
VGP

**BUILDING
TOMORROW
TODAY**



VGP Park Rouen

www.vgpparks.eu

HALFJAARRESULTAAT PERSBERICHT

Voor de periode

1 januari 2023 – 30 juni 2023

Gereguleerde informatie - Voorwetenschap
Donderdag, 24 augustus 2023, 07:00 CET

VGP HALFJAARRESULTATEN 2023

24 augustus 2023, 7:00 uur, Antwerpen, België: VGP NV ('VGP' of 'de Groep'), een Europese aanbieder van hoogwaardig logistiek en semi-industrieel vastgoed, maakt vandaag de resultaten bekend voor het halfjaar eindigend op 30 juni 2023:

- In 1H23 werden nieuwe en hernieuwde huurovereenkomsten met een waarde van **€ 36,2 miljoen** getekend, waardoor de totale gecommiteerde geannualiseerde huurinkomsten groeien tot **€ 328,1 miljoen** (+8,2% sinds Dec-'22)¹. Op een proportionele basis stegen de netto huur en hernieuwbare energie inkomsten met 60% tot **€ 75,6² miljoen** jaar over jaar.
- Kaspositie werd versterkt door twee transacties met Allianz Joint Ventures met een netto opbrengst van **€ 267,9 miljoen**. De kaspositie zal verder worden versterkt met de netto-opbrengst van **€ 450 miljoen** middels de initiële closing met de nieuwe Deka Joint Venture in Q3 '23.
- Een winst voor belastingen van **€ 48,6 miljoen**, met **€ 33,5 miljoen** aan netto huur- en hernieuwbare energie inkomsten (+96% op jaarbasis) en **€ 45,5 miljoen** netto herwaarderingswinsten op de portefeuille.
- Op 30 juni 2023 zijn 24 projecten in aanbouw, welke **732.000 m²** en **€ 50,6 miljoen** aan extra jaarlijkse huur vertegenwoordigen zodra ze volledig gebouwd en verhuurd zijn (90,7% voorverhuurd, vergeleken met een marktgemiddelde van ca. 50%³)
 - **236.000 m²** aan projecten werd in 1H'23 opgestart, 81,5% is voorverhuurd en vertegenwoordigt **€ 17 miljoen** aan huurinkomsten eens volledig gebouwd en verhuurd
 - 13 projecten opgeleverd in 1H'23 die **317.000 m²** vertegenwoordigen, 97,2% verhuurd en goed voor **€ 18,7 miljoen** aan huuropbrengsten eens volledig verhuurd
 - De totale afgewerkte portefeuille⁴ vertegenwoordigt **4.621.000 m²** of 207 gebouwen, is voor 98,8% verhuurd en heeft een gemiddelde leeftijd van slechts 3,7 jaar.
- In april '23 is voor **€ 150 miljoen** aan aflopende obligaties terugbetaald. Terugbetalingen van aflopende obligaties van **€ 225 miljoen** in september '23 zullen worden voldaan uit de voorziene cash-recycling met de joint ventures.

Jan Van Geet, Chief Executive Officer van VGP, zei: "*Het is een bewogen en productief eerste halfjaar geweest, gekenmerkt door een aanzienlijke toename van € 36,2 miljoen aan gecommiteerde geannualiseerde huurinkomsten. We zijn verheugd over de vele nieuwe huurders die we hebben mogen verwelkomen in onze portefeuille en eveneens over de succesvolle transacties die we hebben uitgevoerd met onze bestaande joint venture-partners. Bovendien zien wij een dalende trend in de bouwpreizen wat het mogelijk maakt nieuwe ontwikkelingen te starten tegen gunstige marges.*"

Jan Van Geet, vervolgt: "*Ik denk dat velen een update over de diversificatie van ons Joint Venture model hebben geanticipeerd en ik ben ervan overtuigd dat we in Deka een partner met vergelijkbaar DNA hebben gevonden en een goede basis om samen een lange termijn 50:50 partnerschap in stand te houden. Tegen het einde van het derde kwartaal zal een eerste closing met een transactiewaarde van meer dan € 700 miljoen gerealiseerd worden en tegen het derde kwartaal van '24 zal de volledige portefeuille, van in totaal meer dan € 1,1 miljard, overgedragen zijn aan de joint venture waardoor VGP meer dan € 700 miljoen aan cash zal kunnen recyclen. De joint venture zal worden beheerd door VGP op een vergelijkbare manier als onze bestaande joint ventures. Zoals mij is verteld, vormt deze transactie de grootste van Europa in 2023 in zijn klasse tot nu toe. Zeker gegeven de marktomstandigheden denk ik dat ik met trots kan zeggen dat dit een bewijs is van de duurzame kwaliteit van onze portefeuille.*"

¹ Inclusief Joint Ventures tegen 100%.

