

---

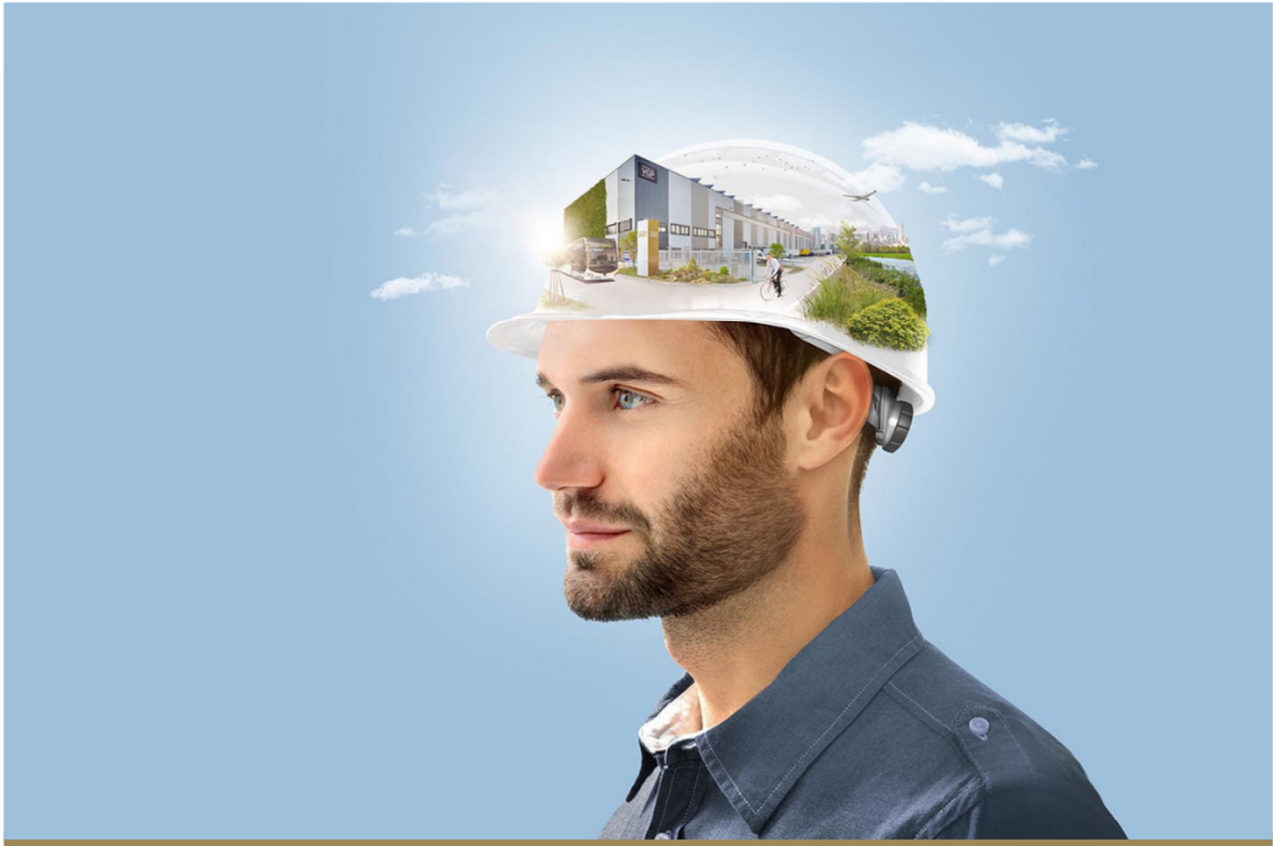
**VGP**

---

---

**BUILDING  
TOMORROW  
TODAY**

---



---

# HALFJAARRESULTAAT PERSBERICHT

---

Voor de periode

1 januari 2021 – 30 juni 2021

Gereguleerde informatie

Maandag, 30 augustus 2021, 18:00 CET

## VGP'S RESULTATEN VOOR EERSTE HELFT 2021

**30 augustus 2021, 18.00 uur CET, 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 halfjaar eindigend op 30 juni 2021:

- Sterke operationele prestaties die resulteren in een nettowinst van € **203,8** miljoen
  - 1.127.000 m<sup>2</sup> in ontwikkeling verdeeld over 42 projecten. Deze parken in aanbouw vertegenwoordigen, eens volledig opgeleverd en verhuurd, een bijkomende jaarlijkse huur van € 69.4 miljoen (waarvan momenteel 81,3% voorverhuurd)
  - Bijkomend 426.000 m<sup>2</sup> aan ontwikkelingsprojecten zijn in H2 2021 opgestart en nog eens 386.000 m<sup>2</sup> zal de aankomende maanden worden opgestart (de ontwikkelingsportefeuille inclusief nog op te starten projecten is momenteel 78,0% voorverhuurd)
  - Grondbank met 8,56 miljoen m<sup>2</sup> in eigendom of gecommitteerd (+11,9% jaar tot nu toe)
  - De totale waarde van de portefeuille is gestegen tot € 4,48 miljard<sup>1</sup> (+16,6% jaar tot nu toe)
  - Totaal geannualiseerde huurinkomsten zijn met 21,9% gestegen over de eerste 8 maanden van 2021 tot € 225,7 miljoen op 31 augustus 2021<sup>2</sup>
  - Sterke opleveringspijplijn van >550,000m<sup>2</sup> verwacht voor H2 2021<sup>3</sup>
- Verwacht wordt dat de geplande doorrol van de investeringen volledig zal worden gedekt door de netto-opbrengsten van de aankomende closings met de joint ventures
- Vergevorderde onderhandelingen met Allianz met betrekking tot lancering van een vierde joint venture; de eerste joint venture heeft zijn investeringsdoel behaald
- Sterke liquiditeitspositie met € 469 miljoen beschikbare geldmiddelen en een schuldgraad van 30,4% op 30 juni 2021 als gevolg van een succesvolle €600 miljoen groene obligatie-uitgifte

---

<sup>1</sup> Inclusief Joint Ventures aan 100%

<sup>2</sup> inclusief Joint Ventures aan 100%. Op 30 juni 2021: € 22,7 miljoen aan nieuwe en hernieuwde huurovereenkomsten met een totaal geannualiseerde huurinkomst van € 205,7 miljoen (+11,1% jaar tot nu toe)

<sup>3</sup> 5 projecten, goed voor 81.000 m<sup>2</sup> aan verhuurbare oppervlakte, werden opgeleverd gedurende 1H 2021.

**Jan Van Geet**, CEO van VGP, zei: *“De klantdialog en lead-generatie gedurende de eerste 8 maanden van 2021 – is sterker dan ooit tevoren, gestimuleerd door fundamentele groei en, met als basis, onze op A-locaties beschikbare en bouwrijpe grondbank. Dit resulteerde in de ondertekening van verschillende nieuwe en zeer langlopende iconische huurovereenkomsten. De conversie van de grondbank in inkomstengenererende activa betekent, alleen al voor deze periode, een groei van de portefeuille van ver over €1 miljard zodra voltooid.”*

Jan Van Geet voegde eraan toe: *“We blijven onze ‘Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen’-agenda verder uitbreiden, waarbij elk van onze landen, activa en meer dan 300 werknemers bijdragen om onze MVO doelen te bereiken. De uitrol van fotovoltaïsche installaties verloopt boven verwachting – met 133 MWp in zonnepanelen installaties in de pijplijn – waardoor we binnenkort voldoende zonne-energie produceren om 37.000 huishoudens te voorzien. Op onze brownfield sites in Giessen en Wiesloch, Duitsland, plannen we nu ook onze eerste grote built-to-suit projecten bestemd om een DGNB KlimaPositiv certificaat te behalen (CO<sub>2</sub> neutraal).”*

Jan Van Geet concludeerde: *“Terwijl ik erg trots ben op wat we hebben bereikt, kijken we tegelijkertijd met ambitie uit naar het traject dat voor ons ligt. We hebben verschillende prestigieuze projecten in de pijplijn. Bovendien werken we hard om potentiële nieuwe landen op te kunnen starten zowel in Oost- als West-Europa. De VGP-familie blijft groeien, strevend naar diversiteit en inclusiviteit, maar ook vasthoudend aan onze kernwaarden zoals het immer proberen te leveren van een uitzonderlijke dienstverlening, integer en verantwoordelijk, in nauwe samenwerking met lokale overheden en gemeenschappen.”*

## FINANCIËLE EN OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN

### Huuractiviteiten

- Nieuwe en vernieuwde geannualiseerde huurinkomsten van € 22,7 miljoen gedreven door 417.000 m<sup>2</sup> nieuwe getekende huurovereenkomsten, wat overeenkomt met € 21,4 miljoen aan nieuwe geannualiseerde huuropbrengsten<sup>1</sup>. Gedurende dezelfde periode werden in totaal voor 27.000 m<sup>2</sup> huurovereenkomsten vernieuwd, wat overeenkomt met € 1,3 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten. Alle hernieuwingen hebben betrekking op de joint ventures<sup>2</sup>. De beëindigingen vertegenwoordigden een totaal van € 0,8 miljoen of 15.000 m<sup>2</sup>, allemaal binnen de portefeuilles van de Joint Ventures
- Het totaal aan getekende huurovereenkomsten vertegenwoordigt € 205,7 miljoen<sup>3</sup> (gelijk aan 3,6 miljoen m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte) aan geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten, een stijging van 11,1% sinds december 2020
- Huuractiviteiten werden sterk voortgezet in tweede helft van 2021 met bijkomende huurovereenkomsten voor een waarde van meer dan € 20,0 miljoen getekend in de eerste weken van de nieuwe rapporteringsperiode. Dit brengt de totaal geannualiseerde huurinkomsten op € 225,7 miljoen (+21,9% YTD) op 31 augustus 2021
- In alle markten noteren wij een sterke vraag van een breed scala aan huurders. Vanuit een geografisch oogpunt droeg Duitsland met name sterk bij (ongeveer de helft van alle nieuwe huurovereenkomsten) en werd er een sterke vraag waargenomen in Tsjechië, Hongarije en Spanje.

### Ontwikkelingsactiviteiten

- 42 projecten zijn in ontwikkeling. Goed voor een toekomstige verhuurbare oppervlakte van 1.127.000 m<sup>2</sup> met geannualiseerde huurinkomsten van € 69,4 miljoen, eens volledig opgeleverd en verhuurd – deze portefeuille in aanbouw is momenteel reeds 81,3% voorverhuurd
- In totaal werden er in de eerste helft van 2021 5 projecten voltooid die 81.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte opleverden, wat neerkomt op € 4,2 miljoen aan geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten. Voorts staan verscheidene projecten voor de komende maanden voor oplevering gepland, resulterende in een opleveringspijplijn van >550,000m<sup>2</sup> voor H2 2021
- Sinds de start van H2 2021 zijn 17 additionele projecten opgestart die 426.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen en voorts nog 8 projecten (die 386.000 m<sup>2</sup> vertegenwoordigen) welke in de aankomende maanden opgestart zullen worden (de ontwikkelingsportefeuille inclusief de nog op te starten projecten is momenteel 78,0% voorverhuurd)
- Hoewel bouwkosten de afgelopen maanden zijn blijven stijgen worden deze hogere kosten gecompenseerd door hogere huurprijzen en lagere kapitalisatievoet

---

<sup>1</sup> Waarvan 367.000 m<sup>2</sup> (€ 18,1 miljoen) betrekking heeft op de eigen portefeuille

<sup>2</sup> Joint Ventures verwijst naar VGP European Logistics, VGP European Logistics 2 en VGP Park München, alle drie 50:50 joint ventures met Allianz Real Estate

<sup>3</sup> Voor Joint Venture aan 100%

### **Grondbank is blijven uitbreiden**

- Aankoop van 0,80 miljoen m<sup>2</sup> bouwgrond en nog eens 2,99 miljoen m<sup>2</sup> gecommitteerd onder voorbehoud van vergunningen, waardoor de resterende totale grondbank (in eigendom of gecommitteerd) voor ontwikkeling op 8,56 miljoen m<sup>2</sup> komt, wat 3,93 miljoen m<sup>2</sup> aan toekomstige verhuurbare oppervlakte ondersteunt
- Daarnaast is nog eens 4,01 miljoen m<sup>2</sup> aan nieuwe grondpercelen geïdentificeerd en contractueel vastgelegd onder voorbehoud van due diligence. Deze percelen hebben een ontwikkelingspotentieel van 1,64 miljoen m<sup>2</sup> aan verhuurbare oppervlakte. Dit brengt de grondbank, in eigendom, gecommitteerd of vastgelegd tot 12,58 miljoen m<sup>2</sup>.

### **Hernieuwbare energie**

- Een totaal aan zonne-energie capaciteit van 61,8 MWp is momenteel geïnstalleerd of in aanbouw verspreid over 52 dak-installaties. De totaal geanticiperde energieproductie komt overeen met ongeveer 55.000 MW per jaar. Dit is gerealiseerd door middel van een investering van € 31,1 miljoen.
- Bijkomend omvat de pijplijn 33 zonne-energie projecten. Dit komt overeen met een additionele energieproductie capaciteit van 71 MWp. Verwachting is dat de installatie werkzaamheden voor deze projecten opgestart zullen worden in de komende maanden.

### **Voltooiing van de achtste closing met de eerste joint venture en verwachte verdere uitbreiding van de samenwerking met Allianz Real Estate door de lancering van een vierde joint venture**

- Op 16 juni 2021 kondigde VGP een succesvolle voltooiing aan een achtste transactie met de 50:50 joint venture, VGP European Logistics ('Eerste Joint Venture'). Deze transactie omvatte de overdracht van vier logistieke panden, waaronder twee gebouwen in twee VGP Parken en nog eens twee nieuwe opgeleverde gebouwen die werden ontwikkeld in parken die voordien werden overgedragen aan de Eerste Joint Venture. De transactiewaarde was € 68,2 miljoen<sup>1</sup>, resulterend in contante netto-opbrengsten van € 49,6 miljoen. Dit was de laatste closing met de Eerste Joint Venture om nieuwe parken in te brengen omdat na deze achtste closing de Eerste Joint Venture zijn verruimd investeringsdoel heeft bereikt. De Eerste Joint Venture zal zijn huidige portefeuille aanhouden met VGP blijvend in de rol van vastgoed- en activabeheerder.
- Vergevoerde onderhandelingen tussen VGP en Allianz zijn gaande met betrekking tot uitbreiding van samenwerking door middel van lancering van een vierde joint venture. De opzet van deze joint venture zal in vorm gelijkaardig zijn aan de eerste twee joint ventures met identieke geografische perimeter als de Eerste Joint Venture. De onderhandelingen verlopen goed en verwachting is dat

---

<sup>1</sup> De totale transactiewaarde bestaat uit de aankoopprijs voor de afgewerkte inkomstgenererende gebouwen en de netto boekwaarde van de ontwikkelingspijplijn die wordt overgedragen als onderdeel van een closing maar waar de Eerste Joint Venture nog niet voor heeft betaald.

deze gefinaliseerd worden in de komende periode. Een initiële closing voor deze joint venture wordt snel daarna verwacht

- Verwachting is dat de Eerste Joint Venture een bedrag van c. € 20 miljoen zal uitkeren in september 2021

### **Kapitaal en liquiditeitspositie**

- Op 31 maart 2021 kondigde VGP de succesvolle uitgifte aan van een eerste internationale benchmark groene obligatie voor een geaggregeerd nominale waarde van € 600 miljoen tegen een coupon waarde van 1,50 procent per jaar en met vervaldatum op 8 april 2029. De vraag ging voorbij 2,7 keer het volume van de uitgifte. De opbrengst van deze uitgifte zal gebruikt worden om de ontwikkelingen van grotendeels reeds voorverhuurde parken te financieren, uitbouw van hernieuwbare energie-installaties en het ontwerp en de ontwikkeling van nieuwe groene logistieke en semi-industriële parken
- Bijkomend door de netto-opbrengsten van de afgelopen joint venture closing kon VGP zijn koopkracht behouden en was in staat om de investeringspijplijn te financieren en te profiteren van extra investeringsmogelijkheden

