621
Totaal vlottende activa		774.514	1.182.028
TOTAAL ACTIVA		4.653.936	4.410.704

<i>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)</i>	<i>Toelichting</i>	<i>31.12.2024</i>	<i>31.12.2023</i>
Kapitaal	13	105.676	105.676
Overige reserves	13	845.579	845.579
Overgedragen resultaten		1.449.172	1.263.162
Eigen vermogen		2.400.427	2.214.417
Langlopende financiële schulden	14	1.942.495	1.885.154
Andere langlopende verplichtingen	15	46.781	38.085
Uitgestelde belastingverplichtingen		35.652	23.939
Totaal langlopende verplichtingen		2.024.928	1.947.178
Kortlopende financiële schulden	14	114.866	111.750
Handels- en andere kortlopende schulden	16	102.558	84.075
Verplichtingen m.b.t activa aangehouden voor verkoop	17	11.157	53.284
Totaal kortlopende verplichtingen		228.581	249.109
Totaal verplichtingen		2.253.509	2.196.287
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		4.653.936	4.410.704

Balans

Activa aangehouden voor verkoop

Vastgoedbeleggingen hebben betrekking op opgeleverde objecten, projecten in aanbouw en terreinen die worden aangehouden voor ontwikkeling. De activa aangehouden voor verkoop hebben betrekking op (i) de activa in aanbouw en ontwikkelingsgronden (tegen reële waarde) die ontwikkeld worden/worden door VGP, namens de Eerste en Tweede Joint Venture en de Zesde Joint Venture, en (ii) VGP Park Riga, dat onderhevig is aan een call-optie van zijn huurder.

Op 31 december 2024 bestaat de vastgoedbeleggingsportefeuille, inclusief de gebouwen gerapporteerd als groep aangehouden voor verkoop, uit 48 opgeleverde gebouwen die 1.373.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen met nog eens 33 gebouwen in aanbouw die 736.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen.

Inclusief de activa gerapporteerd als groep aangehouden voor verkoop, bestaat de totale vastgoedbelegging uit € 879 miljoen aan opgeleverde activa, € 579 miljoen aan activa in aanbouw en € 645 miljoen aan grond.

De vastgoedbeleggingen, inclusief de activa gerapporteerd als groep aangehouden voor verkoop maar exclusief ontwikkelingsgrond, worden gewaardeerd tegen een gemiddeld gewogen rendement van 7,22%.

De totale investeringen in vastgoedbeleggingen, inclusief activa aangehouden voor verkoop, bedroegen € 586,2 miljoen: € 405,1 miljoen aan activa, € 54,7 miljoen aan acquisities en € 10,8 miljoen aan rente en gekapitaliseerde vrije huur en € 97,6 miljoen in activa aangehouden voor verkoop.

Materiële vaste activa

Materiële vaste activa stegen met € 14,9 miljoen. Dit weerspiegelt een investering van € 19 miljoen, die voornamelijk betrekking heeft op duurzame energie activa (€ 13 miljoen) en worden geboekt tegen kostprijs en worden afgeschreven. Voltooide installaties bedragen € 94,5 miljoen, terwijl € 14,1 miljoen betrekking heeft op fotonvoltaïsche installaties die momenteel in aanbouw zijn.

Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen

Per 31 december 2024 zijn de investeringen in de joint ventures en geassocieerde deelnemingen gestegen tot € 1.301 miljoen, van € 1.037 miljoen per 31 december 2023.

De investeringen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen per eind 2024 weerspiegelen de waarde van de deelneming in de Allianz Joint Ventures, de Deka Joint Venture, de Saga Joint Venture en de Ontwikkelings-Joint Ventures, die alle worden verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

Het verschil in '24 is voornamelijk gerelateerd aan de inbreng van vermogen in Joint Ventures ten bedrage van € 199,1 miljoen, terugbetalingen van eigen vermogen van de Eerste Joint Venture (€ 11,5 miljoen) en de Tweede Joint Venture (€ 3,3 miljoen), een extra investering in de Ontwikkelings- Joint Venture Belartza (€ 5,2 miljoen), de verkoop van de Ontwikkelings- Joint Venture LPM (€ 18,7 miljoen) en het aandeel van VGP in het resultaat van de Joint Ventures ten bedrage van € 92,7 miljoen.

Totale lang- en kortlopende financiële schulden

De langlopende en kortlopende financiële schulden stegen van € 1.997 miljoen per 31 december 2023 naar € 2.057 miljoen per 31 december 2024.

De stijging was voornamelijk het gevolg van de kredietfaciliteit van de Europese Investeringsbank van € 150 miljoen ter ondersteuning van haar bedrijfsonderdeel voor hernieuwbare energie. Per 5 februari 2024 heeft VGP € 135 miljoen van deze faciliteit opgenomen tegen een rentevoet van 4,15% over een periode van tien jaar, die werd gecompenseerd door de terugbetaling van € 75 miljoen van haar uitstaande obligaties.

De proportionele LTV op doorkijkbasis bedraagt 48,3% (versus 53,4% ultimo '23) en de schuldgraad bedraagt 33,6% (versus 40,3% ultimo '23). De financiële schulden van de Groep liggen ruim onder de convenanten.

GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Voor het jaar afgesloten op 31 december

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 2023	136.092	(30.416)	105.676	845.579	1.250.920	2.202.175
Andere elementen van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	-	-
Resultaat over 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 aan aandeelhouders	-	-	-	-	(75.050)	(75.050)
Stand per 31 december 2023	136.092	(30.416)	105.676	845.579	1.263.162	2.214.417
Stand per 1 januari 2024	136.092	(30.416)	105.676	845.579	1.263.162	2.214.417
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-	-
Resultaat van de periode	-	-	-	-	286.987	286.987
Effect van desinvesteringen	-	-	-	-	-	-
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	286.987	286.987
Kapitaalverhoging, en uitgiftepremies na aftrek transactiekosten	-	-	-	-	-	-
Uitkering aandelenkapitaal aan aandeelhouders	-	-	-	-	-	-
Dividenden	-	-	-	-	(100.977)	(100.977)
Saldo per 31 december 2024	136.092	(30.416)	105.676	845.579	1.449.172	2.400.427

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Voor de periode eindigend op 31 december

KASSTROOMSTAAT (in duizend €)	Toelichting	31.12.2024	31.12.2023
<i>Kasstroomen uit bedrijfsactiviteiten</i>			
Resultaat vóór belastingen		319.543	112.743
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijvingen		8.607	5.920
Niet-gerealiseerde (meer)- / minwaarde op vastgoedbeleggingen	6	(94.190)	(28.938)
Gerealiseerde (meer)- / minwaarde op verkoop dochterondernemingen	6	(92.866)	(59.020)
Niet-gerealiseerde (winst) / verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen	9	239	(73)
Rente (opbrengsten)	9	(50.391)	(34.003)
Rente kosten	9	47.749	40.107
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	8.1	(92.744)	10.715
Operationeel resultaat vóór veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen		45.946	47.451
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen ¹		(11.831)	(20.773)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden		(2.765)	12.532
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		31.350	39.210
Ontvangen interesten		12.482	6.713
Betaalde interesten		(46.925)	(57.331)
Betaalde winstbelastingen		(10.857)	(15.923)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		(13.950)	(27.331)
<i>Kasstroomen uit investeringsactiviteiten</i>			
Inkomsten uit de verkoop van materiële activa en andere	19	46	-
Verkoop van dochterondernemingen, Joint Ventures en vastgoedbeleggingen	19	808.612	676.245
Investerings in vastgoedbeleggingen en installaties, machines en uitrusting		(452.164)	(667.015)
Inkomsten uit/ (investering in) joint venture en geassocieerde deelnemingen		27.997	12.823
Leningen aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen		(106.485)	(99.371)
Terugbetalingen van leningen door joint ventures en geassocieerde deelnemingen		53.365	69.241
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		331.371	(8.078)
<i>Kasstroomen uit financieringsactiviteiten</i>			
Uitbetaalde dividenden		(100.977)	(75.050)
Opname van leningen	14	135.000	-
Terugbetalingen van leningen	14	(78.000)	(375.000)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		(43.977)	(450.050)
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		273.444	(485.459)
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode		209.921	699.168
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen		(8)	(569)
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop		9.176	(3.219)
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het einde van de periode		492.533	209.921

¹ Bevat herclassificatie van € 40,5 miljoen per december 2024 (€ 16 miljoen per december 2023), voornamelijk als een gevolg van de verkopen aan Joint Ventures, alsook herclassificatie van vorderingen en schulden naar activa aangehouden voor verkoop

TOELICHTING BIJ DE FINANCIËLE STATEN

Voor het jaar afgesloten op 31 december

1. Verklaring van overeenstemming

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de vereisten van de International Financial Reporting Standards (IFRS) die zijn goedgekeurd door de Europese Unie. De geconsolideerde financiële informatie is op 19 februari 2025 door de raad van bestuur goedgekeurd voor publicatie.

2. Belangrijkste waarderingsgrondslagen

De verkorte tussentijdse financiële overzichten zijn opgesteld op basis van historische kostprijs, met uitzondering van vastgoedbeleggingen en vastgoed in aanbouw en financiële derivaten die tegen reële waarde zijn opgenomen. Alle cijfers zijn in duizenden euro's (EUR '000).

Hieronder volgt een lijst met nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties die in 2024 van kracht worden voor toepassing in de Europese Unie. Daarnaast zijn ook de nieuwe en herziene standaarden en interpretaties bijgevoegd die gepubliceerd zijn maar die in 2024 nog niet van toepassing zijn in de EU:

- Wijzigingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: Classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend en langlopende verplichtingen met convenanten
- Wijzigingen in IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting bij sale en leaseback
- Wijzigingen in IAS 7 Het kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverschaffing: Leveranciersfinancieringsovereenkomsten

De eerste opname van bovenstaande nieuwe standaarden had geen materiële invloed op de financiële positie en prestaties van de Groep.

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2024:

- Wijzigingen aan IAS 21 *De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2025)
- IFRS 18 *Presentatie en toelichting in de jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027, maar nog niet goedgekeurd in de EU)
- IFRS 19 *Dochterondernemingen zonder publieke verantwoording - Informatieverschaffing* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027, maar nog niet bekrachtigd in de EU)
- Aanpassing van IFRS 9 en IFRS 7 *Classificatie en waardering van financiële instrumenten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026, maar nog niet bekrachtigd in de EU)
- Jaarlijkse verbeteringen - *Volume 11* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026, maar nog niet goedgekeurd in de EU)
- Aanpassing van IFRS 9 en IFRS 7 *Contracten die verwijzen naar van de natuur afhankelijke elektriciteit* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026, maar nog niet bekrachtigd in de EU)

3. 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 de hoogstgeplaatste functionaris van de Vennootschap de operationele beslisser is. Hij wijst middelen toe aan en beoordeelt de prestaties op business line- en landniveau.

De segmentatie voor de segmentrapportage binnen VGP is primair per business line en secundair per geografische regio.