### **Vooruitgang op weg naar onze Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen**

- Bovenop de gemelde succesvolle uitrol van de hernieuwbare energie investeringen hebben we, gedurende de eerste helft van 2021, ook significante vooruitgang geboekt in onze overige doelstellingen voor duurzame ontwikkeling. Om een transparante rapportage mogelijk te maken over deze vooruitgang hebben we, naast onze jaarlijkse CDP-publicatie en ‘Rapport Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen’ in overeenstemming met GRI Standaarden, deelgenomen aan de 2021 GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) beoordeling van onze portefeuille, en een duurzaamheidsbeoordeling van de gehele onderneming door het bureau Sustainalytics geïnitieerd

### **Vooruitzichten**

- Met veel vertrouwen kijken we naar tweede helft van 2021 en verder. Gesteund door een voortdurende solide vraag naar verhuurbare oppervlakte, zoals ook gerapporteerd over de afgelopen maanden, is de verwachting dat de ontwikkelingsactiviteiten ook in de tweede helft van 2021 op een hoog niveau blijven. Wij verwachten dat technologische veranderingen en e-commerce een belangrijke onderliggende motor voor deze aanhoudende vraag zullen blijven. Onze bestaande grondbank biedt de basis voor groei in de komende jaren en VGP verwacht dat huurinkomsten en de vastgoedportefeuille zullen kunnen blijven uitbreiden door de oplevering en opstart van nieuwe bouwprojecten

## BELANGRIJKE FINANCIËLE PARAMETERS

<b>Activiteiten en resultaten</b>	<b>H1 2021</b>	<b>H1 2020</b>	<b>Wijziging</b>
Getekende geannualiseerde huurinkomsten (€ mio)	205,7	165,2	27,8%
IFRS operationeel resultaat voor belasting (€ mio)	240,0	217,9	10,1%
IFRS-nettoresultaat (€ mio)	203,8	196,9	3,5%
IFRS-winst per aandeel (€ per aandeel)	9,90	10,19	(2,8)%

<b>Portefeuille en balans</b>	<b>30 Jun 21</b>	<b>31 Dec 20</b>	<b>Wijziging</b>
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op 100% (€mio)	4.480	3.843	16,6%
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op aandeel (€mio)	2.966	2.468	20,2%
Bezettingsgraad van de staande portefeuille (%)	99,4	98,5	-
EPRA intrinsieke waarde (NAV) per aandeel (€ per aandeel)	73,37	65,78	11,5%
IFRS intrinsieke waarde (NAV) per aandeel (€ per aandeel)	69,69	63,44	9,6%
Netto financiële schuld (€mio)	909,5	560,9	62,1%
Schuldgraad <sup>1</sup> (%)	30,4	25,2	-

---

<sup>1</sup> Schuldgraad wordt berekend door de netto financiële schuld te delen door het totaal van de eigen middelen en verplichtingen

## AUDIO WEBCAST VOOR INVESTEERDERS EN ANALISTEN

**VGP zal een audio webcast organiseren om 10:30 uur (CEST) op 31 augustus 2021.**

De details van deze audio webcast:

Webcast link:

- [https://event.webcasts.com/starthere.jsp?ei=1490414&tp\\_key=4b56f881dc](https://event.webcasts.com/starthere.jsp?ei=1490414&tp_key=4b56f881dc)
- Klik op de bovenstaande link om de presentatie bij te wonen vanaf uw laptop, tablet of mobiele telefoon. Het geluid wordt gestreamd via het door u geselecteerde apparaat
- Vriendelijk verzoek reeds 5-10 minuten voor de geplande starttijd van de webcast in te loggen

Voorafgaand aan de audio webcast zal een presentatie beschikbaar worden gesteld op de website van VGP: <https://www.vgpparks.eu/nl/investeerders/publicaties/>

## CONTACT GEGEVENS VOOR INVESTEERDERS EN VRAGEN UIT DE MEDIA

Martijn Vlutters (VP – Business Development & Investor Relations)	Tel: +32 (0)3 289 1433
Karen Huybrechts (Hoofd Marketing) (Hoofd Marketing)	Tel: +32 (0)3 289 1432
Petra Vanclova (Externe Communicatie)	Tel: +42 0 602 262 107
Anette Nachbar Brunswick Group	Tel: +49 152 288 10363

## OVER VGP

VGP N.V. is een toonaangevende pan-Europese ontwikkelaar, manager en eigenaar van kwalitatief hoogstaand logistiek en semi-industrieel vastgoed. VGP werkt volgens een volledig geïntegreerd businessmodel met capaciteiten en uitgebreide ervaring in de hele waardeketen. De Groep heeft een grondbank (in eigendom of vastgelegd) van 8,56 miljoen m<sup>2</sup>. De strategische focus ligt op de ontwikkeling van logistieke en semi-industriële businessparken. VGP, opgericht in 1998 als een familiebedrijf in Tsjechië, heeft vandaag ongeveer 300 medewerkers in dienst en is actief in 11 Europese landen zowel voor eigen rekening als voor rekening van verschillende joint ventures. Per juni 2021 bedroeg de Bruto Vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures tegen 100%, € 4,48 miljard en het bedrijf had een Netto Vermogenswaarde (EPRA NAW) van € 1.51 miljard. VGP staat genoteerd op Euronext Brussel en op de beurs van Praag (ISIN: BE0003878957)

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



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

## ACTIVITEITENOVERZICHT

In de eerste helft van 2021 hielden de sterke fundamenten van de markt zoals robuuste vraag, gedisciplineerde aanbod, grondschaarste, en historisch lage leegstand aan. VGP toonde een solide groei met huuractiviteiten die sterk blijven presteren over de verschillende regio's.

Een achtste closing vond plaat met VGP European Logistics ('de Eerste Joint Venture'), waarbij de joint venture vier logistieke gebouwen verwierf, waaronder twee gebouwen in twee nieuwe VGP Parken en nog eens twee nieuwe opgeleverde gebouwen die werden ontwikkeld in parken die voordien werden overgedragen aan de Eerste Joint Venture. De vier gebouwen bevinden zich in Duitsland (drie) en in Tsjechië (één). De transactiewaarde bedroeg € 68 miljoen, dewelke enkele toekomstige ontwikkelingsprojecten omvatte. De netto-opbrengst van deze transactie had een waarde van € 49,6 miljoen. Door deze achtste closing heeft de Eerste Joint Venture zijn verruimd investeringsdoel bereikt. Bijgevolg was dit de laatste closing waarbij nieuwe parken overgaan naar de Eerste Joint Venture. Vergevoerde onderhandelingen met Allianz Real Estate met betrekking tot uitbreiding van de samenwerking verlopen goed en verwachting is dat deze gefinaliseerd worden in de komende periode.

De getekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen per eind juni 2021 € 205,7 miljoen<sup>1</sup> aan geannualiseerde huurinkomsten en een totaal van 3.618.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte. Van deze totale oppervlakte behoort 1.116.000 m<sup>2</sup> tot de eigen portefeuille (809.000 m<sup>2</sup> per 31 december 2020) en 2.501.000 m<sup>2</sup> tot de joint ventures (2.407.000 m<sup>2</sup> per 31 december 2020).

In de eerste helft van 2021 heeft VGP in totaal 5 projecten opgeleverd die samen 81.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, met 42 bijkomende projecten in aanbouw goed voor 1.127.000 m<sup>2</sup> toekomstige verhuurbare oppervlakte.

Het nettoresultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 30 juni 2021 bedroeg € 163,2 miljoen (tegen € 204,6 miljoen per 30 juni 2020).

De eigen vastgoedbeleggingsportefeuille bestaat uit 11 opgeleverde gebouwen met een verhuurbare oppervlakte van 232.000 m<sup>2</sup>, terwijl de vastgoedportefeuille van de Joint Ventures bestaat uit 119 opgeleverde gebouwen met een verhuurbare oppervlakte van 2.288.000 m<sup>2</sup>.

De schuldgraad van de Groep per 30 juni 2021 bedroeg 30,4%, tegenover 25,2% per 31 december 2020, voornamelijk als gevolg van investeringen in nieuwe bouwprojecten die gefinancierd worden door de uitgifte van een obligatie ter waarde van € 600 miljoen, en dividend betaling die deels wordt gecompenseerd door inkomsten vanuit de joint venture closing.

---

<sup>1</sup> Inclusief Joint Ventures. Per 30 juni 2021 bedroegen de geannualiseerde gecommiteerde huurcontracten voor de Joint Ventures € 147,8 miljoen (december 2020: € 143,5 miljoen).

## BEDRIJFSRESULTAAT

<i>(in duizenden €)</i>	<b>Juni 2021</b>	<b>Juni 2020</b>
<b>Omzet<sup>1</sup></b>	<b>18.143</b>	<b>12.382</b>
Bruto huuropbrengsten	7.113	4.650
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(2.714)	(577)
<b>Netto huuropbrengsten</b>	<b>4.399</b>	<b>4.073</b>
Joint venture management fee inkomsten	8.547	6.134
Ontwikkelingswinsten op vastgoedbeleggingen	163.247	204.619
Administratieve kosten	(18.647)	(15.517)
Aandeel in bedrijfsresultaat van de joint ventures	84.414	18.565
Overige kosten	(2.000)	-
<b>Bedrijfsresultaat voor interest en belastingen</b>	<b>239.960</b>	<b>217.874</b>
Netto financieel resultaat	(6.162)	(8.164)
<b>Bedrijfsresultaat voor belastingen</b>	<b>233.798</b>	<b>209.710</b>
Belastingen	(30.001)	(12.770)
<b>Bedrijfsresultaat na belastingen</b>	<b>203.797</b>	<b>196.940</b>

### Netto huuropbrengsten

De netto huuropbrengsten stegen naar € 4,4 miljoen voor de eerste helft van 2021 in vergelijking met € 4,1 miljoen voor de eerste helft van 2020, voornamelijk als gevolg van de volledige impact van de inkomstengenererende gebouwen die sinds juni 2020 zijn opgeleverd.

Inclusief het aandeel van VGP in de joint ventures op "doorkijk"-basis zijn de netto huuropbrengsten toegenomen met € 5,1 miljoen, oftewel 19% ten opzichte van H1 2020 (van € 26,9 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2020 tot € 32 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2021)<sup>2</sup>.

### Geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten

In de eerste helft van 2021 hebben we een verdere groei van de leasingactiviteiten gezien omdat de logistieke markt in heel Europa een sterk momentum kon behouden.

De vraag naar verhuurbare oppervlakte resulteerde in de ondertekening van nieuwe huurovereenkomsten in de eerste helft van 2021 voor in totaal € 22,7 miljoen, waarvan € 21,4 miljoen betrekking had op nieuwe of vervangende leasecontracten (€ 3,3 miljoen namens Joint Ventures) en € 1,3 miljoen (allen namens Joint Ventures) betrekking had op hernieuwing van bestaande

<sup>1</sup> De omzet bestaat uit de brutohuuropbrengsten, doorgerekende huurlasten, inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management en inkomsten uit projectontwikkeling.

<sup>2</sup> Zie het bijgevoegde hoofdstuk "Bijkomende toelichtingen die geen deel uitmaken van de verkorte geconsolideerde financiële staten" voor meer details.

huurovereenkomsten. De hernieuwing van bestaande huurovereenkomsten binnen de portefeuille van de Joint Ventures omvat verschillende verlengingen met 1-5 jaar.

Gedurende de periode werden huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 0,8 miljoen (allen ten behoeve van Joint Ventures) beëindigd.

Netto zijn de geannualiseerde gecommiteerde huurovereenkomsten gestegen tot € 205,7 miljoen per eind juni 2021<sup>1</sup> (vergeleken met € 185,2 miljoen per 31 december 2020).

Duitsland, Tsjechië en Hongarije waren de belangrijkste aanjagers van de groei in nieuwe of hernieuwde huurovereenkomsten met € 4,6 miljoen aan nieuwe huurovereenkomsten die in de loop van het jaar werden afgesloten in Duitsland (€ 0,6 miljoen voor joint ventures), € 4,3 miljoen in Tsjechië (€ 0,6 miljoen voor joint ventures) en € 4,0 miljoen in Hongarije (€ 0,5 miljoen voor joint ventures). Andere bijdragende landen zijn onder meer Slowakije voor € 2,1 miljoen (eigen portefeuille), Spanje voor € 1,8 miljoen (€ 0,8 miljoen voor joint ventures), Italië voor € 1,5 miljoen (eigen portefeuille), Portugal voor € 1,3 miljoen (eigen portefeuille) en overige verdeeld over de landen Roemenië, Letland, Nederland en Oostenrijk.

Per 30 juni 2021 bedroeg de gewogen gemiddelde looptijd van de gecombineerde eigen en joint-ventureportefeuille 8,2 jaar<sup>2</sup> (vergeleken met 8,5 jaar per 31 december 2020). De eigen portefeuille bedroeg 9,6 jaar<sup>3</sup> en de Joint Ventures' portefeuille 7,6 jaar<sup>4</sup>.

De opgeleverde vastgoedportefeuille van de Groep, inclusief de eigen vastgoedportefeuille en die van de Joint Ventures, bereikte eind juni 2021 een bezettingsgraad van 99,4%, tegenover 98,5% eind december 2020.

De getekende huurovereenkomsten met een totaal van geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten per eind juni 2021 van € 205,7 miljoen vertegenwoordigen in totaal 3.618.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte. Van deze totale ruimte behoort 1.116.000 m<sup>2</sup> tot de eigen portefeuille (809.000 m<sup>2</sup> per 31 december 2020) en 2.502.000 m<sup>2</sup> tot de Joint Ventures (2.407.000 m<sup>2</sup> per 31 december 2020).

### **Nettoresultaat op vastgoedportefeuille**

Het nettoresultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 30 juni 2021 bedraagt € 163,2 miljoen ten opzichte van € 204,6 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2020.

Het nettoresultaat werd ondersteund door (i) € 141,3 miljoen niet gerealiseerde meerwaarde op eigen vastgoedbeleggingen, (ii) € 10,1 miljoen niet gerealiseerde meerwaarde op activa aangehouden voor verkoop (in aanbouw voor rekening van de joint ventures), en (iii) € 11,8 gerealiseerde meerwaarde op gebouwen overgedragen naar de Eerste Joint Venture naar aanleiding van de achtste closing.

---

<sup>1</sup> Inclusief Joint Ventures. Per 30 juni 2021 bedroegen de geannualiseerde gecommiteerde huurcontracten voor de Joint Ventures € 147,8 miljoen (december 2020: € 143,5 miljoen).

<sup>2</sup> Gewogen gemiddelde looptijd van de gecombineerde (eigen en jv-portefeuille) gecommiteerde huurovereenkomsten tot aan de eerste onderbreking is 7,7 jaar op 30 juni 2021

<sup>3</sup> Gewogen gemiddelde looptijd van de eigen portefeuille gecommiteerde huurcontracten tot aan de eerste onderbreking staat op 30 juni '21 op 8,8 jaar.

<sup>4</sup> Gewogen gemiddelde looptijd van de jv-portefeuille gecommiteerde leasecontracten tot aan de eerste break staat op 7,2 jaar per 30 juni '21.

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief ontwikkelingsgronden maar inclusief de gebouwen in aanbouw voor rekening van de Joint Ventures, wordt door de waarderingsdeskundige per 30 juni 2021 gewaardeerd op basis van een kapitalisatievoet van 5,18% (tegenover 5,51 % per 31 december 2020) toegepast op de contractuele huurinkomsten vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de niet verhuurde oppervlakte.

De (her)waardering van de eigen vastgoedportefeuille is gebaseerd op het taxatierapport van de vastgoeddeskundige Jones Lang LaSalle.

### **Inkomsten uit de Joint Ventures**

De inkomsten uit de diensten geleverd aan de Joint Ventures stegen met € 2,4 miljoen tot € 8,5 miljoen. De stijging is vooral te danken aan de groei van de portefeuilles van de Joint Ventures.

De inkomsten uit vastgoed- en facility managementvergoedingen zijn gestegen van € 4,7 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2020 naar € 6,4 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2021. De inkomsten uit ontwikkelingsvergoedingen die tijdens de periode werden gegenereerd bedroegen € 2,1 miljoen tegenover € 1,4 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2020.

### **Aandeel in het resultaat van de Joint Ventures**

Het aandeel van VGP in de winst van de Joint Ventures over de periode steeg met € 65,8 miljoen van € 18,6 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2020 tot € 84,4 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2021. Dit reflecteert de gestegen bijdrage in de netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen van joint ventures' portefeuille, als gevolg van een inkrimping in de markt kapitalisatievoeten van de vastgoedbeleggingen.

Het aandeel van de netto huuropbrengsten zijn gestegen tot € 27,6 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2021, vergeleken met € 22,8 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2020. De stijging weerspiegelt de onderliggende groei van de portefeuille van de Joint Ventures als gevolg van de verschillende closings tussen VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 en VGP sinds mei 2016.

Eind juni 2021 hadden de Joint Ventures (100% aandeel) € 147,8 miljoen aan geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten die 2.502.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, tegenover € 143,5 miljoen aan geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten die 2.407.000 m<sup>2</sup> vertegenwoordigden eind december 2020.

Het aandeel in de netto-waarderingswinsten op vastgoedportefeuille zijn gestegen van € 7,1 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2020 tot € 84,2 miljoen voor periode eindigend op 30 juni 2021. De portefeuille van de joint ventures, exclusief ontwikkeling en de gebouwen die door VGP voor rekening van de joint ventures worden gebouwd, werd gewaardeerd op een kapitalisatievoet van 4,53% per 30 juni 2021 (vergeleken met 4,76% per 31 december 2020). De (her)waardering van de portefeuille van de Joint Ventures is gebaseerd op het taxatierapport van de vastgoeddeskundige Jones Lang LaSalle. De waardering van VGP Park München blijft gebaseerd op de met Allianz Real Estate overeengekomen proportionele aankoopprijs omdat dit nog steeds wordt geacht als de beste weerspiegeling van de reële waarde. Na de oplevering van het merendeel van de gebouwen zullen die gebouwen tegen reële waarde worden gewaardeerd en ten minste jaarlijks door een externe

onafhankelijke waarderingsdeskundige worden geherwaardeerd overeenkomstig de waarderingsregels van de Groep (dit is in overeenstemming met toelichting 3.2 - *Cruciale beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden* – van het jaarverslag 2020).

Het aandeel in de netto financiële kosten van de Joint Ventures voor de periode eindigend op 30 juni 2021 bleef stabiel op € 8,1 miljoen. Voor de periode eindigend op 30 juni 2021 steeg het aandeel in de financiële opbrengsten van € 0,1 miljoen voor periode 30 juni 2020 tot € 0,5 miljoen, voornamelijk veroorzaakt door een niet-gerealiseerde winst op afdekkingsderivaten van € 462k (€ 0,8 miljoen verlies per juni 2020). Het aandeel in de financiële kosten steeg van € 8,2 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2020 naar € 8,6 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2021 en omvat € 7,1 miljoen rente op financiële schulden (€ 6,2 miljoen per 30 juni 2020), € 0,8 miljoen niet-gerealiseerde verliezen op rentederivaten (€ 2,3 miljoen per 30 juni 2020) en € 1,4 miljoen andere financiële kosten (€ 1,1 miljoen per 30 juni 2020), voornamelijk met betrekking tot de afschrijving van geactiveerde financieringskosten.

### **Administratieve kosten**

De administratieve kosten voor de periode bedroegen € 18,6 miljoen in vergelijking met € 15,5 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2020, wat een weerspiegeling is van de voortdurende groei van de organisatie om de groei en de ontwikkelingsactiviteiten te ondersteunen. Op 30 juni 2021 bestond het VGP-team uit meer dan 300 personen die actief waren in 13 verschillende landen (in vergelijking met 230 personen op 30 juni 2020).

### **Netto financiële kosten**

Voor de periode eindigend op 30 juni 2021 bedroegen de financiële opbrengsten € 5,6 miljoen (€ 3,9 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2020), gedreven door € 5,6 miljoen aan rentebaten op de aan de Joint Ventures verstrekte leningen (€ 3,8 miljoen voor de periode die eindigt op 30 juni 2020).

De gerapporteerde financiële kosten per 30 juni 2021 van € 11,8 miljoen (€ 12,0 miljoen per 30 juni 2020) bestaan voornamelijk uit € 15,7 miljoen kosten in verband met financiële schulden (€ 13,2 miljoen per 30 juni 2020) en andere financiële kosten van € 1,4 miljoen (ten opzichte van € 1,7 miljoen per 30 juni 2020), gedeeltelijk gecompenseerd door € 5,6 miljoen aan geactiveerde rente (€ 3,0 miljoen per 30 juni 2020).

Als gevolg hiervan bedroegen de netto financiële kosten € 6,2 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2021, vergeleken met € 8,2 miljoen eind juni 2020.

De aandeelhoudersleningen aan de joint ventures bedroegen per 30 juni 2021 € 329,1 miljoen (tegenover € 292,6 miljoen per 30 juni 2020), waarvan € 83,2 miljoen (€ 149,8 miljoen per 30 juni 2020) betrekking had op de financiering van de gebouwen in aanbouw en de ontwikkelingsgrond die in het bezit is van de Joint Ventures. De overige langlopende vorderingen bedragen € 68,1 miljoen en hebben voornamelijk betrekking op de resterende vordering ten aanzien van Allianz Real Estate n.a.v. de verkoop van VGP Park München en zal afgelost worden door Allianz Real Estate in verschillende schijven op basis van de opleveringsdata van de respectievelijke gebouwen.

## EVOLUTIE VAN DE ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

De ontwikkelingsactiviteiten in de eerste helft van 2021 kunnen als volgt worden samengevat:

### Afgeronde projecten

In de eerste helft van het jaar werden 5 projecten voltooid voor een totaal van 81.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte en die € 4,2 miljoen aan geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten vertegenwoordigen (€ 2,9 miljoen voor VGP's eigen rekening en €1,3 miljoen voor de Joint Ventures).

VGP heeft voor eigen rekening 3 gebouwen opgeleverd met in totaal 59.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte:

- Duitsland: 1 gebouw in VGP Park Halle van 27.000 m<sup>2</sup> en 1 gebouw in VGP Park Laatzen van 8.000 m<sup>2</sup>, en
- Italië: 1 gebouw in VGP Park Calcio van 24.000 m<sup>2</sup>.

Voor de Joint Ventures werden 2 gebouwen opgeleverd met in totaal 22.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte:

- Duitsland: 1 gebouw in VGP Park Wustermark van 11.000 m<sup>2</sup>, en
- Spanje: 1 gebouw in VGP Park San Fernando de Henares van 11.000 m<sup>2</sup>

### Projecten in aanbouw

Eind juni 2021 had VGP 42 gebouwen in aanbouw voor een totale toekomstige verhuurbare oppervlakte van 1.127.000 m<sup>2</sup>. De nieuwe gebouwen in aanbouw, die voor 81,3%<sup>1</sup> zijn voorverhuurd, vertegenwoordigen € 69,4 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis wanneer ze volledig zijn gebouwd en verhuurd.

Voor eigen rekening had VGP 32 gebouwen in aanbouw voor een totaal van 869.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte, wat neerkomt op € 45,2 miljoen aan huurcontracten op jaarbasis:

- Duitsland: 10 gebouwen voor 342.000 m<sup>2</sup> (4 gebouwen in VGP Park Laatzen, 2 gebouwen in VGP Park Oberkrämer, en 1 gebouw in elk VGP Park Göttingen, VGP Park Halle, VGP Park Magdeburg, en VGP Park Erfurt);
- Tsjechië: 3 gebouwen voor 68.000 m<sup>2</sup> (2 gebouwen in VGP Park Prostejov en 1 gebouw in VGP Park Vyskov);
- Roemenië: 3 gebouwen voor 57.000 m<sup>2</sup> (1 gebouw VGP Park Timisoara, VGP Park Sibiu en VGP Park Brasov);
- Hongarije: 2 gebouwen voor 36.000 m<sup>2</sup> (1 gebouw in VGP Park Kecskemet en 1 gebouw in VGP Park Győr Beta);
- Slowakije: 2 gebouwen voor 76.000 m<sup>2</sup> (beide in VGP Park Bratislava)
- Spanje: 5 gebouwen voor 141.000 m<sup>2</sup> (2 gebouwen in VGP Park Valencia Cheste, 1 gebouw in VGP Park Fuenlabrada, 1 gebouw in VGP Park Zaragoza en 1 gebouw in VGP Park Dos Hermanas);

---

<sup>1</sup> Berekend op basis van de gecontracteerde huur en de geschatte markthuur voor de leegstaande ruimte.

- Italië: 3 gebouwen voor 34.000 m<sup>2</sup> (2 gebouwen in VGP Park Padova en 1 gebouw in VGP Park Sordio);
- Nederland: 2 gebouwen voor 77.000 m<sup>2</sup> (beide gebouwen in VGP Park Nijmegen);
- Oostenrijk: 1 gebouw voor 8.000 m<sup>2</sup> (VGP Park Graz 2); en
- Portugal: 1 gebouw voor 30.000 m<sup>2</sup> (in VGP Park Santa Maria da Feira)

In opdracht van de Joint Venture bouwt VGP 10 nieuwe gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van 258.000 m<sup>2</sup>, wat neerkomt op € 24,2 miljoen aan huurovereenkomsten op jaarbasis:

- Tsjechië: 3 gebouwen voor 34.000 m<sup>2</sup> (1 gebouw in elk van de parken VGP Park Olomouc 3, VGP Park Chomutov en VGP Park Plzen);
- Duitsland: 6 gebouwen voor 215.000 m<sup>2</sup> (allen in VGP Park München)
- Spanje: 1 gebouw voor 8.000 m<sup>2</sup> (in VGP Park San Fernando de Henares).

### **Grondbank**

In de eerste helft van het jaar is VGP doorgegaan met het verwerven van nieuwe grondpercelen ter ondersteuning van de toekomstige ontwikkelingspijplijn. In deze periode heeft VGP 800.000 m<sup>2</sup> grond verworven met een toekomstig ontwikkelingspotentieel van 382.000 m<sup>2</sup>.

Van deze percelen ligt 250.000 m<sup>2</sup> (31%) in Roemenië, 206.000 m<sup>2</sup> (26%) in Duitsland, 119.000 m<sup>2</sup> (15%) in Letland, 87.000 m<sup>2</sup> (11%) in Hongarije, 63.000 m<sup>2</sup> (8%) in Spanje, 27.000 m<sup>2</sup> (3%) in Portugal, 27.000 m<sup>2</sup> (3%) in Tsjechië en 17.000 m<sup>2</sup> (2%) in Nederland.

Op 30 juni 2021 beschikte VGP over nog eens 2,99 miljoen m<sup>2</sup> vastgelegde percelen die naar verwachting in de komende 6-18 maanden zullen worden aangekocht, op voorwaarde dat de nodige vergunningen worden verkregen. Dit brengt de resterende totale eigen en gecommiteerde grondbank voor ontwikkeling op 8,56 miljoen m<sup>2</sup>, wat een ontwikkelingspotentieel vertegenwoordigt van 3,93 miljoen m<sup>2</sup>, waarvan 827.000 m<sup>2</sup> in Duitsland, 591.000 m<sup>2</sup> in Nederland, 555.000 m<sup>2</sup> in Roemenië, 516.000 m<sup>2</sup> in Tsjechië, 314.000 m<sup>2</sup> in Slowakije, 300.000 m<sup>2</sup> in Spanje, 282.000 m<sup>2</sup> in Hongarije, 258.000 m<sup>2</sup> in Italië, 121.000 m<sup>2</sup> in Portugal, 84.000 m<sup>2</sup> in Letland en 82.000 m<sup>2</sup> in Oostenrijk. In het bovenstaande is inbegrepen de resterende 1.068.000 m<sup>2</sup> bouwgrond die in het bezit is van de Joint Ventures met een ontwikkelingspotentieel van circa 631.000 m<sup>2</sup> nieuwe verhuurbare oppervlakte.

Naast de eigen en gecommiteerde grondbank heeft VGP contractueel vastgelegd en voert zij momenteel op exclusieve basis due diligence-onderzoeken uit naar de mogelijke acquisities van in totaal circa 4,01 miljoen m<sup>2</sup> nieuwe grondpercelen in Hongarije, Italië, Slowakije, Spanje, Oostenrijk, Nederland, Duitsland, en Tsjechië. Deze grond vertegenwoordigt een ontwikkelingspotentieel van circa 1,6 miljoen m<sup>2</sup> en de verwachting is dat een aanzienlijk aantal van deze percelen in de toekomst kunnen worden aangekocht.

### **GROEP ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP**

Het saldo van de groep activa aangehouden voor verkoop is gestegen van € 102,3 miljoen per 31 december 2020 tot € 109 miljoen per 30 juni 2021 en zijn voornamelijk projecten in aanbouw of ontwikkelingsland (aan reële waarde) die zullen ontwikkeld worden/ of in ontwikkeling zijn voor rekening van VGP European Logistics en VGP European Logistics 2.



Overeenkomstig de joint venture overeenkomsten hebben de Eerste en Tweede Joint Venture een exclusief voorkooprecht met betrekking tot het aankopen van inkomstengenererende activa die door VGP worden ontwikkeld. VGP European Logistics beschikt over een exclusief voorkooprecht met betrekking tot de aankoop van de inkomstengenererende activa gelegen in Duitsland, de Tsjechische Republiek, de Slowaakse Republiek en Hongarije. VGP European Logistics 2 beschikt over een exclusief voorkooprecht met betrekking tot de aankoop van de inkomsten genererende activa gelegen in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje. De ontwikkelingspijplijn die wordt overgedragen aan de Joint Ventures in het kader van de verschillende closings tussen de Eerste en Tweede Joint Venture en VGP, wordt door VGP op eigen risico ontwikkeld en wordt vervolgens aangekocht en betaald door deze joint ventures afhankelijk van vooraf overeengekomen opleverings- en verhuurparameters.

## **KAPITAALMANAGEMENT**

Op 31 maart 2021 kondigde VGP de succesvolle uitgifte van een eerste internationale benchmark groene obligatie voor een geaggregeerd nominale waarde van € 600 miljoen tegen een coupon waarde van 1,50 procent per jaar en met vervaldatum op 8 april 2029. De vraag ging voorbij 2,7 keer het volume van de uitgifte. De opbrengst van deze uitgifte zal gebruikt worden om een portefeuille aan vastgoedbeleggingen in overeenstemming met het VGP Green Finance Framework daterend van maart 2021 te (her)financieren. De obligatie is genoteerd op de Luxemburgse beurs (EuroMTF).

Voornamelijk door de uitgifte van deze obligatie steeg de financiële schuld van € 783,3 miljoen per 31 december 2020 tot € 1.378,7 miljoen per 30 juni 2021, waarvan € 19,7 miljoen betrekking heeft op bankschulden (2020: € 20,3 miljoen), € 33,3 miljoen op Schuldschein leningen, (2020: € 33,3 miljoen), € 1.310,6 miljoen op uitgegeven obligaties (2020: € 715,5 miljoen) en € 15,1 miljoen toegerekende interesten op obligaties (2020: € 14,2 miljoen).

De Groep heeft toegang tot een doorlopende kredietfaciliteit van €150 miljoen die per 30 juni 2021 volledig onbenut is gebleven.

The schuldgraad<sup>1</sup> van de Groep steeg van 25,2% per 31 december 2020 naar 30,4% per 30 juni 2021.

## **BEËINDIGING VAN DE BEURSNOTERING IN PRAAG**

Op 27 augustus 2021 heeft de raad van bestuur van VGP de beslissing genomen om een schrapping aan te vragen van de notering van VGP-aandelen op de prime markt van de Praagse beurs (PSE - Burza cenných papírů Praha, a.s., Reuters Ticker: VGP1.PR).

Naast de primaire notering op Euronext Brussel, werden de VGP-aandelen genoteerd op PSE in 2007 op het moment van de beursintroductie. Rekening houdend met het feit dat er noch tijdens, noch na de beursintroductie, een plaatsing van VGP-aandelen bij lokale beleggers plaatsvond, ontbrak een belangrijke voorwaarde voor liquiditeit. Als gevolg daarvan is de notering op de PSE meer technisch van aard geworden.