3.1 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-geauditeerde geconsolideerde jaarrekening van VGP NV voor de periode eindigend in 2024 en 2023. De Groep rapporteert drie segmenten:

Investeringsactiviteiten

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. Voorheen was dit exclusief waarderingsresultaten op vastgoedbeleggingen buiten bepaalde exclusiviteitsperimeters van Joint Ventures. Aangezien het Joint Venture model van de Groep in de afgelopen jaren is geëvolueerd, bijvoorbeeld met de toevoeging van de Vijfde en Zesde Joint Venture, waarbij niet noodzakelijkerwijs exclusiviteit aan de Joint Venture wordt verleend, heeft de Groep haar gesegmenteerde verslag bijgewerkt om de EBITDA van het segment vastgoedontwikkeling te presenteren inclusief alle ontwikkelingen (inclusief de vergelijkbare periode). Zodra de vastgoedbelegging is verkocht aan een Joint Venture, worden herwaarderingswinsten of -verliezen niet langer opgenomen als EBITDA.

Het vastgoedontwikkelingssegment heeft een allocatie van 80% van de groep haar administratieve kosten.

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

<i>In duizenden €</i>	31.12.2024	31.12.2023 ¹
Investerings & Vastgoed- en activabeheer EBITDA	204.293	171.388
Vastgoedontwikkeling EBITDA	144.770	52.163
Hernieuwbare energie EBITDA	5.390	1.603
Totaal operationele EBITDA	354.453	225.154

¹ Vastgoedontwikkelings' EBITDA werd aangepast met € 9,3 miljoen aangezien het netto waarderingsresultaat op landen buiten de exclusiviteitsperimeter van de Joint Ventures werd toegevoegd en niet langer buiten de EBITDA gerapporteerd worden.

In duizenden €	Voor de periode afgesloten op 31 december 2024				
	Investerings-activiteiten	Vastgoed ontwikkeling	Hernieuwbare energie	Inter-segment eliminaties	Totaal
Bruto huur -en hernieuwbare energieopbrengsten	65.382	-	8.338	(16)	73.704
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(366)	(3.287)	(2.381)	16	(6.018)
Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	65.016	(3.287)	5.957	-	67.686
Joint Ventures “management fee” inkomsten	32.666	-	-	-	32.666
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures	-	187.056	-	-	187.056
Administratieve kosten	(13.090)	(38.999)	(567)	-	(52.656)
Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Ventures na belastingen ¹	119.701	-	-	-	119.701
EBITDA	204.293	144.770	5.390	-	354.453
Overige kosten	-	-	-	-	(1.750)
Afschrijvingen en waardeverminderingen	(782)	(3.126)	(4.699)	-	(8.607)
Resultaat voor belastingen en interest	203.511	141.644	691	-	344.096
Netto financiële kosten – Eigen portefeuille	-	-	-	-	2.403
Netto financiële kosten - Joint venture en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(58.184)
Resultaat voor belastingen	-	-	-	-	288.315
Inkomstenbelastingen - eigen	-	-	-	-	(10.857)
Inkomstenbelastingen - joint ventures en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(7.320)
Recurrente netto-inkomsten	-	-	-	-	270.139
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ²	-	-	-	-	-
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-	-	-	-	54.481
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten	-	-	-	-	-
Netto meer- / (min)waarde op renteswaps en andere derivaten - Joint ventures en geassocieerde maatschappijen	-	-	-	-	(915)
Latente belastingen – eigen portefeuille	-	-	-	-	(21.698)
Latente belastingen - joint ventures en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(15.020)
Gerapporteerd resultaat over de periode	-	-	-	-	286.987

¹ Het aandeel van Joint Ventures in de gecorrigeerde winst na belastingen geeft de nettohuuropbrengsten en administratiekosten van de Joint Ventures weer, exclusief waarderingswinsten of financiële en belastinglasten.

² Had voorheen betrekking op ontwikkelingen in landen buiten de JV-perimeters

In duizenden €	Voor de periode afgesloten op 31 december 2023				
	Investerings-activiteiten	Vastgoed ontwikkeling	Hernieuwbare energie	Inter-segment 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	-	87.958	-	-	87.958
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	52.163	1.603	-	225.154
Overige kosten	-	-	-	-	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen	(698)	(2.790)	(2.432)	-	(5.920)
Winst voor interest en belastingen	170.690	49.373	(829)	-	219.234
Netto financiële kosten – Eigen portefeuille	-	-	-	-	(6.032)
Netto financiële kosten - Joint venture en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(34.199)
Resultaat voor belastingen	-	-	-	-	179.004
Inkomstenbelastingen - eigen	-	-	-	-	(15.923)
Inkomstenbelastingen - joint ventures en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(6.297)
Recurrente netto-inkomsten	-	-	-	-	156.784
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ²	-	-	-	-	-
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 Het aandeel van Joint Ventures in de gecorrigeerde winst na belastingen geeft de nettohuuropbrengsten en administratiekosten van de Joint Ventures weer, exclusief waarderingswinsten of financiële en belastinglasten.

² Vastgoedontwikkelings' EBITDA werd aangepast met € 9,3 miljoen aangezien het netto waarderingsresultaat op landen buiten de exclusiviteitsperimeter van de Joint Ventures werd toegevoegd en niet langer buiten de EBITDA gerapporteerd worden.

3.2 Gesegmenteerde balans

<i>In duizenden €</i>		Voor de periode afgesloten op 31 december 2024				
Activa	Investerings-activiteiten	Vastgoed ontwikkeling	Hernieuwbare Energie	Financiële Schuld	Eigen vermogen	Totaal
Immateriële activa	73	579	72	-	-	724
Vastgoedbeleggingen	803.751	1.101.660	-	-	-	1.905.411
Materiële vaste activa	2.166	17.324	102.820	-	-	122.309
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen	1.281.900	18.974	-	-	-	1.300.874
Andere langlopende vorderingen	512.146	26.338	-	-	-	538.484
Uitgestelde belastingvorderingen	5.342	6.278	-	-	-	11.620
Totaal vaste activa	2.605.378	1.171.153	102.892	-	-	3.879.422
Handels- en andere vorderingen	18.855	59.640	5.309	-	-	83.804
Geldmiddelen en kasequivalenten	-	-	28.189	464.344	-	492.533
Activa aangehouden voor verkoop	31.591	166.586	-	-	-	198.177
Totaal vlottende activa	50.446	226.226	33.498	464.344	-	774.514
Totale activa	2.655.824	1.397.379	136.390	464.344	-	4.653.936

<i>In duizenden €</i>		Voor de periode afgesloten op 31 december 2024				
Eigen vermogen en verplichtingen	Investerings-activiteiten	Vastgoed ontwikkeling	Hernieuwbare Energie	Financiële Schuld	Eigen vermogen	Totaal
Kapitaal	-	-	-	-	105.676	105.676
Overige reserves	-	-	-	-	845.579	845.579
Overgedragen resultaten	-	-	-	-	1.449.172	1.449.172
Eigen vermogen	-	-	-	-	2.400.427	2.400.427
Langlopende financiële schulden	-	-	134.818	1.807.677	-	1.942.536
Andere langlopende verplichtingen	9.927	25.477	11.377	-	-	46.781
Uitgestelde belastingverplichtingen	16.390	19.262	-	-	-	35.652
Totaal langlopende verplichtingen	26.317	44.739	146.195	1.807.677	-	2.024.928
Kortlopende financiële schulden	-	-	2.257	112.609	-	114.866
Handels- en andere kortlopende schulden	8.277	91.315	2.966	-	-	102.558
Verplichtingen m.b.t activa aangehouden voor verkoop	462	10.695	-	-	-	11.157
Totaal kortlopende verplichtingen	8.739	102.010	5.223	112.609	-	228.581
Totaal verplichtingen	35.056	146.749	151.418	1.920.286	-	2.253.509
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	35.056	146.749	151.418	1.920.286	2.400.427	4.653.936

In duizenden €		Voor de periode eindigend op 31 december 2023				
Activa	Investerings-activiteiten	Vastgoed ontwikkeling	Hernieuwbare Energie	Financiële Schuld	Eigen vermogen	Totaal
Immateriële activa	100	800	100	-	-	1.000
Vastgoedbeleggingen	520.445	988.539	-	-	-	1.508.984
Materiële vaste activa	1.556	12.450	93.419	-	-	107.426
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen	1.005.657	31.571	-	-	-	1.037.228
Andere langlopende vorderingen	415.040	150.694	-	-	-	565.734
Uitgestelde belastingvorderingen	2.777	5.527	-	-	-	8.304
Totaal vaste activa	1.945.575	1.189.581	93.519	-	-	3.228.676
Handels- en andere vorderingen	13.615	61.090	4.781	-	-	79.486
Geldmiddelen en kasequivalenten	-	-	1.559	208.362	-	209.921
Activa aangehouden voor verkoop	465.383	427.238	-	-	-	892.621
Totaal vlottende activa	478.998	488.328	6.340	208.362	-	1.182.028
Totale activa	2.424.573	1.677.909	99.859	208.362	-	4.410.704

In duizenden €		Voor de periode eindigend op 31 december 2023				
Eigen vermogen en verplichtingen	Investerings-activiteiten	Vastgoed ontwikkeling	Hernieuwbare Energie	Financiële Schuld	Eigen vermogen	Totaal
Kapitaal	-	-	-	-	105.676	105.676
Overige reserves	-	-	-	-	845.579	845.579
Overgedragen resultaten	-	-	-	-	1.263.162	1.263.162
Eigen vermogen	-	-	-	-	2.214.417	2.214.417
Langlopende financiële schulden	-	-	-	1.885.154	-	1.885.154
Andere langlopende verplichtingen	5.824	25.725	6.535	-	-	38.085
Uitgestelde belastingverplichtingen	8.005	15.934	-	-	-	23.939
Totaal langlopende verplichtingen	13.829	41.659	6.535	1.885.154	-	1.947.178
Kortlopende financiële schulden	-	-	-	111.750	-	111.750
Handels- en andere kortlopende schulden	5.863	76.048	2.164	-	-	84.075
Verplichtingen m.b.t activa aangehouden voor verkoop	28.767	24.517	-	-	-	53.284
Totaal kortlopende verplichtingen	34.630	100.565	2.164	111.750	-	249.109
Totaal verplichtingen	48.459	142.224	8.699	1.996.904	-	2.196.287
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	48.459	142.224	8.699	1.996.904	2.214.417	4.410.704