---

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

De raad van bestuur is daarom van mening dat, rekening houdend met het feit dat alle verhandelingen van VGP-aandelen op Euronext Brussel gebeuren en gelet op de voortdurende geografische expansie van de Groep, het behoud van de secundaire notering op de beurs van Praag niet langer verantwoord is.

De schrapping van de notering aan de beurs van Praag zal op geen enkele manier een invloed hebben op de notering aan Euronext Brussels en zal dus geen nadelig effect hebben op de handelsvolumes en de liquiditeit voor de aandeelhouders.

Op basis van de respectieve beslissing van de raad van bestuur van VGP, zal de aanvraag tot schrapping van de notering worden ingediend bij de Praagse beurs en zal de verhandeling van de VGP-aandelen op PSE worden beëindigd in overeenstemming met haar beursregels.

## **DIVIDEND**

Op de Algemene Vergadering van 14 mei 2021 werd een brutodividend van € 75,15 miljoen, gelijk aan € 3,65 per aandeel voor het jaar 2020, goedgekeurd en dit is aan de aandeelhouders uitgekeerd op 27 mei 2021.

## VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN <sup>1</sup>

### VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

<b>WINST- EN VERLIESREKENING (in duizend €)</b>	<b>Toelichting</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
Omzet <sup>2</sup>	5	18.143	12.382
Bruto huuropbrengsten	5	7.113	4.650
Operationele kosten verbonden aan vastgoed		(2.714)	(577)
<b>Netto huurresultaat</b>		<b>4.399</b>	<b>4.073</b>
Joint venture management fee inkomsten	5	8.547	6.134
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	6	163.247	204.619
Administratieve kosten		(18.647)	(15.517)
Aandeel in het resultaat van joint venture en geassocieerde ondernemingen	7	84.414	18.565
Overige kosten		(2.000)	-
<b>Operationele winst / (verlies)</b>		<b>239.960</b>	<b>217.874</b>
Financiële opbrengsten	8	5.623	3.856
Financiële kosten	8	(11.785)	(12.020)
<b>Financieel resultaat</b>		<b>(6.162)</b>	<b>(8.164)</b>
<b>Winst voor belastingen</b>		<b>233.798</b>	<b>209.710</b>
Belastingen		(30.001)	(12.770)
<b>Winst van het boekjaar</b>		<b>203.797</b>	<b>196.940</b>
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van VGP NV		203.797	196.940
Minderheidsbelangen			
<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>		<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
Gewone netto resultaat per aandeel (in €) - basis	9	9,90	10,19
Gewone netto resultaat per aandeel (in €) - verwaterd	9	9,90	10,19

<sup>1</sup> De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie werd opgesteld in overeenstemming met IAS 34 *Tussentijdse Financiële Verslaggeving*, zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

<sup>2</sup> De omzet bestaat uit de bruto huuropbrengsten, de doorgerekende huurlasten, inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management en inkomsten uit projectontwikkeling.

## VERKORT GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

<b>OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT (in duizend €)</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>203.797</b>	<b>196.940</b>
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	-	-
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later niet geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	-	-
<b>Andere elementen van het resultaat (opgenomen in het eigen vermogen)</b>	-	-
<b>Volledig perioderesultaat</b>	<b>203.797</b>	<b>196.940</b>
Toerekenbaar aan:		
de aandeelhouders van VGP NV	<b>203.797</b>	<b>196.940</b>
Minderheidsbelangen	-	-

## VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

ACTIVA (in duizend €)	Toelichting	30.06.2021	31.12.2020
Immateriële activa		661	557
Vastgoedbeleggingen	10	1.263.755	920.151
Materiële vaste activa		22.877	16.944
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	7	752.253	654.773
Andere langlopende vorderingen	7	314.065	264.038
Uitgestelde belastingvorderingen		3.051	1.786
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>2.356.662</b>	<b>1.858.249</b>
Handels- en andere vorderingen	11	52.278	44.828
Geldmiddelen en kasequivalenten		469.195	222.356
Groepen activa aangehouden voor verkoop	14	109.003	102.309
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>630.476</b>	<b>369.493</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>2.987.138</b>	<b>2.227.742</b>

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (In duizend €)	Toelichting	30.06.2021	31.12.2020
Kapitaal		72.225	72.225
Overige reserves		285.420	285.420
Overgedragen resultaten		1.076.761	948.092
<b>Eigen vermogen</b>	12	<b>1.434.406</b>	<b>1.305.737</b>
Langlopende financiële schulden	13	1.343.876	748.796
Andere langlopende verplichtingen		9.298	10.461
Uitgestelde belastingverplichtingen		71.316	43.813
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>		<b>1.424.490</b>	<b>803.070</b>
Kortlopende financiële schulden	13	34.791	34.468
Handels- en andere kortlopende schulden		85.264	77.725
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	14	8.187	6.742
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>		<b>128.242</b>	<b>118.935</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>		<b>1.552.732</b>	<b>922.005</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>2.987.138</b>	<b>2.227.742</b>

## VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

<b>MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN</b> <i>(in duizend €)</i>	<b>Statutair aandelen kapitaal</b>	<b>Kapitaal reserve (Toelichting 12)</b>	<b>IFRS aandelen kapitaal</b>	<b>Overige reserves</b>	<b>Over-gedragen resultaten</b>	<b>Totaal eigen vermogen</b>
<b>Saldo per 1 januari 2020</b>	<b>92.667</b>	<b>(30.416)</b>	<b>62.251</b>	<b>69</b>	<b>637.461</b>	<b>699.781</b>
Andere elementen van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	-	-
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	-	196.940	196.940
<b>Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>196.940</b>	<b>196.940</b>
Kapitaalverhoging en uitgiftepremies na aftrek transactiekosten	9.974	-	9.974	188.429	-	198.403
Dividenden	-	-	-	-	(60.308)	(60.308)
<b>Saldo per 30 juni 2020</b>	<b>102.641</b>	<b>(30.416)</b>	<b>72.225</b>	<b>188.498</b>	<b>774.092</b>	<b>1.034.815</b>
<b>Saldo per 1 januari 2021</b>	<b>102.641</b>	<b>(30.416)</b>	<b>72.225</b>	<b>285.420</b>	<b>948.092</b>	<b>1.305.737</b>
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-	-
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	-	203.797	203.797
<b>Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>203.797</b>	<b>203.797</b>
Kapitaalverhoging, en uitgiftepremies na aftrek transactiekosten	-	-	-	-	-	-
Dividenden	-	-	-	-	(75.128)	(75.128)
<b>Saldo per 30 juni 2021</b>	<b>102.641</b>	<b>(30.416)</b>	<b>72.225</b>	<b>285.420</b>	<b>1.076.761</b>	<b>1.434.406</b>

## VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

KASSTROOMOVERZICHT (in duizend €)	30.06.2021	30.06.2020
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>		
Resultaat vóór belastingen	233.798	209.710
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen	1.375	751
Niet-gerealiseerde (meer)- / minwaarde op vastgoedbeleggingen	6 (151.429)	(64.026)
Gerealiseerde (meer)- / minwaarde op verkoop dochterondernemingen	6 (11.818)	(140.593)
Niet-gerealiseerde (winst) / verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen	200	202
Rente(opbrengsten)	(5.623)	(3.857)
Rentekosten	11.585	11.819
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	7 (84.414)	(18.565)
<b>Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen</b>	<b>(6.326)</b>	<b>(4.559)</b>
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen	(4.417)	(12.620)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden	(857)	767
<b>Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>(11.601)</b>	<b>(16.413)</b>
Ontvangen interesten	1	26
Betaalde interesten	(15.236)	(12.457)
Betaalde winstbelastingen	(125)	(541)
<b>Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>(26.961)</b>	<b>(29.385)</b>
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa en andere	-	-
Verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	15 49.647	83.282
Vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw	(231.242)	(207.784)
Inkomsten uit / (investering in) joint venture en geassocieerde ondernemingen	(500)	-
Leningen aan joint venture en geassocieerde ondernemingen	(61.717)	(63.017)
Terugbetalingen van leningen door joint venture en geassocieerde ondernemingen	-	-
<b>Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>(243.812)</b>	<b>(187.519)</b>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Uitbetaalde dividenden	(75.128)	(60.309)
Netto-opbrengst kapitaal- en uitgiftepremieverhoging	-	198.403
Opname van leningen	594.149	-
Terugbetalingen van leningen	(667)	(667)
<b>Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>518.354</b>	<b>137.427</b>
<b>Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten</b>	<b>247.581</b>	<b>(79.477)</b>
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode	222.356	176.148
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen	(742)	(406)
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop	-	(3.724)
<b>Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten</b>	<b>469.195</b>	<b>92.541</b>

## TOELICHTING BIJ DE VERKORTE HALFJAARLIJKSE FINANCIËLE STATEN Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

### 1 Verklaring van overeenstemming

De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie werd opgesteld in overeenstemming met IAS 34 *“Tussentijdse Financiële Verslaggeving”*, zoals aanvaard binnen de Europese Unie. De raad van bestuur keurde de uitgifte van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie goed op 27 augustus 2021.

### 2 Voornaamste gehanteerde boekhoudnormen

De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie werd opgesteld op basis van de historische kostprijs, behalve voor vastgoedbeleggingen en afgeleide financiële instrumenten die tegen reële waarde worden opgenomen. De cijfers worden voorgesteld in duizend euro (€ '000).

De gehanteerde boekhoudnormen ter voorbereiding van deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie zijn in overeenstemming met deze gebruikt voor de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 December 2020 met uitzondering van de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties en de nieuwe de grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot op aandelen gebaseerde betalingen, die van kracht werden in het eerste halfjaar van:

- Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 Hervorming van de Referentierentevoeten – fase 2
- Aanpassing aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19 na 30 juni 2021 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 april 2021 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

De initiële erkenning van de bovenvermelde nieuwe standaarden hebben geen materiële invloed op de financiële positie en het resultaat van de Groep.

Nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties die nog niet toepasbaar werden tijdens het eerste halfjaar van 2021:

- Aanpassingen aan IAS 16 *Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 37 *Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: verlieslatende contracten – kost om het contract na te leven* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 3 *Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- *Jaarlijkse verbeteringen 2018–2020* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 17 *Verzekeringscontracten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 4 *Verzekeringscontracten – Verlenging van de tijdelijke vrijstelling voor het toepassen van IFRS 9* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)



- Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening* en IFRS Practice Statement 2: *Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 8 *Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 12 *Winstbelastingen*: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

### **3 Cruciale beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden**

De cruciale beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden zijn in overeenstemming met degene opgenomen in de geconsolideerde financiële staten voor het boekjaar geëindigd op 31 december 2020 (Zie jaarverslag 2020 – toelichting 3).

## 4 Segment rapportering

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

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

### 4.1 Activiteitssegmenten

Voor bestuursdoeleinden presenteert de Groep de financiële informatie volgens een bestuurlijke opsplitsing, op basis van de functionele toewijzing van opbrengsten en kosten. Deze bedragen zijn gebaseerd op diverse veronderstellingen en zijn dan ook niet opgesteld in overeenstemming met de IFRS, en zij stemmen niet noodzakelijk overeen met posten met vergelijkbare benaming in de geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2020 en 2021 en 31 december 2020.

In juni 2020 is de Groep een nieuwe 50/50 joint venture aangegaan met Allianz Real Estate –VGP Park München- (de “Derde Joint Venture”) voor een initiële termijn van 10 jaar. In tegenstelling tot de twee bestaande joint ventures met Allianz Real Estate die zich concentreren op de verwerving van inkomstengenererende activa ontwikkeld door VGP, zal deze Derde Joint Venture zich in eerste instantie richten op de ontwikkeling van VGP Park München.

In november 2020 is de Groep een nieuwe 50/50 joint venture aangegaan met Roozen Landgoederen Beheer (de “LPM Joint Venture”) voor onbepaalde tijd. De LPM Joint Venture zal samen met het Havenbedrijf Moerdijk op een 50:50-basis het Logistiek Park Moerijk (“LPM”) ontwikkelen. Het doel is om een platform van nieuwe, grade A logistiek en industrieel vastgoed te bouwen, waarvan 50% voor rekening van de LPM Joint Venture i.e. VGP Park Moerdijk en de andere 50% direct voor rekening van het Havenbedrijf Moerdijk.

Bijgevolg zijn de activiteitssegmenten vanaf 2020 gewijzigd om rekening te houden met de nieuwe Derde Joint Venture en LPM Joint Venture.

#### *Investeringsactiviteiten*

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

#### *Vastgoedontwikkeling*

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

*Vastgoed- en activabeheer*

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

Samenvatting van de opsplitsing van de activiteitssegmenten

In duizend €	30.06.2021	30.06.2020
Investering EBITDA	33.369	25.272
Vastgoedontwikkeling EBITDA	145.891	194.287
Vastgoed- en activabeheer EBITDA	5.009	2.891
<b>Totaal operationele EBITDA</b>	<b>184.269</b>	<b>222.450</b>

In duizend €	Voor het jaar afgesloten op 30 juni 2021			
	Investering	Ontwikkeling	Vastgoed- en activa beheer	Totaal
Bruto huuropbrengsten	7.113	-	-	7.113
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(271)	(2.443)	-	(2.714)
<b>Netto huuropbrengsten</b>	<b>6.842</b>	<b>(2.443)</b>	-	<b>4.399</b>
Joint Ventures "management fee" inkomsten	-	-	8.547	8.547
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures	-	161.569	-	161.569
Administratieve kosten	(500)	(13.234)	(3.538)	(17.272)
Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Ventures na belastingen <sup>1</sup>	27.027	-	-	27.027
<b>Operationele EBITDA</b>	<b>33.369</b>	<b>145.892</b>	<b>5.009</b>	<b>184.270</b>
Overige kosten	-	-	-	(2.000)
Afschrijvingen en waardeverminderingen	(5)	(1.335)	(38)	(1.378)
<b>Winst vóór belastingen en interest</b>	<b>33.364</b>	<b>144.557</b>	<b>4.971</b>	<b>180.892</b>
Netto financiële kosten - Eigen				(6.162)
Netto financiële kosten - Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				(8.551)
<b>Winst vóór belastingen</b>				<b>166.179</b>
Inkomstenbelastingen - Eigen				(125)
Inkomstenbelastingen - Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				(1.085)
<b>Recurrente netto-inkomsten</b>				<b>164.969</b>
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen - andere landen <sup>2</sup>				1.678
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen - Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				84.151
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten				-
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten - Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				462
Latente belastingen - Eigen				(29.876)
Latente belastingen - Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				(17.587)
<b>Gerapporteerde winst over de periode</b>				<b>203.797</b>

<sup>1</sup> De aanpassingen van het aandeel in de winst van de joint venture (tegen haar aandeel) bestaan uit € 84,2 miljoen netto waarderingwinsten/(-verliezen) op vastgoedbeleggingen, € 0,5 miljoen netto waardewinst op afdekkingsderivaten en € 17,6 miljoen aan latente belastingen in verband met deze aanpassingen.

<sup>2</sup> Betreft ontwikkelingen in landen buiten de Joint Ventures perimeter t.t.z. alle landen behalve Letland.