3.3 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 december 2024 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)	Instal- laties hernieuw- bare energie, instal- laties en uitrusting	Totale activa (incl. JV volgens aandeel)	Investe- ringen ¹
West-Europa							
Duitsland	109.469	97.191	162.158	2.324.201	83.981	2.559.397	138.790
Spanje	10.816	8.101	28.727	416.964	-	431.387	53.822
Oostenrijk	5.582	5.325	3.917	234.378	148	249.930	42.167
Nederland	8.718	7.150	16.030	190.532	15.428	210.384	1.022
Italië	3.124	2.002	12.496	152.631	4.866	181.738	47.815
Frankrijk	172	(941)	(4.890)	105.942	1.244	131.263	29.275
Portugal	2.315	2.154	6.828	85.239	-	93.995	23.113
Denemarken	-	(204)	4.988	21.381	-	25.872	12.905
Luxemburg	-	-	-	-	-	156.173	-
België	-	-	-	-	-	803.119	-
	140.196	120.778	230.254	3.531.268	105.667	4.843.258	348.911
Centraal- en Oost-Europa							
Tsjechië	25.141	23.186	43.866	507.926	3.410	526.253	24.066
Slowakije	8.479	8.044	14.032	202.147	5	210.218	40.203
Hongarije	12.593	12.443	23.279	285.410	-	304.607	42.927
Roemenië	15.023	15.652	17.396	272.215	1.710	297.112	55.323
Kroatië	-	(125)	9.584	29.529	-	35.071	13.064
	61.236	59.200	108.157	1.297.227	5.125	1.373.261	175.584
Baltische staten en Balkan							
Letland	7.910	9.227	9.053	101.636	-	105.531	1.119
Servië	1.940	1.650	1.483	101.013	9	109.442	31.813
	9.850	10.877	10.536	202.649	9	214.973	32.931
Andere²							
	-	(1.487)	5.507	-	-	3.566	-
Totaal	211.282	189.368	354.454	5.031.144	110.801	6.435.058	557.426

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 bedragen € 459,7 miljoen (waarvan € 54,7 miljoen betrekking heeft op de aankoop van grond) en € 97,7 miljoen op vastgoed in ontwikkeling van de Eerste, Tweede, Vijfde en Zesde joint venture.

² Andere omvat de centrale kosten van de Groep en kosten met betrekking tot de operationele activiteiten die niet specifiek geografisch zijn toegewezen.

31 december 2023 <i>In duizenden €</i>	Bruto huur- en hernieuw- bare energie opbrengsten (incl. JV volgens aandeel)	Netto huur- en hernieuw- bare energie resultaat (incl. JV volgens aandeel)	Operatio- nele EBITDA (incl. JV volgens aandeel)	Vastgoed- beleggingen (incl. JV volgens aandeel)	Installaties hernieuw- bare energie, installaties en uitrusting	Totale activa (incl. JV volgens aandeel)	Investe- ringen 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	-	-	-	-	-	168.203	-
België	-	-	-	-	-	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
Andere²							
	-	(1.888)	14.357	75	-	2.471	-
Totaal	171.076	155.046	215.864	4.827.519	98.699	5.943.597	692.860

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 bedragen € 662,5 miljoen (waarvan € 212,4 miljoen betrekking heeft op de aankoop van grond) en € 30,4 miljoen op vastgoed in ontwikkeling van de Eerste, Tweede en Vijfde joint venture.

² Andere omvat de centrale kosten van de Groep en kosten met betrekking tot de operationele activiteiten die niet specifiek geografisch zijn toegewezen.

Onderstaande tabel geeft de geografische segmentatie zonder het aandeel in de Joint Ventures.

31 december 2024 In duizenden €	Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	Netto huur en hernieuwbare energie resultaat	Vastgoed- beleggingen	Totaal vaste activa (IP, PPE en immateriële activa)
West-Europa				
Duitsland	26.087	21.566	457.097	541.943
Spanje	104	(1.064)	182.141	182.287
Oostenrijk	4.843	4.664	221.538	221.735
Nederland	1.225	842	48.886	64.361
Italië	402	104	104.341	109.298
Frankrijk	-	(1.000)	85.891	87.212
Portugal	1.694	1.605	74.545	74.600
Denemarken	-	(204)	21.381	21.611
Luxemburg	-	-	-	35
België	-	-	-	9.258
	34.355	26.513	1.195.820	1.312.340
Centraal- en Oost-Europa				
Tsjechië	4.749	4.977	106.152	110.206
Slowakije	3.473	3.500	88.581	88.851
Hongarije	9.826	9.861	250.012	250.094
Roemenië	11.451	12.432	230.570	232.555
Kroatië	-	(125)	29.529	29.536
	29.499	30.645	704.844	711.242
Baltische staten en Balkan				
Letland	7.910	9.227	101.636	101.648
Servië	1.940	1.650	101.013	101.116
	9.850	10.877	202.649	202.764
Andere	-	(350)	-	-
Totaal	73.704	67.685	2.103.313	2.226.346

31 december 2023 In duizenden €	Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	Netto huur en hernieuwbare energie resultaat	Vastgoed- beleggingen	Totaal vaste activa (IP, PPE en immateriële activa)
West-Europa				
Duitsland	38.150	37.638	960.417	1.037.606
Spanje	1.269	146	104.838	105.052
Oostenrijk	968	113	178.478	178.549
Nederland	1.287	942	47.409	62.699
Italië	222	72	44.467	48.343
Frankrijk	-	1.218	97.333	97.404
Portugal	352	322	44.154	44.208
Denemarken	-	(24)	2.485	2.709
Luxemburg	-	-	-	37
België	-	-	-	7.435
	42.248	40.427	1.479.581	1.584.042
Centraal- en Oost-Europa				
Tsjechië	5.551	5.202	180.791	183.738
Slowakije	4.640	4.190	192.067	192.125
Hongarije	5.398	4.263	191.600	191.702
Roemenië	5.725	4.460	167.120	167.958
Kroatië	-	(15)	6.246	6.248
	21.314	18.100	737.824	741.771
Baltische staten en Balkan				
Letland	5.418	6.366	99.460	99.466
Servië	23	(250)	67.936	67.948
	5.441	6.116	167.396	167.414
Andere				
	-	(1.174)	-	-
Totaal	69.003	63.469	2.384.801	2.493.227

4. Omzet

In duizenden €	31.12.2024	31.12.2023
Huurinkomsten uit vastgoedportefeuille	57.636	54.298
Huurindexering en kortingen	7.730	10.344
Totale bruto huuropbrengsten	65.366	64.642
Bruto-inkomsten uit hernieuwbare energie	8.338	4.361
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	27.004	22.513
Inkomsten uit projectontwikkeling	5.662	4.412
Joint Ventures management fee inkomsten	32.666	26.925
Inkomsten uit doorgerekende huurlasten	15.034	17.794
Totale omzet	121.404	113.722

De Groep verhuurt haar vastgoedbeleggingen op basis van operationele verhuring. De operationele huurcontracten hebben over het algemeen een looptijd van meer dan 5 jaar. De totale

brutohuuropbrengsten omvatten € 10 miljoen aan huur voor de periode met betrekking tot de vastgoedportefeuille die werd verkocht tijdens de eerste en tweede closing met de zesde joint venture.

Eind december 2024 heeft de Groep (inclusief de joint ventures) gecommitteerde huurovereenkomsten op jaarbasis van € 412,6 miljoen¹ vergeleken met € 350,8 miljoen² per 31 december 2023.

De uitsplitsing van de toekomstige lease-inkomsten voor de eigen portefeuille en joint ventures naar aandeel is als volgt:

31.12.2024							
In duizenden €	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	139,143	127,865	116,667	102,036	90,207	408,665	984,583
JV volgens aandeel – gecommitteerde huur	1,650	4,575	4,575	4,575	4,575	43,771	63,721
Totaal – JV volgens aandeel	140,793	132,440	121,242	106,611	94,782	452,436	1,048,304
Eigen portefeuille - Actieve huur	74,370	72,237	58,676	54,338	44,990	212,337	516,948
Eigen portefeuille - gecommitteerde huur	18,711	34,380	34,725	43,799	51,220	534,021	716,856
Totaal – Eigen	93,081	106,617	93,401	98,137	96,210	746,358	1,233,804
Totaal – volgens aandeel	233,874	239,057	214,643	204,748	190,992	1,198,794	2,282,108

31.12.2023							
In duizenden €	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	228.889	216.367	190.383	172.202	919.504	1.942.355

5. Operationele kosten verbonden aan vastgoed

In duizenden €	31.12.2024	31.12.2023
Herstellingen en onderhoud	(1.077)	(796)
Verhuur, marketing, juridische en professionele kosten	(888)	(766)
Vastgoedmakelaars	(706)	(1.022)
Doorgerekende huurlasten	15.034	17.794

¹ € 285.6 million heeft betrekking op de portefeuille van de Joint Ventures en € 127 million is gerelateerd op de eigen portefeuille.

² € 225.1 million heeft betrekking op de portefeuille van de Joint Ventures en € 125,6 million is gerelateerd op de eigen portefeuille.

Door te rekenen huurlasten	(13.898)	(16.890)
Andere opbrengsten	4.121	6.477
Andere lasten	(6.239)	(9.498)
Operationele kosten hernieuwbare energie	(2.365)	(833)
Totaal	(6.018)	(5.534)

6. Netto waarderingswinsten / (verliezen) op vastgoedbeleggingen

<i>In duizenden €</i>	31.12.2024	31.12.2023
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	62.758	22.399
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op activa aangehouden voor verkoop	31.432	6.539
Gerealiseerde meer- / (min)waarde op de verkoop van dochterondernemingen, Joint Ventures en vastgoedbeleggingen	92.866	59.020
Totaal	187.056	87.958

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief bouwgrond maar inclusief de activa in ontwikkeling voor rekening van de joint ventures, wordt door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op 31 december 2024 op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 7,22% (vergeleken met 6,22% op 31 december 2023) toegepast op de contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande ruimte. Een variatie van 0,10% van deze marktrendement zou leiden tot een variatie van deze portefeuillewaarde van € 23,6 miljoen.

7. Administratieve kosten

<i>In duizenden €</i>	31.12.2024	31.12.2023
Lonen en salarissen	(25.499)	(26.120)
Audit, juridische en andere adviseurs	(15.790)	(7.168)
Overige administratieve kosten	(11.367)	(9.655)
Afschrijvingen	(8.607)	(5.920)
Totaal	(61.263)	(48.863)

8. Investerings in joint ventures

8.1 Winsten van joint ventures

Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de resultatenrekening van de joint ventures van de Groep met (i) Allianz Real Estate (VGP European Logistics (de Eerste joint venture), VGP European Logistics 2 (de Tweede joint venture), VGP Park München, de Derde joint venture); (ii) met Deka (de Vijfde Joint Venture); (iii) met Areim (de Zesde Joint Venture) en de geassocieerde deelnemingen; (iv) de joint venture met VUSA (Belartza) gelegen in San Sebastian, Spanje en (v) de joint venture met Weimer Bau (Siegen) in Duitsland, die allen verwerkt worden volgens de vermogensmutatiemethode en (iv) en (v) worden gerapporteerd als ontwikkelings Joint Ventures. De ontwikkelings Joint Venture met Roozen Landgoederen Beheer (LPM) werd verkocht in H1 '24.