In duizend €	Voor het jaar afgesloten op 30 juni 2020			
	Investing	Ontwikkeling	Vastgoed- en activa beheer	Totaal
Bruto huuropbrengsten	4.650			4.650
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(58)	(519)	-	(577)
<b>Netto huuropbrengsten</b>	<b>4.592</b>	<b>(519)</b>	-	<b>4.073</b>
Joint Ventures “management fee” inkomsten			6.134	6.134
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures	-	204.648	-	204.648
Administratieve kosten	(1.681)	(9.842)	(3.243)	(14.766)
Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Ventures na belastingen <sup>1</sup>	22.361	-	-	22.361
<b>Operationele EBITDA</b>	<b>25.272</b>	<b>194.287</b>	<b>2.891</b>	<b>222.450</b>
Overige kosten				-
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-	(710)	(41)	(751)
<b>Winst vóór belastingen en interest</b>	<b>25.272</b>	<b>193.577</b>	<b>2.850</b>	<b>221.699</b>
Netto financiële kosten - Eigen				(8.165)
Netto financiële kosten – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				(7.287)
<b>Winst vóór belastingen</b>				<b>206.247</b>
Inkomstenbelastingen - Eigen				(541)
Inkomstenbelastingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				(823)
<b>Recurrente netto inkomsten</b>				<b>204.883</b>
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen <sup>2</sup>				(29)
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				7.079
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten				-
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				(783)
Latente belastingen - Eigen				(12.229)
Latente belastingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				(1.982)
<b>Gerapporteerde winst over de periode</b>				<b>196.940</b>

<sup>1</sup> De aanpassingen van het aandeel in de winst van de joint ventures (tegen haar aandeel) bestaan uit € 7,1 miljoen netto waarderingswinsten/(-verliezen) op vastgoedbeleggingen, € 0,1 miljoen netto waardewinsten/(-verliezen) op afdekkingsderivaten en € 2 miljoen aan latente belastingen in verband met deze aanpassingen.

<sup>2</sup> Betreft ontwikkelingen in landen buiten de Joint Ventures perimeter t.t.z alle landen behalve Letland.

## 4.2 Geografische markten

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

30 juni 2021							
<i>In duizend €</i>	Bruto huur opbrengsten <sup>1</sup>	Netto huur opbrengsten <sup>1</sup>	Aandeel in de operationele EBITDA van de Joint Ventures	Operationele EBITDA (Incl. JV volgens aandeel)	Vastgoed-beleggingen Eigen	Vastgoed beleggingen JV volgens aandeel	Investerings <sup>2</sup>
West-Europa							
Duitsland	20.399	16.260	14.994	60.513	614.553	1.048.616	118.201
Spanje	2.712	1.624	1.789	27.289	212.681	80.578	43.895
Oostenrijk	301	190	257	3.287	19.610	13.235	3.166
Nederland	1.520	1.509	1.184	23.816	95.116	110.965	11.020
Italië	608	123	296	5.632	39.703	12.890	1.712
Portugal	-	(112)	-	6.765	16.663	-	4.204
	<b>25.539</b>	<b>19.594</b>	<b>18.520</b>	<b>127.302</b>	<b>998.326</b>	<b>1.266.284</b>	<b>182.199</b>
Centraal en Oost Europa							
Tsjechië	6.334	5.811	5.791	28.485	121.530	227.138	13.658
Slowakije	997	595	909	15.250	77.023	34.951	15.733
Hongarije	1.872	1.658	1.002	12.503	53.921	30.811	7.804
Roemenië	1.370	766	1.154	1.440	72.678	34.050	18.217
	<b>10.572</b>	<b>8.830</b>	<b>8.856</b>	<b>57.678</b>	<b>325.152</b>	<b>326.950</b>	<b>55.412</b>
Baltische landen							
Letland	1.535	1.494	-	1.400	49.280	-	7.276
Andere <sup>3</sup>	-	2.054	(349)	(2.110)	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>37.646</b>	<b>31.972</b>	<b>27.027</b>	<b>184.270</b>	<b>1.372.758</b>	<b>1.593.234</b>	<b>244.888</b>

<sup>1</sup> Inclusief Joint Ventures volgens aandeel.

<sup>2</sup> Investeringsuitgaven zijn inclusief de aanschaffingen en verwervingen van vastgoedbeleggingen, projectontwikkelingen en ontwikkelingsland maar zijn exclusief de huurincentives, vastgoedmakelaarskosten en gekapitaliseerde interest. Investeringsuitgaven voor de eigen portefeuille bedragen € 231,8 miljoen en voor de Joint Ventures portfolio € 13,1 miljoen.

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

30 juni 2020			Aandeel in de operationele EBITDA van de Joint Ventures	Operationele EBITDA (Incl. JV volgens aandeel)	Vastgoed-beleggingen Eigen	Vastgoed beleggingen JV volgens aandeel	Investerings <sup>2</sup>
In duizend €	Bruto huur opbrengsten <sup>1</sup>	Netto huur opbrengsten <sup>1</sup>					
West-Europa							
Duitsland	15.742	14.000	13.004	192.708	402.291	763.205	131.395
Spanje	1.937	988	919	(2.544)	170.331	32.657	22.716
Oostenrijk	301	237	245	8	12.300	12.545	67
Nederland	552	48	-	19.263	153.002	-	17.051
Italië	421	492	-	(518)	37.864	-	7.047
Portugal	-	(42)	-	(285)	3.993	-	642
	<b>18.953</b>	<b>15.722</b>	<b>14.167</b>	<b>208.632</b>	<b>779.781</b>	<b>808.407</b>	<b>178.919</b>
Centraal en Oost Europa							
Tsjechië	5.855	5.172	5.360	12.144	95.052	196.009	27.837
Slowakije	933	703	826	(244)	49.163	24.209	7.104
Hongarije	1.078	964	1.002	1.844	31.619	28.513	6.313
Roemenië	1.308	799	1.148	1.167	49.228	27.093	8.883
	<b>9.173</b>	<b>7.637</b>	<b>8.336</b>	<b>14.911</b>	<b>225.062</b>	<b>275.823</b>	<b>50.138</b>
Baltische landen							
Letland	1.430	1.356	-	1.304	39.071	-	176
Andere <sup>3</sup>	-	<b>2.170</b>	<b>(140)</b>	<b>(2.392)</b>	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>29.555</b>	<b>26.885</b>	<b>22.363</b>	<b>222.455</b>	<b>1.043.914</b>	<b>1.084.230</b>	<b>229.233</b>

<sup>1</sup> Inclusief Joint Ventures volgens aandeel.

<sup>2</sup> Investeringsuitgaven zijn inclusief de aanschaffingen en verwervingen van vastgoedbeleggingen, projectontwikkelingen en ontwikkelingsland maar zijn exclusief de huurincentives en vastgoedmakelaarskosten en gekapitaliseerde interest. Investeringsuitgaven voor de eigen portefeuille bedragen € 216,9 miljoen en voor de Joint Ventures portfolio € 12,3 miljoen.

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

## 5 Omzet

<i>In duizend €</i>	30.06.2021	30.06.2020
Bruto ontvangen/toegerekende huurbetalingen	5.907	3.788
Huurindexering en kortingen	1.206	862
<b>Totaal bruto huuropbrengsten</b>	<b>7.113</b>	<b>4.650</b>
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	6.416	4.727
Inkomsten uit projectontwikkeling	2.131	1.406
<b>Joint Ventures management fee inkomsten</b>	<b>8.547</b>	<b>6.133</b>
Doorgerekende huurlasten	2.483	1.599
<b>Totale omzet</b>	<b>18.143</b>	<b>12.382</b>

De Groep verhuurt haar vastgoedbeleggingen onder operationele lease. De operationele leases hebben over het algemeen een looptijd van meer dan 5 jaar. De brutohuuropbrengsten weerspiegelen de volledige impact van de inkomstengenererende activa die in de eerste helft van 2021 werden opgeleverd. In de eerste helft van 2021, omvatten de huurinkomsten voor de periode 1 januari 2021 tot 15 juni 2021 € 0,4 miljoen huur voor de vastgoedbeleggingen verkocht in de achtste closing met VGP European Logistics Joint venture op 15 juni 2021. In de eerste helft van 2020 vonden er geen closings plaats met de joint ventures.

Op 30 juni 2021, had de Groep (inclusief de Joint Ventures) toegezegde huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 205,7 miljoen<sup>1</sup> in vergelijking met € 185,2 miljoen<sup>2</sup> op 31 December 2020.

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

<i>In duizend €</i>	30.06.2021	31.12.2020
Minder dan één jaar	57.910	41.713
Tussen één en vijf jaar	216.434	155.977
Meer dan vijf jaar	280.581	215.843
<b>Totaal</b>	<b>554.925</b>	<b>413.533</b>

## 6 Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen

<i>In duizend €</i>	30.06.2021	30.06.2020
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	141.309	41.085
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op Groepen activa aangehouden voor verkoop	10.120	22.941
Gerealiseerde meer- / (min)waarde op verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	11.818	140.593
<b>Totaal</b>	<b>163.247</b>	<b>204.619</b>

<sup>1</sup> € 147,8 miljoen gerelateerd aan de joint ventures' portfolio en € 57,9 miljoen gerelateerd aan de eigen portefeuille.

<sup>2</sup> € 143,5 miljoen gerelateerd aan de joint ventures' portfolio en € 41,7 miljoen gerelateerd aan de eigen portefeuille.



De eigen vastgoedportefeuille, exclusief bouwgrond maar inclusief de activa in ontwikkeling voor rekening van de Joint Venture, wordt door de waarderingsdeskundige per 30 juni 2021 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 5,18% (ten opzichte van 5,51 % per 31 december 2020) toegepast op de contractuele huurprijzen vermeerderd met de geschatte huurwaarde van leegstaande ruimte. Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou aanleiding geven tot een variatie van de totale portefeuillewaarde van € 23,0 miljoen.

## 7 Investering in Joint Ventures en geassocieerde ondernemingen

### 7.1 Aandeel in netto winsten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de winst- en verliesrekening van de joint ventures van de Groep met (i) Allianz Real Estate (VGP European Logistics, VGP European Logistics 2 en VGP Park München) en de geassocieerde ondernemingen; en (ii) de joint venture met Roozen Landgoederen Beheer (LPM), die allen volgens de vermogensmutatiemethode worden opgenomen.

VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 zijn gevestigd in Luxemburg. VGP European Logistics is eigenaar van logistiek vastgoed in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. VGP European Logistics 2 is eigenaar van logistiek vastgoed in Spanje, Oostenrijk, Nederland, Italië en Roemenië. VGP Park München is gevestigd in München (Duitsland) en is eigenaar van en ontwikkelt het VGP Park in München. De LPM Joint Venture zal het logistiek Park Moerdijk ("LPM") ontwikkelen samen met het Havenbedrijf van Moerdijk op een 50:50-basis. Het doel is een platform te bouwen van nieuwe, hoogwaardige logistieke en industriële gebouwen, waarvan 50% voor rekening van de LPM Joint venture en 50% direct voor rekening van het Havenbedrijf Moerdijk.

VGP NV bezit 50% rechtstreeks in alle Joint Ventures en houdt bijkomend nog eens 5,1% in de dochterondernemingen van VGP European Logistics die activa in Duitsland bezitten.

<i>In duizend €</i>	VGP European Logistics (excl. minderheidsbelang) aan 100%	VGP European Logistics 2 aan 100%	VGP Park München aan 100%	LPM aan 100 %	Joint Ventures aan 50%	VGP European Logistics Duitse vastgoed-onderneminge aan 5,10%	30.06.2021
Bruto huuropbrengsten	45.094	11.332	1.578	-	29.002	1.531	30.533
Operationele kosten verbonden aan vastgoed							
- onderliggende operationele kosten	(10)	(536)	(43)	277	(156)	14	(142)
- vastgoed management fees	(3.657)	(1.400)	(313)	-	(2.685)	(133)	(2.818)
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>41.426</b>	<b>9.396</b>	<b>1.222</b>	<b>277</b>	<b>26.161</b>	<b>1.413</b>	<b>27.573</b>
Netto meerwaarde/(minwaarde) op vastgoedbeleggingen	138.733	19.555	-	-	79.144	5.007	84.151
Administratieve kosten	(611)	(106)	(60)	(293)	(535)	(14)	(549)
<b>Operationele winst/(verlies)</b>	<b>179.548</b>	<b>28.845</b>	<b>1.162</b>	<b>(16)</b>	<b>104.770</b>	<b>6.406</b>	<b>111.175</b>
Netto financieel resultaat	(10.668)	(3.681)	(927)	(110)	(7.693)	(396)	(8.089)
Belastingen	(29.133)	(5.815)	(543)	-	(17.746)	(927)	(18.672)
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>139.747</b>	<b>19.349</b>	<b>(308)</b>	<b>(126)</b>	<b>79.331</b>	<b>5.083</b>	<b>84.414</b>

<i>In duizend €</i>	VGP European Logistics (excl. minderheidsbelang) aan 100%	VGP European Logistics 2 aan 100%	VGP Park München aan 100%	LPM aan 100 %	Joint Ventures aan 50%	VGP European Logistics Duitse vastgoed-onderneminge aan 5,10%	30.06.2020
Bruto huuropbrengsten	41.602	5.427	-	-	23.515	1.391	24.905
Operationele kosten verbonden aan vastgoed							
- onderliggende operationele kosten	59	(147)	21	-	(33)	5	(28)
- vastgoed management fees	(3.335)	(561)	-	-	(1.948)	(119)	(2.067)
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>38.327</b>	<b>4.720</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>21.534</b>	<b>1.277</b>	<b>22.811</b>
Netto meerwaarde/(minwaarde) op vastgoedbeleggingen	11.829	914	-	-	6.371	707	7.079
Administratieve kosten	(737)	(129)	(1)	-	(433)	(16)	(450)
<b>Operationele winst/(verlies)</b>	<b>49.419</b>	<b>5.505</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>27.472</b>	<b>1.968</b>	<b>29.440</b>
Netto financieel resultaat	(12.446)	(2.715)	(135)	-	(7.648)	(421)	(8.069)
Belastingen	(4.239)	(910)	-	-	(2.574)	(231)	(2.806)
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>32.734</b>	<b>1.880</b>	<b>(115)</b>	<b>-</b>	<b>17.249</b>	<b>1.316</b>	<b>18.565</b>

## 7.2 Samenvatting van de balans met betrekking tot joint ventures en geassocieerde ondernemingen

<i>In duizend €</i>	VGP European Logistics (excl. Minderheidsbelang) aan 100%	VGP European Logistics 2 aan 100%	VGP Park München aan 100%	LPM aan 100 %	Joint Ventures aan 50%	VGP European Logistics Duitse vastgoed-ondernemingen aan 5,1%	30.06.2021
Vastgoedbeleggingen	2.047.648	422.915	478.262	80.521	1.514.673	78.561	1.593.234
Andere activa	187	83	-	75	172	9	182
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>2.047.835</b>	<b>422.998</b>	<b>478.262</b>	<b>80.596</b>	<b>1.514.845</b>	<b>78.570</b>	<b>1.593.416</b>
Handels- en andere vorderingen	9.792	7.547	10.026	1.319	14.342	391	14.733
Geldmiddelen en kasequivalenten	79.893	18.853	12.115	352	55.607	2.861	58.467
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>89.685</b>	<b>26.400</b>	<b>22.141</b>	<b>1.671</b>	<b>69.949</b>	<b>3.252</b>	<b>73.200</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>2.137.520</b>	<b>449.398</b>	<b>500.403</b>	<b>82.267</b>	<b>1.584.794</b>	<b>81.822</b>	<b>1.666.616</b>
Langlopende financiële schulden	927.854	240.987	214.090	51.344	717.137	36.883	754.021
Andere langlopende financiële verplichtingen	650	78	-	-	364	-	364
Andere langlopende verplichtingen	6.372	2.728	-	950	5.025	144	5.169
Uitgestelde belastingverplichtingen	175.953	33.290	2.364	-	105.804	6.300	112.103
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>1.110.828</b>	<b>277.083</b>	<b>216.454</b>	<b>52.294</b>	<b>828.330</b>	<b>43.328</b>	<b>871.657</b>
Kortlopende financiële schulden	23.422	5.805	-	-	14.613	744	15.358
Handels- en andere kortlopende schulden	14.656	6.692	28.544	4.092	26.992	356	27.348
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>38.078</b>	<b>12.497</b>	<b>28.544</b>	<b>4.092</b>	<b>41.606</b>	<b>1.100</b>	<b>42.705</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>1.148.907</b>	<b>289.580</b>	<b>244.998</b>	<b>56.386</b>	<b>869.935</b>	<b>44.427</b>	<b>914.363</b>
<b>Netto actiefwaarde</b>	<b>988.613</b>	<b>159.818</b>	<b>255.405</b>	<b>25.881</b>	<b>714.859</b>	<b>37.395</b>	<b>752.253</b>

<i>In duizend €</i>	VGP European Logistics (excl. Minderheidsbelang) aan 100%	VGP European Logistics 2 aan 100%	VGP Park München aan 100%	LPM aan 100 %	Joint Ventures aan 50%	VGP European Logistics Duitse vastgoed-ondernemingen aan 5,1%	31.12.2020
Vastgoedbeleggingen	1.847.545	403.423	418.918	80.496	1.375.191	69.871	1.445.062
Andere activa	353	113	-	-	233	19	252
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.847.898</b>	<b>403.536</b>	<b>418.918</b>	<b>80.496</b>	<b>1.375.424</b>	<b>69.890</b>	<b>1.445.314</b>
Handels- en andere vorderingen	11.372	8.157	8.451	24	14.002	449	14.451
Geldmiddelen en kasequivalenten	56.724	17.284	14.368	15	44.196	1.945	46.140
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>68.096</b>	<b>25.441</b>	<b>22.819</b>	<b>39</b>	<b>58.198</b>	<b>2.394</b>	<b>60.591</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>1.915.995</b>	<b>428.977</b>	<b>441.737</b>	<b>80.535</b>	<b>1.433.622</b>	<b>72.283</b>	<b>1.505.905</b>
Langlopende financiële schulden	898.911	245.188	165.528	49.779	679.703	34.574	714.277
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.537	108	-	-	823	-	823
Andere langlopende verplichtingen	6.819	2.561	1.727	-	5.553	164	5.718
Uitgestelde belastingverplichtingen	143.377	27.749	1.821	-	86.474	5.165	91.638
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>1.050.644</b>	<b>275.606</b>	<b>169.076</b>	<b>49.779</b>	<b>772.552</b>	<b>39.903</b>	<b>812.456</b>
Kortlopende financiële schulden	22.509	3.532	-	-	13.020	707	13.728
Handels- en andere kortlopende schulden	17.888	9.370	16.947	4.750	24.477	471	24.949
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>40.396</b>	<b>12.902</b>	<b>16.947</b>	<b>4.750</b>	<b>37.498</b>	<b>1.179</b>	<b>38.676</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>1.091.040</b>	<b>288.508</b>	<b>186.023</b>	<b>54.529</b>	<b>810.050</b>	<b>41.082</b>	<b>851.132</b>
<b>Netto actiefwaarde</b>	<b>824.955</b>	<b>140.469</b>	<b>255.714</b>	<b>26.006</b>	<b>623.572</b>	<b>31.201</b>	<b>654.773</b>

De Eerste Joint Venture (VGP European Logistics) realiseerde één closing dit jaar. Op 15 juni 2021, voltooide VGP een achtste en momenteel laatste closing, waarbij de Eerste Joint Venture ("VGP European Logistics S.à.r.l.") 4 logistieke gebouwen verwierf, waaronder 2 gebouwen in 2 nieuwe VGP Parken en nog eens 2 nieuwe opgeleverde gebouwen die werden ontwikkeld in parken die voordien werden overgedragen aan de Eerste Joint Venture.

Het portfolio van de Joint Ventures, exclusief ontwikkelingsland maar inclusief gebouwen in aanbouw door VGP in opdracht van de VGP European Logistics joint ventures, wordt door de waarderingdeskundige op 30 juni 2021 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 4,53%<sup>1</sup> (tegenover 4,76% per 31 december 2020) toegepast op de contractuele huurprijzen, vermeerderd met de geschatte

<sup>1</sup> De Eerste en Tweede Joint Venture zijn getaxeerd door een onafhankelijke waarderingdeskundige. De waardering van de Derde Joint Venture is gebaseerd op de met Allianz Real Estate overeengekomen proportionele aankoopprijs. De LPM Joint Venture bezit alleen ontwikkelingsgrond en is derhalve niet opgenomen in de berekening van de gewogen gemiddelde kapitalisatievoet.

huurwaarde van de leegstaande ruimte. Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou aanleiding geven tot een variatie van de waarde van de Joint Venture portefeuille (tegen 100%) van € 70,5 miljoen.

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

VGP levert bepaalde diensten, waaronder asset-, vastgoed- en ontwikkelingsadvies en -beheer, voor de joint venture en ontvangt hiervoor vergoedingen van de joint venture. Bij de berekening van de vergoeding voor deze diensten wordt het beginsel van normale marktvoorwaarden in acht genomen en uitgevoerd en geven VGP geen enkele controle over de betrokken joint venture (noch enig eenzijdig materieel beslissingsrecht). Belangrijke transacties en beslissingen binnen de joint venture behoeven de volledige goedkeuring van de raad van bestuur en/of aandeelhouders, in overeenstemming met de voorwaarden van de joint venture-overeenkomst.

### 7.3 Andere langlopende vorderingen

<i>in duizend €</i>	30.6.2021	31.12.2020
Aandeelhoudersleningen aan VGP European Logistics S.à r.l.	53.963	51.672
Aandeelhoudersleningen aan VGP European Logistics 2 S.à r.l.	15.652	15.351
Aandeelhoudersleningen aan VGP Park München GmbH	107.192	82.911
Aandeelhoudersleningen aan LPM Holding BV	50.995	29.030
Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde ondernemingen (dochterondernemingen van VGP European Logistics S.à.r.l.)	18.160	17.871
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van VGP European Logistics S.à r.l.	38.892	32.507
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van VGP European Logistics 2 S.à r.l.	44.277	37.226
Constructie- en ontwikkelingsleningen geherclassificeerd naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(83.169)	(69.733)
Andere langlopende vorderingen	68.103	67.203
<b>Total</b>	<b>314.065</b>	<b>264.038</b>

Andere langlopende vorderingen hebben hoofdzakelijk betrekking op de resterende vordering ten aanzien van Allianz Real Estate n.a.v. de verkoop van VGP Park München (€ 67,2 miljoen) en zal afgelost worden door Allianz Real Estate op verschillende termijnen op basis van de opleveringsdata van de respectievelijke gebouwen. (zie ook toelichting 15 *Kasstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen*).

### 7.4 Deelnemingen in de joint ventures en de geassocieerde ondernemingen

<i>in duizend €</i>	30.06.2021	31.12.2020
<b>Op 1 januari</b>	654.773	<b>387.246</b>
Toevoegingen	13.066	211.091
Resultaat van het boekjaar	84.414	63.338
Terugbetaling van eigen vermogen	-	(6.902)
<b>Op einde van de periode</b>	<b>752.253</b>	<b>654.773</b>

## 8 Netto financieel resultaat

<i>in duizend €</i>	30.06.2021	30.06.2020
Renteopbrengsten uit leningen aan joint venture en geassocieerde ondernemingen	5.622	3.831
Andere financiële opbrengsten	1	25
<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>5.623</b>	<b>3.856</b>
Rentelasten uit obligaties	(14.279)	(12.276)
Bancaire rentekosten – Variabele schuld	(1.433)	(901)
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	5.571	3.044
Netto wisselkoersverliezen	(200)	(202)
Andere financiële kosten	(1.444)	(1.685)
<b>Financiële kosten</b>	<b>(11.785)</b>	<b>(12.020)</b>
<b>Netto financiële kosten</b>	<b>(6.162)</b>	<b>(8.164)</b>

## 9 Winst per aandeel

### 9.1 Winst per aandeel

<i>In aantal</i>	30.06.2021	30.06.2020
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (basis)	20.583.050	19.330.303
Verwatering	-	-
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (verwaterd)	20.583.050	19.330.303

<i>In duizend €</i>	30.06.2021	30.06.2020
Resultaat over de periode toewijsbaar aan de Groep en de gewone aandeelhouders	203.797	196.970
Winst per aandeel (in €) - basis	9,90	10,19
Winst per aandeel (in €) - verwaterd	9,90	10,19

### 9.2 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:

- (i) *Net Reinstatement Value*: gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen. Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal en financieringsstructuur, inclusief Real Estate Transfer Taxes. De EPRA NRV per aandeel betreft de EPRA NRV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie [www.epra.com](http://www.epra.com).
- (ii) *Net Tangible Assets*: gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen gerealiseerd worden. Het betreft de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen reële waarde omvat en waarbij bepaalde posten uitgesloten worden waarvan verwacht wordt dat ze geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. De EPRA NTA per aandeel betreft de EPRA NTA op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie [www.epra.com](http://www.epra.com).

(iii) *Net Disposal Value*: voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap wat leidt tot de realisatie van 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](http://www.epra.com).

30 juni 2021	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
<i>In duizend €</i>					
<b>IFRS NAW</b>	1,434,405	1,434,405	1,434,405	1,434,405	1,434,405
IFRS NAW per aandeel (in €)	69,7	69,7	69,7	69,7	69,7
<b>NAW (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en overig eigen vermogen)</b>	<b>1.434.405</b>	<b>1.434.405</b>	<b>1.434.405</b>	<b>1.434.405</b>	<b>1.434.405</b>
Uit te sluiten:					
Latente belastingen	76.452	76.452	-	76.452	-
Immateriële vaste activa (IFRS balans)	-	(661)	-	-	-
<b>Subtotaal</b>	<b>1.510.857</b>	<b>1.510.196</b>	<b>1.434.405</b>	<b>1.510.857</b>	<b>1.434.405</b>
Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-	-	(16.966)	-	(16.966)
Vastgoedoverdrachtsbelasting	31.422	-	-	-	-
<b>NAW</b>	<b>1.542.279</b>	<b>1.510.196</b>	<b>1.417.439</b>	<b>1.510.857</b>	<b>1.417.439</b>
Aantal aandelen	20.583.050	20.583.050	20.583.050	20.583.050	20.583.050
<b>NAW/ aandeel (in euros)</b>	<b>74,93</b>	<b>73,37</b>	<b>68,86</b>	<b>73,40</b>	<b>68,86</b>

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

## 10 Vastgoedbeleggingen

<i>In duizend €</i>	30.06.2021			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	Totaal
<b>Op 1 januari</b>	166.410	456.681	297.060	<b>920.151</b>
Investeringsuitgaven	5.871	111.716	22.350	<b>139.937</b>
Aanschaffingen	-	3.385	88.465	<b>91.850</b>
Geactiveerde rente	118	5.396	61	<b>5.575</b>
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	609	743	-	<b>1.352</b>
Verkopen en overdrachten	(36.419)	-	-	<b>(36.419)</b>
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	-	52.015	(52.015)	-
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	48.620	(48.620)	-	-
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	10.252	127.731	3.326	<b>141.309</b>
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	-
<b>Per 30 juni</b>	<b>195.461</b>	<b>709.047</b>	<b>359.247</b>	<b>1.263.755</b>

<i>In duizend €</i>	31.12.2020			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	Totaal
<b>Op 1 januari</b>	<b>94.056</b>	<b>338.266</b>	<b>360.623</b>	<b>792.945</b>
Investeringsuitgaven	67.452	201.226	7.353	<b>276.031</b>
Aanschaffingen	-	9.851	130.256	<b>140.107</b>
Geactiveerde rente	3.902	7.934	45	<b>11.881</b>
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	3.245	2.351	32	<b>5.628</b>
Verkopen en overdrachten	(191.596)	(292.107)	(10.083)	<b>(493.786)</b>
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	-	193.574	(193.574)	-
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	155.018	(155.018)	-	-
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	36.477	150.604	2.408	<b>189.489</b>
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(2.144)	-	-	<b>(2.144)</b>
<b>Per 31 december</b>	<b>166.410</b>	<b>456.681</b>	<b>297.060</b>	<b>920.151</b>

### 10.1 Reële waarde niveaus van de vastgoedbeleggingen van de groep

Alle vastgoedbeleggingen van de Groep zijn niveau 3, zoals gedefinieerd door IFRS 13, in de reële waarde hiërarchie per 30 juni 2021. Er waren geen transfers tussen niveaus gedurende het jaar. Niveau 3 inputs die gebruikt worden voor de waarderingen van de vastgoedbeleggingen zijn niet-waarneembaar, in tegenstelling tot niveau 1 (inputs gebaseerd op genoteerde prijzen) en niveau 2 (inputs die direct d.w.z. zoals prijzen, hetzij indirect d.w.z. afgeleid van prijzen, waarneembaar zijn).



## 10.2 Vastgoedwaarderingstechnieken en gerelateerde kwantitatieve informatie

### (i) Waarderingsproces

De vastgoedbeleggingen van de Groep en van de Joint Venture werden gewaardeerd op 30 juni 2021 door Jones Lang LaSalle. Het waarderingsproces was ongewijzigd ten opzichte van het waarderingsproces zoals beschreven in het 2020 jaarverslag (pagina 221-222).

### (ii) Kwantitatieve informatie over waarderungen tegen reële waarde met behulp van niet-waarneembare inputs

De kwantitatieve informatie in de volgende tabel is afkomstig uit de verschillende rapporten van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De cijfers geven de waardevoork en het gewogen gemiddelde van de gehanteerde veronderstellingen die bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gebruikt werd.

Regio	Segment	Reële waarde 30 jun-21 (€ '000)	Waarderingsstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Tsjechië	IPUC	39.100	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	38-51
				Verdisconteringsvoet	5,75%-6,00%
				'Exit' kapitalisatievoet	5,50%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,40%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	13.970
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	68.395
				DL	40.326
Duitsland	IP	96.400	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	45-79
				Verdisconteringsvoet	5,00%-5,75%
				'Exit' kapitalisatievoet	3,50%-4,50%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,61%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	4.624
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	94.694
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaar)	4,52
	Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervaldag) (in jaar)	4,02			
	IPUC	365.660	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	42-95
				Verdisconteringsvoet	4,00%-7,25%
				'Exit' kapitalisatievoet	3,50%-4,50%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,45%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	86.586
Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )				330.317	
DL	148.629	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)		

Regio	Segment	Reële waarde 30 jun-21	Waarderingsstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
-------	---------	------------------------	----------------------	-------------------------------------	--------

		(€ '000)							
Spanje	IP	14.750	Equivalente rendementsbenadering	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	44				
				Verdisconteringsvoet	5,40%				
					'Exit' kapitalisatievoet	5,65%			
					Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,39%			
					Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	60			
					Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	18.074			
					Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar)	5,36			
					Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar)	1,92			
		IPUC	103.827	Equivalente rendementsbenadering	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	46-53			
					Verdisconteringsvoet	4,50%-5,60%			
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,27%				
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	29.680				
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	140.983				
	DL	42.534	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)					
Roemenië	IPUC	25.000	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	43-50				
				Verdisconteringsvoet	8,50%-10,00%				
				'Exit' kapitalisatievoet	7,75%-9,00%				
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	9,12%				
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	2.490				
					Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	56.583			
		DL	47.678	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)				
Nederland	IPUC	70.650	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	45-51				
				Verdisconteringsvoet	4,25%-4,45%				
				'Exit' kapitalisatievoet	4,70%-5,00%				
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,07%				
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	18.000				
					Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	75.805			
		DL	16.057	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)				
Italië	IP	16.400	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	44				
				Verdisconteringsvoet	7,20%				
				'Exit' kapitalisatievoet	5,75%				
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6,02%				
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	750				
								Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	23.461
								Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar)	11,87
								Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar)	11,87

Regio	Segment	Reële waarde 30 jun-21	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
-------	---------	------------------------	---------------------	-------------------------------------	--------

		(€ '000)			
	IPUC	21.720	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	57-86
				Verdisconteringsvoet	6,50%-7,10%
				'Exit' kapitalisatievoet	5,50%-5,60%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6,09%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	17.650
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	33.465
	DL	1.583	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
Oostenrijk	IPUC	9.260	Discounted cash flow	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	74
				Verdisconteringsvoet	7,00%
				'Exit' kapitalisatievoet	5,00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,45%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	3.050
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	8.057
	DL	10.350	Sales comparison	Prijs per m <sup>2</sup>	
Hongarije	IP	26.610	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	58-64
				Verdisconteringsvoet	7,50%
				'Exit' kapitalisatievoet	7,00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,72%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	50
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	33.711
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar)	8,13
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar)	7,20
	IPUC	16.550	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	51-53
				Verdisconteringsvoet	7,25%-7,50%
				'Exit' kapitalisatievoet	6,75%-7,00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,53%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	8.000
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	35.627
	DL	8.879	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
Letland	IP	41.300	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	51-59
				Verdisconteringsvoet	7,50%-8,00%
				'Exit' kapitalisatievoet	7,50%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	8,37%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	0
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	62.545
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar)	4,13
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar)	2,84
	DL	7.980	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
<b>Regio</b>	<b>Segment</b>	<b>Reële waarde 30 jun-21</b>	<b>Waarderingstechniek</b>	<b>Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs</b>	<b>Waarde</b>