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. De Vijfde joint venture bezit vijf parken in Duitsland en de Zesde joint venture, VGP European Logistics 4, bezit activa in Duitsland, Tsjechië en Slowakije. De LPM Joint Venture was samen met het Havenbedrijf Moerdijk eigenaar van ontwikkelingsgrond in Logistiek Park Moerdijk ("LPM") op een 50:50-basis.

De joint ventures met Vusa en Grekon bevatten grond die samen met de partner wordt ontwikkeld. In Grekon (gelegen in Siegen) is een deel van de grond al verkocht in augustus 2022. In H1 '24 verwierf VGP een bijkomend belang van 25% in de ontwikkelings- Joint Venture Belartza van haar joint venture partner VUSA.

VGP NV bezit 50% rechtstreeks in alle joint ventures (behalve Belartza) en nog eens 5,1% of 10,1% in de Duitse dochterondernemingen van de Eerste en Zesde Joint Venture.

31.12.2024	Joint Ventures aan 100%	Joint ventures op aandeel
<i>In duizenden €</i>		
Bruto huuropbrengsten	270.782	137.578
Operationele kosten verbonden aan vastgoed		
- onderliggende operationele kosten	(7.220)	(3.669)
- vastgoed management fees	(24.007)	(12.227)
Netto huurresultaat	239.555	121.682
Netto meer/(min) waarden op vastgoedbeleggingen	106.675	54.479
Administratieve kosten	(3.905)	(1.990)
Operationeel resultaat	342.325	174.171
Netto financieel resultaat	(116.737)	(59.094)
Belastingen	(43.954)	(22.333)
Resultaat over de periode	181.634	92.744

<i>Netto huurresultaat In duizenden € 31 december 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	105.446	54.297
Tweede Joint Venture	43.616	21.806
Derde Joint Venture	30.431	15.216
Vijfde Joint Venture	50.248	25.124
Zesde Joint Venture	10.516	5.591
Ontwikkelings Joint Ventures	(702)	(352)
Netto huurresultaat	239.555	121.682

<i>Operationeel resultaat In duizenden € 31 december 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	143.779	74.006
Tweede Joint Venture	55.669	27.834
Derde Joint Venture	49.192	24.596
Vijfde Joint Venture	58.385	29.192
Zesde Joint Venture	36.006	18.897
Ontwikkelings Joint Ventures	(706)	(354)
Operationeel resultaat	342.325	174.171

<i>Resultaat over de periode In duizenden € 31 december 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	97.459	50.192
Tweede Joint Venture	25.925	12.964
Derde Joint Venture	35.744	17.871
Vijfde Joint Venture	620	309
Zesde Joint Venture	20.100	10.630
Ontwikkelings Joint Ventures	1.786	778
Resultaat over de periode	181.634	92.744

31.12.2023 <i>In duizenden €</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint ventures op aandeel
Bruto huuropbrengsten	200.651	102.073
Operationele kosten verbonden aan vastgoed		
- onderliggende operationele kosten	(1.175)	(561)
- vastgoed management fees	(19.518)	(9.935)
Netto huurresultaat	179.958	91.577
Netto meer/(min) waarden op vastgoedbeleggingen	(118.553)	(61.179)
Administratieve kosten	(3.608)	(1.837)
Operationeel resultaat	57.797	28.561
Netto financieel resultaat	(70.094)	(35.434)

Belastingen	(7.923)	(3.842)
Resultaat over de periode	(20.220)	(10.715)

<i>Netto huurresultaat In duizenden € 31 december 2023</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	102.705	52.951
Tweede Joint Venture	39.849	19.923
Derde Joint Venture	25.758	12.880
Vijfde Joint Venture	11.937	5.969
Ontwikkelings Joint Ventures	(291)	(146)
Netto huurresultaat	179.958	91.577

<i>Operationeel resultaat In duizenden € 31 december 2023</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	19.732	9.529
Tweede Joint Venture	845	421
Derde Joint Venture	(422)	(210)
Vijfde Joint Venture	39.631	19.816
Ontwikkelings Joint Ventures	(1.989)	(995)
Operationeel resultaat	57.797	28.561

<i>Resultaat over de periode In duizenden € 31 december 2023</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	(10.009)	(5.609)
Tweede Joint Venture	(14.630)	(7.315)
Derde Joint Venture	(13.285)	(6.642)
Vijfde Joint Venture	21.944	10.972
Ontwikkelings Joint Ventures	(4.240)	(2.121)
Resultaat over de periode	(20.220)	(10.715)

8.2 Samengevatte balansinformatie met betrekking tot Joint Ventures

31.12.2024	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
<i>In duizenden €</i>		
Vastgoedbeleggingen	5.733.833	2.927.831
Andere activa	1.667	835
Totaal vaste activa	5.735.500	2.928.666
Handels- en andere vorderingen	57.055	28.977

Geldmiddelen en kasequivalenten	245.519	124.353
Totaal vlottende activa	302.574	153.330

Totaal activa	6.038.074	3.081.996
----------------------	------------------	------------------

Langlopende financiële schulden	3.034.562	1.543.184
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.164	582
Andere langlopende verplichtingen	46.794	23.575
Uitgestelde belastingverplichtingen	312.421	159.958
Totaal langlopende verplichtingen	3.394.941	1.727.299

Kortlopende financiële schulden	42.112	21.428
Handels- en andere kortlopende schulden	63.869	32.395
Totaal kortlopende verplichtingen	105.981	53.823

Totaal verplichtingen	3.500.922	1.781.122
------------------------------	------------------	------------------

Netto actiefwaarde	2.537.152	1.300.874
---------------------------	------------------	------------------

Totaal vaste activa <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	2.331.113	1.204.460
Tweede Joint Venture	927.585	463.794
Derde Joint Venture	700.909	350.455
Vijfde Joint Venture	1.158.696	579.348
Zesde Joint Venture	577.845	302.150
Ontwikkelings Joint Ventures	39.352	28.459
Totaal vaste activa	5.735.500	2.928.666

Totaal vlottende activa <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	78.324	40.402
Tweede Joint Venture	29.534	14.769
Derde Joint Venture	120.109	60.056
Vijfde Joint Venture	42.194	21.099
Zesde Joint Venture	29.625	15.565
Ontwikkelings Joint Ventures	2.788	1.439
Totaal vlottende activa	302.574	153.330

Totaal activa <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	2.409.437	1.244.862
Tweede Joint Venture	957.119	478.563
Derde Joint Venture	821.018	410.511
Vijfde Joint Venture	1.200.890	600.447
Zesde Joint Venture	607.470	317.715
Ontwikkelings Joint Ventures	42.140	29.898
Totaal activa	6.038.074	3.081.996

Totaal langlopende verplichtingen <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	1.164.798	601.952
Tweede Joint Venture	581.453	290.728
Derde Joint Venture	456.872	228.437
Vijfde Joint Venture	869.048	434.524
Zesde Joint Venture	308.164	160.736
Ontwikkelings Joint Ventures	14.606	10.922
Totaal langlopende verplichtingen	3.394.941	1.727.299

Totaal kortlopende verplichtingen <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	48.380	24.828
Tweede Joint Venture	20.685	10.343
Derde Joint Venture	10.943	5.472
Vijfde Joint Venture	9.616	4.808
Zesde Joint Venture	16.343	8.366
Ontwikkelings Joint Ventures	14	6
Totaal kortlopende verplichtingen	105.981	53.823

Totaal verplichtingen <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	1.213.178	626.780
Tweede Joint Venture	602.138	301.071
Derde Joint Venture	467.815	233.909
Vijfde Joint Venture	878.664	439.332
Zesde Joint Venture	324.507	169.102
Ontwikkelings Joint Ventures	14.620	10.928
Totaal verplichtingen	3.500.922	1.781.122

Netto actiefwaarde <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	1.196.259	618.082
Tweede Joint Venture	354.981	177.492
Derde Joint Venture	353.203	176.602
Vijfde Joint Venture	322.226	161.115
Zesde Joint Venture	282.963	148.613
Ontwikkelings Joint Ventures	27.520	18.970
Netto actiefwaarde	2.537.152	1.300.874

31.12.2023 <i>In duizenden €</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Vastgoedbeleggingen	4.808.692	2.442.718
Andere activa	4.480	2.238
Totaal vaste activa	4.813.172	2.444.956

Handels- en andere vorderingen	101.085	50.810
Geldmiddelen en kasequivalenten	147.038	74.355
Totaal vlottende activa	248.124	125.165

Totaal activa	5.061.296	2.570.121
----------------------	------------------	------------------

Langlopende financiële schulden	2.586.739	1.310.253
Andere langlopende financiële verplichtingen	512	256
Andere langlopende verplichtingen	26.962	13.581
Uitgestelde belastingverplichtingen	265.122	135.625
Totaal langlopende verplichtingen	2.879.335	1.459.715

Kortlopende financiële schulden	40.483	20.613
Handels- en andere kortlopende schulden	104.636	52.565
Totaal kortlopende verplichtingen	145.118	73.178

Totaal verplichtingen	3.024.453	1.532.893
------------------------------	------------------	------------------

Netto actiefwaarde	2.036.843	1.037.228
---------------------------	------------------	------------------

Totaal vaste activa <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2023</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	2.294.259	1.185.502
Tweede Joint Venture	915.915	457.958
Derde Joint Venture	634.251	317.126
Vijfde Joint Venture	742.472	371.236

Ontwikkelings Joint Ventures	226.275	113.139
Totaal vaste activa	4.813.172	2.444.956

Totaal vlottende activa <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2023</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	68.487	35.348
Tweede Joint Venture	31.956	15.979
Derde Joint Venture	54.337	27.169
Vijfde Joint Venture	70.000	35.002
Ontwikkelings Joint Ventures	23.344	11.674
Totaal vlottende activa	248.124	125.165

Totaal activa <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2023</i>	Joint Ventures aan 100% %	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	2.362.746	1.220.850
Tweede Joint Venture	947.871	473.937
Derde Joint Venture	688.588	344.295
Vijfde Joint Venture	812.472	406.238
Ontwikkelings Joint Ventures	249.619	124.813
Totaal activa	5.061.296	2.570.121

Totaal langlopende verplichtingen <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2023</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	1.193.508	616.801
Tweede Joint Venture	590.813	295.407
Derde Joint Venture	379.245	189.623
Vijfde Joint Venture	567.284	283.642
Ontwikkelings Joint Ventures	148.484	74.245
Totaal langlopende verplichtingen	2.879.335	1.459.715

Totaal kortlopende verplichtingen <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2023</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	48.057	24.648
Tweede Joint Venture	21.392	10.697
Derde Joint Venture	12.616	6.308
Vijfde Joint Venture	25.060	12.530
Ontwikkelings Joint Ventures	37.993	18.997
Totaal kortlopende verplichtingen	145.118	73.178

Totaal verplichtingen <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2023</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
--	--	--

Eerste Joint venture	1.241.566	641.449
Tweede Joint Venture	612.205	306.104
Derde Joint Venture	391.861	195.931
Vijfde Joint Venture	592.344	296.172
Ontwikkelings Joint Ventures	186.477	93.242
Totaal verplichtingen	3.024.453	1.532.893

Netto actiefwaarde <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2023</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	1.121.180	579.402
Tweede Joint Venture	335.666	167.833
Derde Joint Venture	296.727	148.364
Vijfde Joint Venture	220.128	110.066
Ontwikkelings Joint Ventures	63.142	31.571
Netto actiefwaarde	2.036.843	1.037.228

De belangrijkste verschillen met betrekking tot de balans van de joint ventures in '24 kunnen als volgt worden samengevat:

- Een eerste transactie met Areim (de zesde joint venture) omvatte 17 gebouwen in 10 VGP parken, gelegen in Duitsland (6 parken, 8 gebouwen), Tsjechië (3 parken, 5 gebouwen) en Slowakije (1 park, 4 gebouwen). De transactie werd gewaardeerd tegen een bruto actiefwaarde van € 437 miljoen voor de voltooide activa, waardoor VGP al € 270,2 miljoen aan nettokasopbrengsten kon recyclen.
- Een tweede transactie, in december '24, met Areim (de zesde joint venture) omvatte 4 gebouwen in 4 VGP parken, gelegen in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Frankrijk. De transactie werd gewaardeerd aan een bruto actiefwaarde van € 120 miljoen, waardoor VGP € 79,3 miljoen aan netto kasopbrengsten kon recyclen.
- Een tweede transactie met Deka (de vijfde joint venture partner) omvatte activa in VGP Park Giessen am Alten Flughafen en VGP Park Berlin Oberkrämer. Deze activa hebben een totale oppervlakte van 203.000 vierkante meter, of € 13,8 miljoen aan jaarlijkse huuropbrengsten. De transactie is gefinancierd met een LTV van ongeveer 30%, waardoor VGP € 200 miljoen aan netto contante opbrengsten heeft kunnen recyclen. VGP en Deka hebben ook de eindafrekening van de eerste transactie, die plaatsvond in augustus '23, voldaan. Dit resulteerde in een bijkomende winst voor VGP van € 35 miljoen en een netto cash recyclage van € 20,5 miljoen.
- Een derde afsluiting met Deka, de vijfde joint venture, vond plaats in augustus '24. Deze had betrekking op het laatste restant van de joint venture. Het betrof de laatste overblijvende ontwikkeling in VGP Park Magdeburg, gebouw D. VGP recycleerde € 67,2 miljoen aan geldmiddelen uit deze transactie. Na deze derde en laatste transactie bezit de vijfde joint venture een vastgoedportefeuille van 20 gebouwen, gelegen in vijf strategische parken verspreid over Duitsland.
- VGP heeft haar volledige belang (van 50%) in de Development Joint Venture LPM Moerdijk, Nederland, in februari '24 verkocht voor een totale nettovergoeding van € 171,4 miljoen. De Development Joint Venture was eigenaar van een grondbank van 719.762 vierkante meter, of

een equivalent ontwikkelingspotentieel van 488.000 vierkante meter gelegen in de nabijheid van de haven van Moerdijk, Nederland.

- VGP verwierf een extra belang van 25% (voorheen 50%) in de Belartza Joint Venture van haar joint venture partner Vusa. De aankoop prijs is betaalbaar na het bereiken van een aantal mijlpalen in het ontwikkelingsproject “Belartza”, dat gelegen is in San Sebastian, Spanje.
- In de Derde Joint Venture (VGP Park München), ten slotte, zijn VGP en Allianz in april '24 overeengekomen om het laatste resterende actief in VGP Park München te ontwikkelen, na het afsluiten van een huurovereenkomst met Isar Aerospace voor een totaal jaarlijks huurinkomen van € 7,4 miljoen en een totale oppervlakte van 44.000 vierkante meter. De bouw is gestart in H2 '24 en een eerste fase van het object (gebouw D) zal naar verwachting in Q4 '25 worden opgeleverd. Na voltooiing zal het VGP Park München 8 gebouwen omvatten met een totale oppervlakte van 323.000 vierkante meter en een totale jaarlijkse huuropbrengst van ongeveer € 34 miljoen.

De vastgoedportefeuille van de joint ventures, exclusief ontwikkelingsgrond en gebouwen in aanbouw door VGP namens de joint ventures, is gewaardeerd op 31 december 2024 op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 5,05%¹ (vergeleken met 5,01% op 31 december 2023). Een variatie van 0,10% van deze marktrente zou leiden tot een variatie van de waarde van de portefeuille van de Joint Ventures (tegen 100%) van € 111,6 miljoen.

De (her)waardering van de activa van de portefeuille van de Joint Ventures was gebaseerd op het taxatierapport van de vastgoeddeskundige Io Partners, preferred partner van Jones Lang LaSalle.

VGP levert bepaalde diensten, waaronder advies en beheer van activa, vastgoed en ontwikkeling, voor de joint ventures en ontvangt daarvoor een vergoeding van de joint ventures. 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.

¹ De ontwikkelings- Joint Ventures bezitten enkel ontwikkelingsland en zijn derhalve uitgesloten van de gewogen gemiddelde rendementsberekening.

8.3 Overige langlopende vorderingen

<i>in duizenden €</i>	31.12.2024	31.12.2023
Aandeelhoudersleningen aan de Eerste Joint Venture	40.611	47.619
Aandeelhoudersleningen aan de Tweede Joint Venture	27.982	31.822
Aandeelhoudersleningen aan Derde Joint Venture	145.069	158.132
Aandeelhoudersleningen aan Ontwikkelings Joint Ventures	12.715	140.992
Aandeelhoudersleningen aan Vijfde Joint Venture	251.924	172.490
Aandeelhoudersleningen aan Zesde Joint Venture	39.040	-
Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde deelnemingen (dochterondernemingen van Eerste Joint Venture)	4.308	4.977
Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde deelnemingen (dochterondernemingen van Zesde Joint Venture)	3.212	-
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Eerste Joint Venture	23.852	8.482
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Tweede Joint Venture	38.648	22.786
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Vijfde Joint Venture	-	287.813
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van Zesde Joint Venture	54.143	-
Constructie- en ontwikkelingsleningen geherclassificeerd naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(116.643)	(319.081)
Overige langlopende vorderingen	13.623	9.702
Totaal	538.484	565.734

8.4 Deelnemingen in de joint ventures en de geassocieerde ondernemingen

<i>in duizenden €</i>	31.12.2024	31.12.2023
Per 1 januari	1.037.228	891.201
Toevoegingen	204.416	166.211
Resultaat van het jaar	92.744	(10.715)
Terugbetaling van eigen vermogen	(3.371)	(3.407)
Dividenden	(11.438)	(6.062)
Aanpassingen door verkoop van participaties	(18.705)	-
Op einde van de periode	1.300.874	1.037.228

8.5 EPRA maatstaven toegepast op Joint Ventures volgens aandeel

VGP bezit een aantal Joint Ventures die in de IFRS-overzichten worden gerapporteerd onder de vermogensmutatiemethode. Deze joint ventures bezitten voornamelijk voltooide activa waarop de VGP Groep vermogensbeheerdiensten verleent. Om de transparantie en vergelijkbaarheid van de joint ventures te vergroten, vindt u hieronder aanvullende prestatie maatstaven berekend in overeenstemming met de Best Practices Recommendations van de European Public Real Estate Association (EPRA). Deze maatstaven worden gegeven volgens aandeel, in het bijzonder voor de Eerste, Tweede, Derde, Vijfde en de recent opgerichte Zesde Joint Venture. De Ontwikkelings Joint Ventures zijn buiten beschouwing gelaten omdat deze tot op heden alleen ontwikkelingsgrond bevatten.

EPRA maatstaven toegepast op Joint Ventures volgens aandeel <i>(in duizenden €)</i>	31.12.2024	31.12.2023
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)	1.441.403	1.130.627
EPRA Netto initiële rendement (Net Initial Yield (NIY))	5,04%	4,98%
EPRA ‘Topped-up’ Netto initiële rendement	5,10%	5,03%
EPRA Leegstand (vacancy) ratio	1,8%	0,9%
EPRA “Loan to value” (LTV) ratio	31,5%	31,6%
EPRA Inkomsten	50,148	43,678
EPRA kosten ratio (inclusief directe leegstand kosten)	11,5%	10,0%
EPRA kosten ratio (exclusief directe leegstand kosten)	11,3%	9,8%

EPRA NTA – Joint Ventures volgens aandeel <i>in duizenden €</i>	31.12.2024	31.12.2023
IFRS NAW	1.281.907	997.200
IFRS NAW per aandeel (in euro)	46,97	36,54
NAW (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en overig eigen vermogen)	1.281.907	997.200
Uit te sluiten:		
Latente belastingen	159.220	134.111
Reële waarde van financiële derivaten	234	(681)
Immateriële vaste active (IFRS Balans)	42	(3)
Subtotaal	1.441.403	1.130.627
Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-	-
Vastgoedoverdrachtsbelasting	-	-
NAW	1.441.403	1.130.627
Aantal aandelen	27.291.312	27.291.312
NAW/aandeel (in euro)	52,82	41,43

EPRA Inkomsten Joint Ventures volgens aandeel <i>in duizenden €</i>	31.12.2024	31.12.2023
Inkomsten volgens IFRS winst- en verliesrekening	91.970	(8.598)
Correcties om EPRA inkomsten weer te geven, uitsluiten:		
Wijzigingen in reële waarde van vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop en overige belangen	(54.419)	58.988
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop en overige belangen	(63)	1.359
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	915	1.239

Kosten voor de verwerving van aandelentransacties en belangen in “non-controlling” Joint Ventures	1.648	1.972
Latente belastingen met betrekking tot EPRA correcties	10.097	(11.282)
Aanpassingen (i) tot (viii) hierboven met betrekking tot joint ventures (tenzij reeds opgenomen onder proportionele consolidatie)	-	-
Minderheidsbelang in verband met bovenstaande	-	-
EPRA inkomsten	50,148	43,678

EPRA NIY en 'topped-up' NIY Joint Ventures volgens aandeel
in duizenden €

	31.12.2024	31.12.2023
Vastgoedbeleggingen	2.959.086	2.492.104
Handelseigendommen	-	-
minus: te ontwikkelen vastgoed	(165.373)	(183.306)
Ontwikkelde portefeuille	2.793.713	2.308.798
Vergoeding voor geschatte koperskosten	45.997	40.529
Bruto herwaardering van ontwikkelde portefeuille	2.839.710	2.349.327
Geldstroom genererende huurinkomsten op jaarbasis	142.762	116.806
Uitgaven voor onroerend goed	272	160
Netto huurinkomsten op jaarbasis	143.034	116.966
Toevoeging: huur bij het verstrijken van huurvrije periodes of andere huurkortingen	1.654	1.105
Topped-up netto huurinkomsten op jaarbasis	144.688	118.071
EPRA NIY	5,04%	4,98%
EPRA “topped-up” NIY	5,10%	5,03%