		(€ '000)			
Slowakije	IPUC	43.700	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	40-54
				Verdisconteringsvoet	5,60%-6,75%
				'Exit' kapitalisatievoet	5,60%-5,75%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,59%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	15.200
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	75.905
	DL	32.149	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup>	
Portugal	IPUC	13.580	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	45
				Verdisconteringsvoet	6,98%
				'Exit' kapitalisatievoet	5,75%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6,33%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	7.540
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	29.813
	DL	3.083	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup>	
<b>Total</b>		<b>1.263.755</b>			

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-2020 (€ '000)	Waarderings­techniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Tsjechië	IPUC	8.400	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	49
				Verdisconteringsvoet	7,15%
				'Exit' kapitalisatievoet	5,90%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6,70%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	2.567
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	14.882
	DL	43.503	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
Duitsland	IP	88.280	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	46-74
				Verdisconteringsvoet	5,30%-6,00%
				'Exit' kapitalisatievoet	4,50%-5,00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,17%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	3.587
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	90.737
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaar)	5,87
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervaldag) (in jaar)	5,72
	IPUC	302.740	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	45-95
				Verdisconteringsvoet	5,00%-7,75%
				'Exit' kapitalisatievoet	3,70%-4,60%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,80%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	132.108
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	339.619
	DL	103.039	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-2020	Waarderings­techniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
-------	---------	--------------------------	----------------------	-------------------------------------	--------

		(€ '000)				
Spanje	IP	13.350	Equivalente rendementsbenadering	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	44	
				Gelijkwaardige kapitalisatievoet	5,75%	
					'Reversionary' kapitalisatievoet (nominaal)	5,97%
					Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,75%
					Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	548
					Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	18.074
					Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaar)	5,86
					Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervaldag) (in jaar)	2,42
		IPUC	64.431	Equivalente rendementsbenadering	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	48-50
	Gelijkwaardige kapitalisatievoet				4,90-5,80%	
				'Reversionary' kapitalisatievoet (nominaal)	n.v.t.	
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,57%	
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	26.272	
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	103.779	
	DL	23.115	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)		
Roemenië	IPUC	17.300	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	43-53	
				Verdisconteringsvoet	9,25%-10,00%	
				'Exit' kapitalisatievoet	7,75%-9,00%	
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	9,96%	
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	8.251	
	Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	56.548				
	DL	35.373	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)		
Nederland	IPUC	30.300	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	45	
				Verdisconteringsvoet	4,65%	
				'Exit' kapitalisatievoet	5,20%	
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,29%	
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	14.136	
	Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	42.157				
	DL	21.858	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)		
Italië	IPUC	26.710	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	44-86	
				Verdisconteringsvoet	6,30-6,95%	
				'Exit' kapitalisatievoet	5,65-6,00%	
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6,17%	
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	12.766	
	Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	44.660				
	DL	4.454	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)		
Hongarije	IPUC	24.980	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	58-63	
				Verdisconteringsvoet	7,65%	

Regio	Segment	Reële waarde 31 dec-2020 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
				'Exit' kapitalisatievoet	7,25%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,95%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	733
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	33.711
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaar)	8,64
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervaldag) (in jaar)	7,71
	DL	8.438	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
Letland	IP	39.800	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	50-58
				Verdisconteringsvoet	7,75-8,25%
				'Exit' kapitalisatievoet	7,75%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	8,52%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	500
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	62.545
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaar)	4,63
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervaldag) (in jaar)	3,34
	DL	719	Vergelijkende Verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
Slowakije	IPUC	6.800	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m <sup>2</sup> (in €)	54
				Verdisconteringsvoet	7,50%
				'Exit' kapitalisatievoet	6,50%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,46%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	6.622
				Projecten getaxeerd (totaal m <sup>2</sup> )	18.576
	DL	38.456	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
Oostenrijk	DL	13.009	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
Portugal	DL	5.096	Vergelijkende verkoop	Prijs per m <sup>2</sup> (in €)	
<b>Totaal</b>		<b>920,151</b>			

IP= opgeleverde vastgoedbeleggingen  
 IPUC= projectontwikkelingen  
 DL= ontwikkelingsland

## 11 Handels- en andere vorderingen

<i>In duizend €</i>	30.06.2021	31.12.2020
Handelsvorderingen	7.567	7.781
Te ontvangen BTW	28.393	27.865
Overlopende rekeningen (actief)	1.845	1.469
Overige vorderingen	14.473	7.713
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	-	-
<b>Totaal</b>	<b>52.278</b>	<b>44.828</b>

## 12 Kapitaal en overige reserves

### 12.1 Kapitaal

<i>Uitgegeven en volstort</i>	Aantal aandelen	Waarde per aandeel (€ '000)
<b>Gewone aandelen uitgegeven op 1 januari 2020</b>	<b>20.583.050</b>	<b>72.225</b>
Uitgifte aandelen	-	-
<b>Gewone aandelen uitgegeven op 1 december 2020</b>	<b>20.583.050</b>	<b>72.225</b>

Het statutaire aandelenkapitaal van de Vennootschap bedraagt € 102.641k. De € 30,4 miljoen kapitaalreserve die opgenomen is in het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen heeft betrekking op de eliminatie van de inbreng in natura van de aandelen van een aantal groepsondernemingen en de aftrek van alle kosten met betrekking tot de uitgifte van de nieuwe aandelen en de notering van de bestaande aandelen, van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap, op het ogenblik van de initiële beursgang in 2007. (zie ook "Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen")

### 12.2 Overige reserves

<i>in duizend €</i>	30.06.2021	31.12.2020
<b>Per 1 januari</b>	<b>285.420</b>	<b>69</b>
Uitgiftepremie voortvloeiend uit uitgifte nieuwe aandelen	-	188.346
Winst op verkoop eigen aandelen (netto)	-	97.005
<b>Per 31 december</b>	<b>285.420</b>	<b>285.420</b>

### 13 Kortlopende- en langlopende financiële schulden

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

Vervaldag In duizend €	30.06.2021			
	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
<b>Langlopend</b>				
Bankleningen	-	-	-	-
Schuldschein leningen	33.302	-	7.306	25.996
<b>Obligaties</b>				
2,75% obligatie apr-23	149.288	-	149.288	-
3,90% obligatie sep-23	223.565	-	223.565	-
3,25% obligatie jul-24	74.642	-	74.642	-
3,35% obligatie mar-25	79.798	-	79.798	-
3,50% obligatie mar-26	188.966	-	188.966	-
1,50% obligatie apr-29	594.316	-	-	594.316
	<b>1.310.574</b>	<b>-</b>	<b>716.259</b>	<b>594.316</b>
<b>Totaal langlopende financiële schulden</b>	<b>1.343.876</b>	<b>-</b>	<b>723.565</b>	<b>620.312</b>
<b>Kortlopend</b>				
Bankleningen	19.664	19.664	-	-
Opgelopen interest	15.127	15.127	-	-
<b>Totaal kortlopende financiële schulden</b>	<b>34.791</b>	<b>34.791</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totaal langlopende- en kortlopende financiële schulden</b>	<b>1.378.667</b>	<b>34.791</b>	<b>723.565</b>	<b>620.312</b>



Vervaldag In duizend €	31.12.2020			
	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
<b>Langlopend</b>				
Bankleningen	-	-	-	-
Schuldschein leningen	33.252	-	7.262	25.990
<b>Obligaties</b>				
2,75% obligatie apr-23	149.088	-	149.088	-
3,90% obligatie sep-23	223.246	-	223.246	-
3,25% obligatie jul-24	74.583	-	74.583	-
3,35% obligatie mar-25	79.771	-	79.771	-
3,50% obligatie mar-26	188.857	-	-	188.857
	<b>715.544</b>	<b>-</b>	<b>526.687</b>	<b>188.857</b>
<b>Totaal langlopende financiële schulden</b>	<b>748.796</b>	<b>-</b>	<b>533.949</b>	<b>214.847</b>
<b>Kortlopend</b>				
Bankleningen	20.318	20.318	-	-
Opgelopen interest	14.150	14.150	-	-
<b>Totaal kortlopende financiële schulden</b>	<b>34.468</b>	<b>34.468</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totaal langlopende- en kortlopende financiële schulden</b>	<b>783.264</b>	<b>34.468</b>	<b>533.949</b>	<b>214.847</b>

De bovenstaande 30 juni 2021 saldi bevatten gekapitaliseerde financieringskosten van (i) € 201k aan bankleningen en Schuldschein leningen (2020: € 263k) en (ii) € 9,425k aan obligaties (in vergelijking met € 4,456k voor 31 december 2020).

De opgelopen rente heeft betrekking op de zes uitgegeven obligaties (€ 14,8 miljoen) en de Schuldschein leningen (€ 0,3 miljoen). De coupons van de obligaties zijn jaarlijks betaalbaar op 2 april voor de apr-23 Obligatie, 21 september voor de sep-23 Obligatie, 6 juli voor de jul-24 Obligatie, 30 maart voor de mar-25 Obligatie en 19 maart voor de mar-26 Obligatie en 8 april voor de apr-29 Obligatie. De intresten op de Schuldscheinenleningen zijn 6-maandelijks betaalbaar op 15 april en 15 oktober voor de variabele rente Schuldschein leningen en jaarlijks op 15 oktober voor de vastrentende Schuldschein leningen.

## 13.1 Overzicht

### 13.1.1 Bankleningen

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

30.06.2021 In duizend €	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Swedbank AS - Letland	19.667	31-Aug-21	19.667	19.667	-	-
KBC Bank NV	75.000	31-Dec-22	-	-	-	-
Belfius Bank NV	50.000	31-Dec-22	-	-	-	-
JP Morgan AG	25.000	8-Nov-22	-	-	-	-
<b>Totaal bankleningen</b>	<b>169.667</b>		<b>19.667</b>	<b>19.667</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

31.12.2020 In duizend €	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Swedbank AS - Latvia	20.333	31-Aug-21	20.333	20.333	-	-
KBC Bank NV	75.000	31-Dec-22	-	-	-	-
Belfius Bank NV	50.000	31-Dec-22	-	-	-	-
JP Morgan AG	25.000	8-Nov-22	-	-	-	-
<b>Totaal bankleningen</b>	<b>170.333</b>		<b>20.333</b>	<b>20.333</b>	-	-

### 13.1.2 Schuldschein leningen

De Schuldschein leningen vertegenwoordigen een combinatie van vaste en vlottende leningen waarbij de variabele rentevoeten een nominaal bedrag van € 21,5 vertegenwoordigen die niet is afgedekt. De huidige gemiddelde rentevoet is 2,73 procent per jaar. De leningen hebben een looptijd van 3,5,7 en 8 jaar.

30.06.2021 In duizend €	Geleend bedrag	Vervaldag lening	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Schuldschein leningen	33.500	Oct-22 to Oct-27	33.500	-	7.500	26.000

31.12.2020 In duizend €	Geleend bedrag	Vervaldag lening	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Schuldschein leningen	33.500	Oct-22 to Oct-27	33.500	-	7.500	26.000

### 13.1.3 Obligatieleningen

Op 8 april 2021, heeft VGP met succes zijn eerste publieke benchmark groene obligatie geplaatst voor een geaggregeerd nominale waarde van € 600 miljoen tegen een coupon waarde van 1,50 procent per jaar en met vervaldatum op 8 april 2029.

Als gevolg heeft VGP per 30 juni 2021 volgende zes uitstaande obligatieleningen:

- Vastrentende obligaties ter waarde van € 150 miljoen met vervaldag op 2 april 2023 met een coupon van 2,75% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002677582 – Common Code: 208152149). (“apr-23 Obligatie”)
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 225 miljoen met vervaldag op 21 september 2023 met een coupon van 3,90% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002258276 - Common Code: 148397694). (“sep-23 Obligatie”)
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 75 miljoen met vervaldag op 6 juli 2024 met een coupon van 3,25% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002287564 - Common Code: 163738783). (“jul-24 Obligatie”)
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 80 miljoen met vervaldag op 30 maart 2025 met een coupon van 3,35% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE6294349194 - Common Code: 159049558). (“mar-25 Obligatie”)
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 190 miljoen met vervaldag op 19 maart 2026 met een coupon van 3,50% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002611896 - Common Code: 187793777). (“mar-26 Obligatie”)
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 600 miljoen met vervaldag op 8 april 2029 met een coupon van 1,50% per jaar. De obligaties worden genoteerd op de Luxemburgse beurs (Euro MTF) (ISIN Code: BE6327721237 - Common Code: 232974028). (“apr-29 Obligatie”);

## 13.2 Belangrijke voorwaarden en convenanten

Zie jaar rapport 2020 - *Toelichting 17.2 Belangrijke voorwaarden en convenanten* voor verdere informatie.

Gedurende de eerste helft van het boekjaar bleef de Groep ruim binnen de gestelde obligatieconvenanten en waren er geen gebeurtenissen van wanbetalingen of schendingen met betrekking tot aangegane leningen.

## 14 Activa geclassificeerd als aangehouden voor verkoop en verplichtingen verbonden met deze activa

<i>In duizend €</i>	30.06.2021	31.12.2020
Immateriële activa	-	-
Vastgoedbeleggingen	109,003	102,309
Andere materiële vaste activa	-	-
Uitgestelde belastingvorderingen	-	-
Handels- en andere vorderingen	-	-
Geldmiddelen en kasequivalenten	-	-
<b>Groepen activa aangehouden voor verkoop</b>	<b>109,003</b>	<b>102,309</b>
Langlopende financiële schulden	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-
Andere langlopende verplichtingen	-	-
Uitgestelde belastingverplichtingen	(8,187)	(6,742)
Kortlopende financiële schulden	-	-
Handels- en andere kortlopende schulden	-	-
<b>Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop</b>	<b>(8,187)</b>	<b>(6,742)</b>
<b>TOTAAL NETTO ACTIEF</b>	<b>100,816</b>	<b>95,567</b>

Om haar groei op middellange termijn te ondersteunen, is VGP twee 50/50 joint ventures aangegaan met Allianz (Eerste en Tweede Joint Venture) met betrekking tot de verwerving van inkomstgenererende activa die door VGP zijn ontwikkeld. De Eerste en Tweede Joint Ventures fungeren als een exclusief overnamevehikel van de inkomstgenererende activa, waardoor VGP haar oorspronkelijk geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk kan recyclen wanneer voltooid projecten door deze joint ventures worden verworven. VGP kan aldus de opbrengsten herinvesteren in de verdere uitbreiding van haar ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van de verdere uitbreiding van haar grondbank, waardoor VGP zich kan concentreren op haar kernontwikkelingsactiviteiten.

Elk van deze joint ventures beschikt over een exclusief voorkeurecht met betrekking tot de aankoop van de volgende inkomsten genererende activa van de Groep: (i) voor de Eerste Joint Venture: de activa gelegen in de Tsjechische Republiek, Duitsland, Hongarije en de Slowaakse Republiek; en (ii) voor de Tweede Joint Venture: de activa gelegen in Oostenrijk, Italië, de Benelux, Portugal, Roemenië en Spanje.

De ontwikkelingspijplijn die in het kader van een eventuele toekomstige overnametransactie tussen de Eerste en Tweede Joint Venture en VGP zal worden overgedragen, wordt op eigen risico van VGP ontwikkeld en vervolgens door deze joint ventures verworven en betaald op basis van vooraf overeengekomen parameters voor voltooiing en lease.

Per 30 juni 2021, werden de activa van de respectieve projectvennootschappen die bestemd zijn aan de joint venture te worden overgedragen in de tweede helft van 2021 derhalve geherclassificeerd als een groepen activa aangehouden voor verkoop.