EPRA Leegstand ratio Joint Ventures volgens aandeel
in duizenden €

	31.12.2024	31.12.2023
Geschatte huurwaarde (GHW) van niet-verhuurde oppervlakte	2.842	1.241
Geschatte huurwaarde van volledige portefeuille	159.223	132.415
EPRA Leegstand ratio	1,8%	0,9%

EPRA kosten ratios Joint Ventures volgens aandeel
in duizenden €

	31.12.2024	31.12.2023
Omvat:		
Administratieve kosten volgens IFRS winst- en verliesrekening	13.303	11.572
Netto huurlasten	216	307
Management vergoedingen	-	-
Andere opbrengsten/doorfacturatie om overheadkosten te dekken verminderd met eventuele gerelateerde winsten	(2.371)	1.678
Uitsluiten (indien onderdeel van hierboven):		
Afschrijvingen op vastgoedbeleggingen	11	6
Grondhuurkosten	-	-
Huurlasten verged via huur maar niet apart aangerekend	-	-
EPRA kosten (inclusief directe leegstand kosten)	15.879	10.195
,Directe leegstand kosten	272	159
EPRA kosten (exclusief directe leegstand kosten)	15.607	10.036
Bruto huurinkomsten minus huurinkomsten uit gronden – volgens IFRS	137.579	102.070
EPRA kosten ratio (inclusief directe leegstand kosten)	11,5%	10,0%

EPRA kosten ratio (exclusief directe leegstand kosten)	11,3%	9,8%
--	-------	------

EPRA LTV Joint Ventures volgens aandeel in duizenden €	31.12.2024	31.12.2023
Omvat:		
Leningen van financiële instellingen	991,920	854.723
Hybrids (inclusief converteerbare effecten, voorkeuraandelen, schulden, opties, perpetuele (leningen))	-	-
Obligatieleningen	-	-
Valuataderivaten (futures, swaps, options and forwards)	235	(681)
Netto schulden	9,804	5.753
Eigenaar-gebruikt onroerend goed (schuld)	-	-
Rekening courant (eigen vermogen eigenschappen)	-	-
Uitsluiten:		
Geldmiddelen en kasequivalenten	(117,015)	(72.355)
Netto schulden	884,944	787.441
Omvat:		
Eigenaar-gebruikt onroerend goed (schuld)	29	38
Vastgoedbeleggingen aan reële waarde	2,808,938	2.489.307
Vastgoedbeleggingen in aanbouw	-	-
Immateriële vaste active	42	3
Netto vorderingen	694	5.204
Financiële vaste activa	-	-
Totaal vaste activa	2,809,703	2.494.551
LTV	31,5%	31,6%

9. Netto financieel resultaat

In duizenden €	31.12.2024	31.12.2023
Bancaire en andere renteopbrengsten	12.258	6.488
Renteopbrengsten uit leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	37.909	27.505
Netto wisselkoerswinsten	-	73
Andere financiële opbrengsten	224	10
Financiële opbrengsten	50.391	34.076
Rentelasten op obligaties	(38.997)	(47.488)
Bancaire rentekosten	(7.368)	(1.971)
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	3.523	14.960
Netto wisselkoersverliezen	(239)	-
Andere financiële kosten	(4.907)	(5.608)
Financiële kosten	(47.988)	(40.107)
Netto financieel resultaat	2.403	(6.031)

10. Winst per aandeel

10.1 Winst per aandeel

In aantal aandelen	31.12.2024	31.12.2023
Gewogen gemiddeld aantal gewone aandelen (basis)	27.291.312	27.291.312
Verwatering	-	-

Gewogen gemiddeld aantal gewone aandelen (verwaterd)	27.291.312	27.291.312
--	------------	------------

<i>In duizenden €</i>	31.12.2024	31.12.2023
Resultaat over de periode toegankelijk aan de Groep en aan de gewone aandeelhouders	286.987	87.292
Winst per aandeel (in €) - basis	10,52	3,20
Winst per aandeel (in €) - verwaterd	10,52	3,20

10.2 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 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 2024	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
<i>In duizenden €</i>					
IFRS NAW	2.400.427	2.400.427	2.400.427	2.400.427	2.400.427
IFRS NAW per aandeel (in euro's)	87,96	87,96	87,96	87,96	87,96
NAV (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en ander eigen vermogen)	2.400.427	2.400.427	2.400.427	2.400.427	2.400.427
Uit te sluiten:					
Latente belastingen	35.142	35.142	-	35.142	-
Immateriële vaste activa volgens IFRS-balans	-	(724)	-	-	-
Subtotaal	2.435.569	2.434.845	2.400.427	2.435.569	2.400.427
Reële waarde van vastrentende schulden	-	-	138.084	-	138.084
Vastgoedsoverdrachtbelasting	42.688	-	-	-	-
NAW	2.478.257	2.434.845	2.538.511	2.435.569	2.538.511
Aantal aandelen	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312
EPRA NAW per aandeel (€/aandeel)	90,81	89,22	93,02	89,24	93,02

31 december 2023	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNNAV
<i>In duizenden €</i>					
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	-
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
Overdrachtbelasting op vastgoed	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

11. Vastgoedbeleggingen

31.12.2024				
<i>In duizenden €</i>	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	Totaal
Per 1 januari	520,445	356,231	632,308	1,508,984
Herclassificatie van aangehouden voor verkoop	448,579	20,750	21,964	491,293
Investeringsuitgaven	116,119	237,460	51,488	405,067
Aanschaffingen	2,025	24,529	28,146	54,700
Geactiveerde rente	-	3,126	307	3,433
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	4,383	1,615	1,359	7,357
Verkopen en overdrachten	(515,170)	(56,183)	(24,394)	(595,747)
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	-	99,740	(99,740)	-
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	242,250	(242,250)	-	-
Netto meerwaarde/(min) waarde op vastgoedbeleggingen ¹	16,436	53,350	(5,916)	63,870
Herclassificatie naar activa aangehouden voor verkoop	(31,316)	-	(2,230)	(33,546)
Per 31 december	803,751	498,368	603,292	1,905,411

31.12.2023				
<i>In duizenden €</i>	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

¹ Verschilt van toelichting 7 omwille van éénmalige bijkomende correctie van - € 20k en de herclassificatie van VGP Park Riga naar aangehouden voor verkoop voor € 1.1 miljoen.

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

11.1 Materiële vaste activa

<i>In duizenden €</i>	31.12.2024	31.12.2023
PV installaties - in gebruik (aanschafwaarde)	94,529	64.285
PV installaties - in gebruik (geacc. afschrijvingen)	(7.939)	(3.752)
PV installaties – in aanbouw	14.064	31.330
Gecapitaliseerde Leases onder IFRS 16	18.661	13.213
Overige materiële vaste active	2.994	2.350
Totaal	122.309	107.426

12. Handels- en overige vorderingen

<i>In duizenden €</i>	31.12.2024	31.12.2023
Handelsvorderingen	19.672	15.926
Te ontvangen BTW	54.169	58.328
Overlopende rekeningen (actief)	4.492	2.470
Andere vorderingen	5.498	10.142
Herclassificatie naar (-) / activa van aangehouden voor verkoop	(27)	(7.380)
Totaal	83.804	79.486

13. Aandelenkapitaal en overige reserves

13.1 Aandelenkapitaal

<i>Uitgegeven en volledig betaald</i>	Aantal Aandelen	Nominale waarde van Aandelen (€ 000)
Uitgegeven gewone aandelen op 1 januari 2024	27.291.312	105.676
Uitgifte aandelen	-	-
Uitgegeven gewone aandelen op 31 december 2024	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”).

13.2 Overige reserves

<i>In duizenden €</i>	31.12.2024	31.12.2023
Per 1 januari	845.579	845.579
Uitgiftepremie nieuwe aandelen	-	-
Per 31 december	845.579	845.579

14. Kortlopende en langlopende financiële schulden

De contractuele looptijden van rentedragende leningen en schulden (kortlopend en langlopend) zijn als volgt:

VERVALDAG	31.12.2024			
<i>In duizenden €</i>	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopend				
Bankleningen	134.636	-	53.718	80.918
Schuldschein lening	25.979	-	25.979	-
Obligaties				
3,50% obligatie mar - 26	189.733	-	189.733	-
1,50% obligatie apr - 29	596.878	-	596.878	-
1,625% obligatie jan - 27	498.424	-	498.424	-
2,25% obligatie jan - 30	496.845	-	-	496.845
Totaal langlopende financiële schulden	1.942.495	-	1.364.732	577.763
Huidige				
Bankleningen	-	-	-	-
Schuldschein lening	-	-	-	-
Obligatie				
3,25% obligatie mar - 25	79.987	79.987	-	-
Toe te rekenen interest	34.879	34.879	-	-
Totaal kortlopende financiële schulden	114.866	114.866	-	-
Totaal kortlopende en langlopende financiële schulden	2.057.361	114.866	1.364.732	577.763

De opgelopen rente heeft betrekking op de ¹ uitgegeven obligaties (€ 32,3 miljoen), de lening van de Europese Investeringsbank (€ 2,3 miljoen) en de Schuldschein leningen (€ 0,3 miljoen).

De coupons van de obligaties zijn jaarlijks betaalbaar op 30 maart voor de Mar-25 obligatie, 19 maart voor de Mar-26 obligatie, 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. De lening van de EIB (opgenomen als Bankleningen) vervalt over een periode van tien jaar tegen een vaste rentevoet van 4,15%.

¹ De uitgegeven obligatie per 10 januari 2022 is beschouwd als twee obligaties, gezien de looptijd in twee tranches en de verschillende kosten.

De Groep is van mening dat de reële waarde van de financiële instrumenten per 31 december 2024 niet materieel afwijkt van hun boekwaarde, met uitzondering van de obligaties.

De reële waarde van de uitstaande obligaties op 31 december 2024 bedraagt € 1,76 miljard (vergeleken met hun boekwaarde van € 1,87 miljard).

VERVALDAG		31.12.2023			
In duizenden €		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	-
	1.885.154	-	792.787	1.092.367	
Totaal langlopende financiële schulden					
Huidige		-	-	-	-
Bankleningen	-	-	-	-	-
Schuldschein lening	3.000	3.000			
Obligaties			-	-	-
3,25% obligatie jul - 24	74.939	74.939	-	-	-
Toe te rekenen interest	33.811	33.811	-	-	-
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 Reële Waarde van de uitstaande obligaties per 31 december 2023 bedraagt € 1,64 miljard (in vergelijking met € 1,95 miljard boekwaarde).

14.1.1 Bankleningen

De leningen en kredietfaciliteiten toegekend aan de VGP Groep zijn gedenomineerd in € en kunnen als volgt worden samengevat (alle onderstaande cijfers zijn exclusief geactiveerde financieringskosten):

31.12.2024 In duizenden €	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
KBC Bank NV	100.000	31-dec-27				
KBC Bank NV ¹	50.000	31-dec-27				
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				
European Investment Bank	150.000	5-feb-34	135.000		54.000	81.000
Totale bankschuld	625.000		135.000		54.000	81.000

In februari 2025 verhoogde VGP haar kredietfaciliteit bij JP Morgan SE met € 25 miljoen in combinatie met een verlenging van de looptijd met 3 jaar, tot 7 februari 2028.