De vastgoedbeleggingen stemmen overeen met de reële waarde van de activa in aanbouw die door VGP in opdracht van VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 worden ontwikkeld. Dit saldo is inclusief € 83,2 miljoen aan rentedragende ontwikkelings- en bouwleningen (2020: € 69,7 miljoen) die door VGP aan deze Joint Ventures zijn verstrekt ter financiering van de ontwikkelingspijplijn van VGP European Logistics en VGP European Logistics 2.

## 15 Kasstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen

<i>In duizend €</i>	30.06.2021	31.12.2020
Vastgoedbeleggingen	54.496	608.483
Handels- en andere vorderingen	678	16.011
Geldmiddelen en kasequivalenten	2.172	24.057
Langlopende financiële schulden	-	-
Aandeelhoudersleningen	(41.658)	(372.515)
Andere langlopende financiële verplichtingen	(502)	(2.229)
Uitgestelde belastingverplichtingen	(2.192)	(31.459)
Handels- en andere kortlopende schulden	(1.108)	(26.637)
<b>Totaal netto activa verkocht</b>	<b>11.886</b>	<b>215.711</b>
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop	12.136	167.111
Niet-controlerend belang behouden door VGP	(1.108)	(1.989)
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	40.362	313.415
Inbreng eigen vermogen	(11.457)	(191.454)
<b>Verkregen koopsom</b>	<b>51.819</b>	<b>502.794</b>
Te ontvangen koopsom - Derde Joint Venture	-	(73.093)
<b>Verkegen koopsom in geldmiddelen en kasequivalenten</b>	<b>51.819</b>	<b>429.701</b>
Minus - geldmiddelen en kasequivalenten	(2.172)	(24.057)
<b>Netto kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen</b>	<b>49.647</b>	<b>405.644</b>

De Eerste Joint Venture (VGP European Logistics) realiseerde één closing dit jaar. Op 15 juni 2021, voltooide VGP een achtste en momenteel laatste closing, waarbij de Eerste Joint Venture ("VGP European Logistics S.à.r.l.") 4 logistieke gebouwen verwierf, waaronder 2 gebouwen in 2 nieuwe VGP Parken en nog eens 2 nieuwe opgeleverde gebouwen die werden ontwikkeld in parken die voordien werden overgedragen aan de Eerste Joint Venture.

## 16 Beheer van het kapitaal

VGP is monitort continu de optimalisatie van haar kapitaalstructuur met het oog om de aandeelhouderswaarde te maximaliseren en tegelijk de gewenste flexibiliteit te behouden om haar groei te ondersteunen. De Groep streeft ernaar om te werken binnen een maximale schuldgraad ratio van netto schuld / totaal eigen vermogen en verplichtingen van 65%.

Per 30 juni 2021 was schuldgraad van de Groep als volgt:

<i>In thousands of €</i>	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Langlopende financiële schulden	1.343.876	748.796	767.685
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-	-
Kortlopende financiële schulden	34.791	34.468	14.403
<b>Totale financiële schulden</b>	<b>1.378.667</b>	<b>783.264</b>	<b>782.088</b>
Geldmiddelen en kasequivalenten	(469.195)	(222.356)	(92.541)
Geldmiddelen en kasequivalenten geassocieerd onder Groepen activa aangehouden voor verkoop	-	-	(3.723)
<b>Totale netto financiële schuld (A)</b>	<b>909.472</b>	<b>560.908</b>	<b>685.824</b>
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen (B)</b>	<b>2.987.138</b>	<b>2.227.742</b>	<b>1.956.822</b>
<b>Schuldgraad (A)/(B)</b>	<b>30,4%</b>	<b>25,2%</b>	<b>35,0%</b>

## 17 Reële waarde

De volgende tabellen tonen de verschillende klassen van financiële activa en verplichtingen met hun nettoboekwaarde in de balans en reële waarde ingedeeld per waarderingscategorie volgens IFRS 9.

Afkortingen gebruikt volgens IFRS 9 zijn:

- GK Financiële activa en financiële verplichtingen aangehouden tegen geamortiseerde kostprijs
- RWvR Financiële activa tegen reële waarde via het resultaat
- AVH Financiële verplichtingen aangehouden voor handelsdoeleinden

30 juni 2020 In duizend €	Waardecategorie volgens IFRS 9	Netto- boekwaarde	Reële waarde	Reële waarde hiërarchie
<b>Activa</b>				
Andere langlopende vorderingen	GK	314.065	314.065	Niveau 2
Handelsvorderingen	GK	7.567	7.567	Niveau 2
Andere vorderingen	GK	14.473	14.473	Niveau 2
Afgeleide financiële activa	RWvR	-	-	Niveau 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	GK	468.086	468.086	Niveau 2
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop		-	-	
<b>Totaal</b>		<b>804.191</b>	<b>804.191</b>	
<b>Verplichtingen</b>				
Financiële schuld				
Bankleningen	GK	52.966	52.966	Niveau 2
Obligatieleningen	GK	1.310.574	1.332.843	Niveau 1
Handelsschulden	GK	66.072	66.072	Niveau 2
Andere schulden	GK	23.389	23.389	Niveau 2
Afgeleide financiële verplichtingen	AVH	-	-	Niveau 2
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop		-	-	
<b>Totaal</b>		<b>1.453.001</b>	<b>1.475.269</b>	

31 december 2020 In duizend €	Waardecategorie volgens IFRS 9	Netto- boekwaarde	Reële waarde	Reële waarde hiërarchie
<b>Activa</b>				
Andere langlopende vorderingen	GK	264.038	264.038	Niveau 2
Handelsvorderingen	GK	7.781	7.781	Niveau 2
Andere vorderingen	GK	7.713	7.713	Niveau 2
Afgeleide financiële activa	RWvR	-	-	Niveau 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	GK	222.286	222.286	Niveau 2
<b>Totaal</b>		<b>501.818</b>	<b>501.818</b>	
<b>Verplichtingen</b>				
Financiële schuld				
Bankleningen	GK	53.570	53.570	Niveau 2
Obligatieleningen	GK	715.544	732.763	Niveau 1
Handelsschulden	GK	58.102	58.102	Niveau 2
Andere schulden	GK	24.856	24.856	Niveau 2
Afgeleide financiële verplichtingen	AVH	-	-	Niveau 2
<b>Totaal</b>		<b>852.072</b>	<b>869.291</b>	

## 18 Voorwaardelijke verbintenissen en toezeggingen

(in duizend €)	30.06.2021	31.12.2020
Voorwaardelijke verplichtingen	1.033	1.391
Toezeggingen tot aankoop van terreinen	237.965	179.567
Toezeggingen tot het ontwikkelen van nieuwe projecten	313.708	342.747

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

De toezeggingen tot aankoop van land hebben betrekking op contracten voor de toekomstige aankoop van 2 993 000 m<sup>2</sup> grond, waarvoor in totaal 18,3 miljoen voorschotten gestort werden (2020: 2 184 000 m<sup>2</sup> waarvoor er € 9,1 miljoen voorschotten gestort werden). Per 30 juni 2021 werden deze € 18,3 miljoen voorafbetalingen op grond geclassificeerd als vastgoedbeleggingen (dezelfde classificatiebehandeling gold voor 2020). Deze betaalde voorschotten hebben voornamelijk betrekking op een eerste betaling (€ 12 miljoen) voor aankoop van een grondstuk in Sestao (Spanje). Verwachting is dat dit terrein volledig aangekocht zal zijn in de loop van tweede helft van het jaar.

## 19 Verbonden partijen

Er hebben zich geen transacties of wijzigingen met verbonden partijen voorgedaan, met uitzondering van de achtste closing met de Eerste Joint Venture (Zie ook toelichting 5, 7.2 en 15), die een materiële invloed zouden kunnen hebben op de financiële positie of resultaten van de Groep.

## 20 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die gerapporteerd zouden moeten worden.

**BIJKOMENDE TOELICHTINGEN DIE GEEN DEEL UITMAKEN VAN DE VERKORTE  
HALFJAARLIJKSE FINANCIËLE STATEN**  
Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

**1 WINST- EN VERLIESREKENING. PROPORTIONEEL GECONSOLIDEERD**

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

<i>In diend €</i>	30.06.2021			30.06.2020		
	Groep	Joint ventures	Totaal	Groep	Joint ventures	Totaal
Bruto huuropbrengsten	7.113	30.533	37.646	4.650	24.905	29.555
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(2.714)	(2.960)	(5.674)	(577)	(2.095)	(2.672)
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>4.399</b>	<b>27.573</b>	<b>31.972</b>	<b>4.073</b>	<b>22.811</b>	<b>26.884</b>
Joint venture management fee inkomsten	8.547	-	8.547	6.134	-	6.134
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	163.247	84.151	247.398	204.619	7.079	211.698
Administratieve kosten	(18.647)	(549)	(19.196)	(15.516)	(450)	(15.966)
Overige Kosten	(2.000)	-	(2.000)	-	-	-
<b>Operationele winst / (verlies)</b>	<b>155.546</b>	<b>111.175</b>	<b>266.721</b>	<b>199.310</b>	<b>29.440</b>	<b>228.750</b>
Netto financieel resultaat	(6.162)	(8.089)	(14.251)	(8.165)	(8.069)	(16.234)
Belastingen	(30.001)	(18.672)	(48.673)	(12.770)	(2.806)	(15.576)
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>119.383</b>	<b>84.414</b>	<b>203.797</b>	<b>178.375</b>	<b>18.565</b>	<b>196.940</b>



## 2 BALANS, PROPORTIONEEL GECONSOLIDEERD

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

In duizend €	30.06.2021			31.12.2020		
	Groep	Joint ventures	Totaal	Groep	Joint ventures	Totaal
Vastgoedbeleggingen	1.263.755	1.593.234	2.856.989	920.151	1.445.062	2.365.213
Vastgoedbeleggingen opgenomen in Groepen activa aangehouden voor verkoop	109.003	-	109.003	102.309	-	102.309
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.372.758</b>	<b>1.593.234</b>	<b>2.965.992</b>	<b>1.022.460</b>	<b>1.445.062</b>	<b>2.467.522</b>
Andere activa	340.654	182	340.836	283.325	252	283.575
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.713.412</b>	<b>1.593.416</b>	<b>3.306.828</b>	<b>1.305.785</b>	<b>1.445.314</b>	<b>2.751.097</b>
Handels- en andere vorderingen	52.278	14.733	67.011	44.828	14.451	59.279
Geldmiddelen en kasequivalenten	469.195	58.467	527.662	222.356	46.140	268.496
Groepen activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>521.473</b>	<b>73.200</b>	<b>594.673</b>	<b>267.184</b>	<b>60.591</b>	<b>327.775</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>2.234.885</b>	<b>1.666.616</b>	<b>3.901.501</b>	<b>1.572.969</b>	<b>1.505.905</b>	<b>3.078.872</b>
Langlopende financiële schulden	1.343.876	754.021	2.097.897	748.796	714.277	1.463.073
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	364	364	-	823	823
Andere langlopende verplichtingen	9.298	5.169	14.467	10.461	5.718	16.179
Uitgestelde belastingverplichtingen	71.316	112.103	183.419	43.813	91.638	135.451
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>1.424.490</b>	<b>871.657</b>	<b>2.296.147</b>	<b>803.070</b>	<b>812.456</b>	<b>1.615.526</b>
Kortlopende financiële schulden	34.791	15.358	50.149	34.468	13.728	48.196
Handels- en andere kortlopende schulden	85.264	27.348	112.612	77.725	24.949	102.677
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	8.187	-	8.187	6.742	-	6.742
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>128.242</b>	<b>42.705</b>	<b>170.947</b>	<b>118.935</b>	<b>38.676</b>	<b>157.614</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>1.552.732</b>	<b>914.363</b>	<b>2.467.095</b>	<b>922.005</b>	<b>851.132</b>	<b>1.773.140</b>
<b>Netto activa</b>	<b>682.153</b>	<b>752.253</b>	<b>1.434.406</b>	<b>650.964</b>	<b>654.773</b>	<b>1.305.737</b>

## VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

### Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2021

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de verkorte geconsolideerde balans op 30 juni 2021, de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, het verkorte geconsolideerde overzicht van het volledig perioderesultaat, het verkorte geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 20.

#### Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van VGP NV (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de groep”), opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, “Tussentijdse financiële verslaggeving” zoals aanvaard door de Europese Unie.

De totale activa in de verkorte geconsolideerde balans bedragen 2 987 138 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 203 797 (000) EUR.

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, “Tussentijdse financiële verslaggeving” zoals aanvaard door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

#### Reikwijdte van de beoordeling

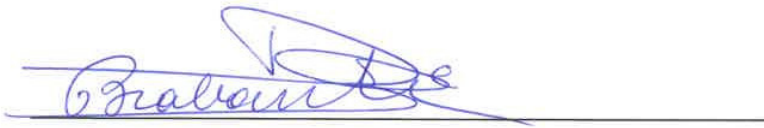
We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410, “Beoordeling van tussentijdse financiële informatie”, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit. Een dergelijke beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de personen verantwoordelijk voor financiën en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.

**Conclusie**

Gebaseerd op de door ons uitgevoerde beoordeling, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van VGP NV niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

Getekend te Antwerpen.

**De commissaris**



**Deloitte Bedrijfsrevisoren BV**

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

## LEXICON

### **Allianz of Allianz Real Estate**

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

### **Allianz Joint Ventures or AZ JV**

Betreft de Eerste Joint Venture, de Tweede Joint Venture en de Derde Joint Venture allen tezamen.

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

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

### **Bezettingsgraad**

De bezettingsgraad wordt berekend door de verhuurde oppervlakte (in m<sup>2</sup>) te delen door het totaal van verhuurbare oppervlaktes (in m<sup>2</sup>) inclusief de niet-verhuurde gedeelte (in m<sup>2</sup>).

### **Break**

Eerste opzegoptie van een huurovereenkomst

### **Contractuele huurprijzen/ huurgelden**

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

### **Derde Joint Venture**

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

### **Derivaten**

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

### **Eerste Joint Venture**

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

### **EPRA**

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

### **Equivalent rendement (reëel en nominaal)**

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

**'Exit' kapitalisatievoet**

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

**Gedisconteerde kasstroom ('Discounted cash flow')**

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

**Geschatte huurwaarde (GHW)**

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

**Gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten**

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

**Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet**

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

**IAS/IFRS**

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

**Joint Ventures**

Betekent beide en elk van: (i) de Eerste Joint Venture; (ii) de Tweede Joint Venture; (iii) de Derde Joint Venture; en (iv) de LPM Joint Venture

**LPM Joint Venture of LPM**

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

**LPM JVO of LPM Joint Venture Overeenkomst**

Is de joint venture overeenkomst gesloten tussen Roozen Landgoederen Beheer en VGP NV m.b.t. de LPM Joint Venture.

**Netto-actiefwaarde**

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

**Netto financiële schulden**

Totaal van de financiële schulden minus geldmiddelen en kasequivalenten.

**Reële waarde**

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

**'Reversionary' kapitalistievoet**

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

**Roozen of Roozen Landgoederen Beheer**

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

**Schuldgraad**

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

**Toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis**

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

**Top rendement**

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

**Tweede Joint Venture**

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

**Vastgoedportefeuille**

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

**Vervaldag huurcontract**

Datum waarop een opzegmogelijkheid is binnen een huurcontract.

**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 LPM Joint Venture

**VGP Park München of VGP Park München joint venture**

Is de Derde Joint Venture

## VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De ondertekenende personen verklaren dat, voor zover hen bekend:

- (i) De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële overzichten van VGP NV en haar dochterondernemingen per of 30 juni 2021 opgesteld zijn overeenkomstig de International Financial Reporting Standards en een getrouw beeld geven van het vermogen van de financiële toestand en van de resultaten van de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen; voor de eerste zes maanden van het boekjaar.
- (ii) Het tussentijdse verslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en de belangrijkste transacties met verbonden partijen die zich in de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en het effect daarvan op de verkorte financiële overzichten alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jan Van Geet', with a long horizontal flourish underneath.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dirk Stoop', with a stylized, circular flourish underneath.

Dirk Stoop  
als vaste vertegenwoordiger van  
Dirk Stoop BVBA  
CFO