31.12.2023 In duizenden €	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 AG	50.000	12-dec-25	-	-	-	-
European Investment Bank	150.000	5-Feb-34	-	-	-	-
Totale bankschuld	550.000		-	-	-	-

14.1.2 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 5,31% per jaar. De leningen hebben een resterende gewogen gemiddelde looptijd van 1,9 jaar.

31.12.2024 In duizenden €	Bedrag faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Uitstaand saldo	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Schuldschein leningen	26.000	okt '26 t/m okt '27	26.000		26.000	

31.12.2023 In duizenden €	Bedrag faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Uitstaand saldo	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Schuldschein leningen	29.000	okt '24 t/m okt '27	29.000	3.000	26.000	-

¹ De kredietfaciliteit voor een bedrag van € 50 miljoen van KBC Bank NV is bestemd voor het uitgeven van bankgaranties binnen de groep aan derden. Per december 2024, bedroeg de, toegewezen maar nog niet opgenomen bankgarantie € 14,4 miljoen.

14.1.3 Obligatieleningen

VGP heeft per 31 december 2024 volgende vier uitstaande obligaties:

- 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 gereguleerde 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 € 1.000 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")

14.2 Belangrijke voorwaarden en convenanten

In 2024 bleef de Groep ruimschoots binnen haar bankleningen, schuldscheinleningen en obligatieconvenanten en waren er geen gevallen van verzuim of schending van convenanten met betrekking tot leningovereenkomsten.

15. Andere langlopende verplichtingen

<i>In duizenden €</i>	31.12.2024	31.12.2023
Deposito's	8.410	4.517
Ingehouden bedragen	13.339	9.330
Andere langlopende verplichtingen	25.032	27.535
Herclassificatie naar (-)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	-	(3.297)
Totaal	46.781	38.085

16. Handels- en andere kortlopende schulden

<i>In duizenden €</i>	31.12.2024	31.12.2023
Handelsschulden	69.001	67.023
Deposito's	-	-
Ingehouden bedragen	934	1.491
Overlopende rekeningen (passief)	5.601	5.189
Overige schulden	27.070	21.599
Herclassificatie naar (-)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	(48)	(11.227)
Totaal	102.558	84.075

17. Activa geclassificeerd als aangehouden voor verkoop en verplichtingen gerelateerd aan deze activa

<i>In duizenden €</i>	31.12.2024	31.12.2023
Immateriële activa	-	-
Vastgoedbeleggingen	197.902	875.817
Materiële vaste activa	-	-
Uitgestelde belastingvorderingen	-	-
Handels- en andere vorderingen	27	7.380
Geldmiddelen en kasequivalenten	248	9.424
Groep activa aangehouden voor verkoop	198.177	892.621
Langlopende financiële schulden	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-
Andere langlopende verplichtingen	-	(3.297)
Uitgestelde belastingverplichtingen	(11.110)	(38.760)
Kortlopende financiële schulden	-	-
Handels- en andere kortlopende schulden	(47)	(11.227)
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	(11.157)	(53.284)
TOTALE NETTO-ACTIVA	187.020	839.337

Om haar groei op middellange termijn te ondersteunen, is VGP meerdere joint ventures aangegaan met Allianz (de Eerste, Tweede en Derde joint venture), Deka (de Vijfde joint venture) en Saga (de Zesde joint venture) met betrekking tot het verwerven van inkomstengenererende activa die door VGP zijn ontwikkeld. Deze Joint Ventures fungeren als een take-out vehikel van de inkomstengenererende 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.

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 leaseparameters. Bijgevolg worden deze geherclassificeerd als activa en verplichtingen aangehouden voor verkoop op de balans.

Daarnaast heeft de huurder van VGP Park Riga zijn koopoptie uitgeoefend en voert hij tot op heden zijn due diligence uit. Het actief is geherclassificeerd als groep aangehouden voor verkoop en is gewaardeerd tegen de prijs van de calloptie. Alle andere activa gerapporteerd als groep aangehouden voor verkoop hebben een reële waarde, zoals getaxeerd door Io Partners.

18. Kasstroom

<i>In duizenden €</i>	31.12.2024	31.12.2023
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(13.950)	(27.331)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	331.371	(8.078)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(43.977)	(450.050)
Netto toename/(afname) van geldmiddelen en kasequivalenten	273.444	(485.459)

19. Kasstroom uit de verkoop van dochterondernemingen, Joint Ventures en vastgoedbeleggingen

<i>In duizenden €</i>	31.12.2024	Zesde JV	Vijfde JV	LPM	Derde JV	Other
Vastgoedbeleggingen	924.259	506.662	416.846	-	-	751
Aandeleninvestering	17.647	-	-	18.704	-	(1.057)
Handels- en andere vorderingen	8.866	8.866	-	-	-	-
Geldmiddelen en kasequivalenten	25.003	25.003	-	-	-	-
Langlopende financiële leningen	-	-	-	-	-	-
Aandeelhoudersleningen	(600.790)	(243.639)	(357.151)	-	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	(5.436)	(5.436)	-	-	-	-
Uitgestelde belastingverplichtingen	(40.951)	(31.504)	(9.447)	-	-	-
Handels- en andere kortlopende schulden	(20.166)	(20.166)	-	-	-	-
Totaal netto-activa verkocht	308.432	239.786	50.248	18.704	-	(306)
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop	92.866	20.276	47.777	10.476	13.985	352
Niet controlerend belang behouden door VGP	(13.100)	(13.100)	-	-	-	-
Bijkomende verkoopprijs te ontvangen bij oplevering van gebouwen	(13.985)	-	-	-	(13.985)	-
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	635.066	252.445	240.434	142.187	-	-
Inbreng eigen vermogen	(175.618)	(124.881)	(50.737)	-	-	-
Totale vergoeding	833.661	374.526	287.722	171.367	-	46
Te ontvangen koopsom	-	-	-	-	-	-
Verkregen koopsom in geldmiddelen en kasequivalenten	833.661	374.526	287.722	171.367	-	46
Minus – geldmiddelen en kasequivalenten	(25.003)	(25.003)	-	-	-	-
Netto-kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	808.658	349.523	287.722	171.367	-	46

<i>In duizenden €</i>	31.12.2023	Tweede JV	Eerste JV	Vijfde JV	Derde JV	Other
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 leningen	-	-	-	-	-	-
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	59.020	18.557	9.928	30.776	-	(241)
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	747.759	196.657	89.310	455.008	7.025	(241)
Te ontvangen koopsom	-	-	-	-	-	-
Verkregen koopsom in geldmiddelen en kasequivalenten	747.759	196.657	89.310	455.008	7.025	(241)
Minus – geldmiddelen en kasequivalenten	(71.515)	(2.255)	(7.270)	(61.990)	-	-
Netto-kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	676.244	194.402	82.040	393.018	7.025	(241)

Op 25 april 2024 heeft VGP een eerste transactie afgesloten met haar 50:50 joint venture, VGP European Logistics 4 ('zesde joint venture'). De transactie omvatte 17 gebouwen in 10 VGP parken, gelegen in Duitsland (6 parken, 8 gebouwen), Tsjechië (3 parken, 5 gebouwen) en Slowakije (1 park, 4 gebouwen). De transactie werd gewaardeerd tegen een bruto actiefwaarde van € 437 miljoen voor de voltooide activa, waardoor VGP al € 270,2 miljoen aan nettokasopbrengsten kon recyclen. Een tweede transactie, in december '24, omvatte 4 gebouwen in 4 VGP Parken, gelegen in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Frankrijk. De transactie werd gewaardeerd tegen een bruto actiefwaarde van € 120 miljoen, waardoor VGP € 79,3 miljoen aan nettokasopbrengsten kon recyclen. In totaal heeft VGP € 349,5 miljoen aan nettokasopbrengsten uit beide transacties opgehaald.

Op 16 april heeft VGP een tweede transactie afgesloten met Deko (de joint venture partner) met activa in VGP Park Giessen am Alten Flughafen en VGP Park Berlin Oberkrämer. Deze activa hebben een totale oppervlakte van 203.000 vierkante meter, of € 13,8 miljoen aan jaarlijkse huuroopbrengsten. De transactie is gefinancierd met een LTV van ongeveer 30%, waardoor VGP € 200 miljoen aan netto contante opbrengsten heeft kunnen recyclen. VGP en Deko hebben ook de eindafrekening van de eerste transactie, die plaatsvond in augustus '24, voldaan. Dit resulteerde in een bijkomende winst voor VGP van € 35 miljoen en een netto cash recyclage van € 20,5 miljoen. Tot slot werd in augustus '24 een derde closing met de Vijfde Joint Venture uitgevoerd. Het betrof de laatste overblijvende ontwikkeling in VGP Park Magdeburg, gebouw D. VGP recycleerde € 67,2 miljoen aan geldmiddelen uit deze transactie. Na deze derde en laatste transactie bezit de vijfde joint venture een vastgoedportefeuille van 20 gebouwen,

gelegen in vijf strategische parken verspreid over Duitsland. VGP heeft in '24 € 287,7 miljoen aan nettokasopbrengsten gerecycled uit transacties met de Vijfde Joint Venture en in totaal, inclusief de seed closing van '23, € 681 miljoen aan nettokasopbrengsten.

VGP heeft in februari '24 haar volledige belang (van 50%) in de Development Joint Venture LPM Moerdijk, Nederland, verkocht voor een totale nettovergoeding van € 171,4 miljoen. De Ontwikkelings-Joint Venture was eigenaar van een grondbank van 719.762 vierkante meter, of een equivalent ontwikkelingspotentieel van 488.000 vierkante meter gelegen in de nabijheid van de haven van Moerdijk, Nederland.

In de Derde Joint Venture (VGP Park München), ten slotte, kwamen VGP en Allianz in april '24 overeen om het laatste overblijvende actief in VGP Park München te ontwikkelen, na het afsluiten van een huurovereenkomst met Isar Aerospace voor een totaal jaarlijks huurinkomen van € 7,4 miljoen en een totale oppervlakte van 44.000 vierkante meter. De bouw is gestart in H2 '24 en een eerste fase van het object (gebouw D) zal naar verwachting in Q4 '25 worden opgeleverd. Na voltooiing zal het VGP Park München 8 gebouwen omvatten met een totale oppervlakte van 323.000 vierkante meter en een totale jaarlijkse huuropbrengst van ongeveer € 34 miljoen. VGP realiseerde een extra winst van € 14 miljoen. Een closing, en bijgevolg de cash recuperatie van VGP's winstmarge, zal plaatsvinden wanneer het gebouw is voltooid en de transactie is afgesloten met de joint venture partner.

20. Risico management

20.1 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 schuldgraad van nettoschuld / totaal eigen vermogen en verplichtingen van 65%.

Op 31 december 2024 was de schuldgraad van de Groep als volgt:

<i>In duizenden €</i>	31.12.2024	31.12.2023
Langlopende financiële schulden	1.942.495	1.885.154
Kortlopende financiële schulden	114.866	111.750
Totale financiële schulden	2.057.361	1.996.904
Geldmiddelen en kasequivalenten	(492.533)	(209.921)
Geldmiddelen en kasequivalenten geclassificeerd onder Groepen activa aangehouden voor verkoop	(248)	(9.424)
Totale netto financiële schuld (A)	1.564.580	1.777.559
Totaal eigen vermogen en verplichtingen (B)	4.653.936	4.410.704
Schuldgraad ((A)/(B))	33,6%	40,3%

De schuldgraad ratio bedraagt 33,6% en de proportionele LTV bedraagt 48,3%. Beide zijn verlaagd ten opzichte van respectievelijk 40,3% en 53,4% per 31 december 2023.

21. Voorwaardelijke verbintenissen en toezeggingen

<i>(in duizenden €)</i>	31.12.2024	31.12.2023
Voorwaardelijke verplichtingen	18.129	40.950
Toezeggingen tot aankoop van land	112.250	58.270
Toezeggingen tot het ontwikkelen van nieuwe projecten	512.366	296.513

Voorwaardelijke verplichtingen hebben voornamelijk betrekking op bankgaranties die zijn gekoppeld aan grondpercelen en infrastructuur op bouwgrond.

De verplichting tot aankoop van grond heeft betrekking op 1.348.000 m² grond per december 2024 en de aankoop van het eerste project in het Verenigd Koninkrijk. Er zijn al aanbetalingen gedaan voor een totaalbedrag van € 8,8 miljoen voor deze gecommitteerde grondstukken per december 2024. Deze aanbetalingen zijn geclassificeerd onder vastgoedbeleggingen (dezelfde classificatiebehandeling toegepast voor 2023) en bestaan voornamelijk uit € 5,5 miljoen en € 1,3 miljoen voor de aankoop van nieuwe grondpercelen in Duitsland en Portugal.

De verplichtingen om nieuwe projecten te ontwikkelen bestaan uit de resterende bouwkosten van de huidige ontwikkelingen voor een bedrag van € 226 miljoen, evenals de geschatte bouwkosten voor toekomstige projecten die zijn voorverhuurd, voor een bedrag van € 274 miljoen. Van deze € 274 miljoen wordt een cash-out van € 49 miljoen verwacht in 2025. Tenslotte heeft de groep engagementen van € 12,4 miljoen uitstaande voor fotovoltaïsche installaties.

22. Gebeurtenissen na balansdatum

Sinds 31 december 2024 hebben zich een aantal gebeurtenissen voorgedaan die een materiële invloed hebben op de Groep. Deze omvatten:

- VGP heeft haar doorlopende kredietfaciliteit bij JP Morgan verhoogd van € 50 miljoen naar € 75 miljoen en heeft de looptijd verlengd tot 7 februari 2028.
- VGP heeft met succes haar eerste transactie afgesloten in de East Midlands in het Verenigd Koninkrijk. De site heeft een oppervlakte van 176.000 m² en is strategisch gelegen met directe toegang tot knooppunt 24 van de snelweg M1 en in de nabijheid van de steden Nottingham, Derby, Leicester en de luchthaven van East Midlands. De locatie heeft een gedetailleerde vergunning voor vier logistieke gebouwen van in totaal 78.000 m². Naar verwachting zal de eerste fase van de bouw starten in het derde kwartaal van 2025.

BIJKOMENDE TOELICHTINGEN DIE GEEN DEEL UITMAKEN VAN DE VERKORTE JAARLIJKSE FINANCIËLE STATEN

Voor het jaar afgesloten op 31 december

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>	31.12.2024			31.12.2023		
	Groep	Joint ventures	Totaal	Groep	Joint ventures	Totaal
Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	73.704	137.578	211.282	69.003	102.073	171.076
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(6.018)	(15.896)	(21.914)	(5.534)	(10.496)	(16.030)
Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	67.686	121.682	189.368	63.469	91.577	155.046
Joint venture management fee inkomsten	32.666	-	32.666	26.925	-	26.925
Netto meer-/ (min) waarde op vastgoedbeleggingen	187.056	54.479	241.535	87.958	(61.179)	26.779
Administratieve kosten	(61.263)	(1.990)	(63.253)	(48.863)	(1.837)	(50.700)
Andere kosten	(1.750)	-	(1.750)	-	-	-
Operationeel resultaat	224.395	174.171	398.566	129.489	28.561	158.050
Netto financieel resultaat	2.403	(59.094)	(56.691)	(6.031)	(35.434)	(41.465)
Belastingen	(32.555)	(22.333)	(54.888)	(25.451)	(3.842)	(29.293)
Resultaat van de periode	194.243	92.744	286.987	98.007	(10.715)	87.292

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>	31.12.2024			31.12.2023		
	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal
Vastgoedbeleggingen	1.905.411	2.927.831	4.833.242	1.508.984	2.442.718	3.951.702
Vastgoedbeleggingen opgenomen in activa aangehouden voor verkoop	197.902	-	197.902	875.817	-	875.817
Totaal vastgoedbeleggingen	2.103.313	2.927.831	5.031.144	2.384.801	2.442.718	4.827.519
Andere activa	673.137	835	673.972	682.464	2.238	684.702
Totaal vaste activa	2.776.450	2.928.666	5.705.116	3.067.265	2.444.956	5.512.221
Handels- en andere vorderingen	83.804	28.977	112.781	79.486	50.810	130.296
Geldmiddelen en kasequivalenten	492.533	124.353	616.886	209.921	74.355	284.276
Groep activa aangehouden voor verkoop	275	-	275	16.804	-	16.804
Totaal vlottende activa	576.612	153.330	729.942	306.211	125.165	431.376
Totaal activa	3.353.062	3.081.996	6.435.085	3.373.476	2.570.121	5.943.597
Langlopende financiële schulden	1.942.495	1.543.184	3.485.679	1.885.154	1.310.253	3.195.407
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	582	582	-	256	256
Andere langlopende verplichtingen	46.781	23.575	70.356	38.085	13.581	51.666
Uitgestelde belastingverplichtingen	35.652	159.958	195.610	23.939	135.625	159.564
Totaal langlopende verplichtingen	2.024.928	1.727.299	3.752.227	1.947.178	1.459.715	3.406.893
Kortlopende financiële schulden	114.866	21.428	136.294	111.750	20.613	132.363
Handels- en andere kortlopende schulden	102.558	32.395	134.953	84.075	52.565	136.640
Verplichtingen m.b.t. activa aangehouden voor verkoop	11.157	-	11.157	53.284	-	53.284
Totaal kortlopende verplichtingen	228.581	53.823	282.404	249.109	73.178	322.287
Totaal verplichtingen	2.253.509	1.781.122	4.034.631	2.196.287	1.532.893	3.729.180
Netto activa	1.099.553	1.300.874	2.400.427	1.177.189	1.037.228	2.214.417

INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE MOEDERONDERNEMING

Voor het jaar eindigend op 31 december 2024

1. Jaarrekening van VGP NV

1.1. Verkorte resultatenrekening

<i>In duizenden €</i>	2024	2023
Andere bedrijfsopbrengsten	20.507	21.589
Bedrijfswinst of verlies	(12.806)	(6.666)
Netto financieel resultaat	50.810	118.081
Uitzonderlijk resultaat	237.031	175.261
Winstbelastingen	(6.407)	(11.876)
Resultaat van het boekjaar	268.628	274.800

1.2. Verkorte balans na resultaatsverwerking

<i>In duizenden €</i>	2024	2023
Oprichtingskosten en immateriële vaste activa	13.339	18.271
Materiële vaste activa	48	91
Financiële vaste activa	3.363.238	3.481.466
Andere langlopende vorderingen	13.623	9.705
Totaal vaste activa	3.390.248	3.509.533
Handels- en andere vorderingen	26.645	31.714
Geldmiddelen en kasequivalenten	269.000	48.678
Totaal vlottende activa	295.645	80.392
TOTAAL ACTIVA	3.685.893	3.589.925
Kapitaal	136.092	136.092
Uitgiftepremie	759.509	759.509
Wettelijke reserves	13.609	13.609
Overgedragen resultaten	733.346	554.779
Eigen vermogen	1.642.556	1.463.989
Schulden op meer dan een jaar	1.820.797	1.903.605
Schulden op ten hoogste een jaar	222.540	222.331
Schulden	2.043.337	2.125.936
TOTAAL PASSIVA	3.685.893	3.589.925

1.3. Voorgestelde bestemming van het resultaat van VGP NV 2024

<i>In duizenden €</i>	2024	2023
Resultaat van het boekjaar voor bestemming	268.628	274.800
Resultaat naar voren gehaald	554.779	380.957
Te bestemmen resultaat	823.407	655.757
Overdracht naar wettelijke reserves	-	-
Over te dragen resultaat	733.346	554.779
Bruto dividend	90.061	100.978
Totaal	823.407	655.757

De raad van bestuur stelt een regulier dividend voor van € 90 miljoen (+ 12% ten opzichte van het reguliere dividend van '24), of € 3,30 per aandeel.

WOORDENLIJST

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.

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 waarderen activa.

Contractuele huur

De brutohuur zoals contractueel overeengekomen in de huurovereenkomst op de datum van ondertekening.

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 maatstaaf 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’ kapitalisatievoet

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

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

Betekent de autonome regulerende autoriteit die de financiële en verzekeringsmarkten in België regelt.

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.

Geassocieerde ondernemingen

Betekent samen en elk van van de dochterondernemingen van de Eerste Joint Venture Venture waarin VGP NV een rechtstreekse deelneming van 5,1% (10,1%) heeft.

Geschatte huurwaarde ("ERV/GHW")

De geschatte huurwaarde (ERV) is het oordeel van de externe taxateur over de markthuur die op de waarderingdatum 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 kosten

Betekent voor de covenant berekening van de Interest cover ratio, het netto financieel resultaat van de groep gecorrigeerd voor de geactiveerde interest kosten.

Netto financiële schuld

Totale financiële schuld min geldmiddelen en kasequivalenten.

Ontwikkelings Joint Venture(s)

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

Ontwikkelings Joint Venture overeenkomst(en)

Betekent samen en elk van (i) de joint venture overeenkomst afgesloten tussen Roozen en VGP met betrekking tot de LPM Joint Venture LPM; (ii) de joint venture overeenkomst afgesloten tussen Revikon en VGP met betrekking tot de VGP Park Siegen Joint Venture; en (iii) de joint venture overeenkomst gesloten tussen VUSA en de VGP met betrekking tot de VGP Park Belartza Joint venture.

Project Management

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

Reële waarde

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’ kapitalistievoet

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

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.

Tweede joint venture

Betekent VGP European Logistics 2 S, a r, l, de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz, ook aangeduid als "Aurora".

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. tweede joint venture

Vervaldatum lease

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"