² Zie winst- en verliesrekening, proportioneel geconsolideerd

³ Gebaseerd op marktanalyse van Jones Lang Lasalle

⁴ Waarvan 3.174.000 m², of 154 gebouwen in JV's en 1.447.000 m² of 53 gebouwen in eigen portefeuille.

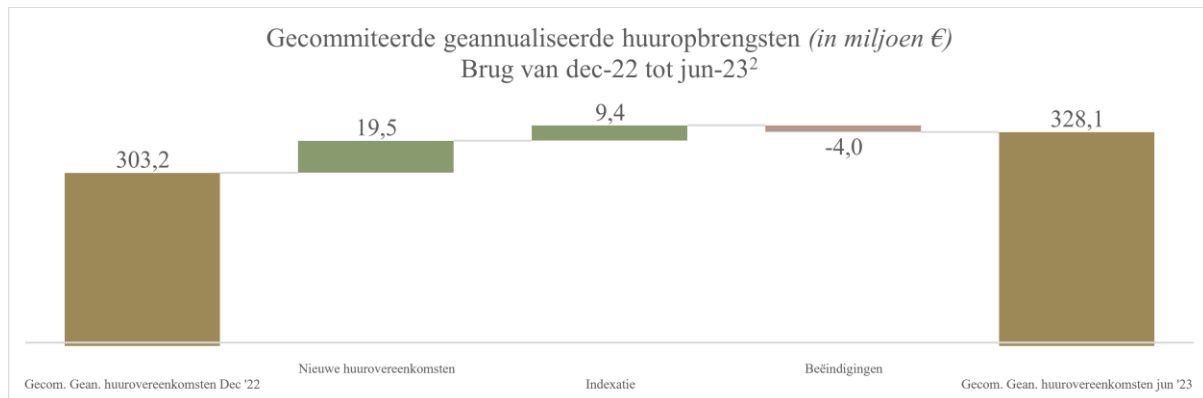
Jan Van Geet, besluit: "Zoals verwacht hebben de ingrijpende veranderingen in de vastgoedsector als gevolg van de stijgende rentevoet verschillende opportuniteiten aan het licht gebracht en wij hebben een goede uitgangspositie om deze te kunnen benutten. Als zodanig heeft VGP exclusiviteit getekend voor een aantal iconische industriële locaties op werkelijke toplocaties. In dit opzicht maken onze solide balans en transacties met bestaande en nieuwe Joint Ventures het ons mogelijk om de vrijgekomen kasmiddelen te recycleren om daarmee aanhoudende groei te realiseren. Een vooruitzicht waar ik erg enthousiast over ben en waar ik graag verslag van uitbreng naarmate we vorderen."

FINANCIËLE EN OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN - SAMENVATTING

Huuractiviteiten

Op 30 juni 2023 bedroegen de nieuwe en vernieuwde huurovereenkomsten € 36,2¹ miljoen, wat de totale gecommiteerde geannualiseerde huurovereenkomsten op € 328,1 miljoen² brengt (gelijk aan 5,4 miljoen m² verhuurbare oppervlakte), een stijging van 8,2% sinds december 2022.

De stijging werd gedreven door 294.000 m² aan nieuw getekende huurovereenkomsten, wat overeenkomt met € 19,5 miljoen aan geannualiseerde huuropbrengsten³. Gedurende dezelfde periode werd eveneens voor 118.000 m² aan huurovereenkomsten verlengd en vernieuwd, wat overeenkomt met € 7,3 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten (waarvan € 6,9 miljoen gerelateerd aan de joint ventures⁴). Indexering was goed voor € 9,4 miljoen in de eerste jaarhelft van 2023 (waarvan € 5,5 miljoen gerelateerd aan de joint ventures⁴). Beëindigingen vertegenwoordigden een totaal van € 3,9 miljoen of 64.000 m², waarvan € 2,9 miljoen binnen de Joint Venture portefeuilles⁴.



Vanuit een geografisch perspectief was Oost-Europa, voornamelijk Roemenië, goed voor 68,5% van de nieuwe of vernieuwde huurovereenkomsten (€ 13,4 miljoen, waarvan € 11,1 miljoen in de eigen portefeuille). Binnen de segmenten was licht industrieel goed voor 66%⁵ (€ 11,9 miljoen, waarvan € 10,2 miljoen in de eigen portefeuille) van alle nieuwe huurovereenkomsten.

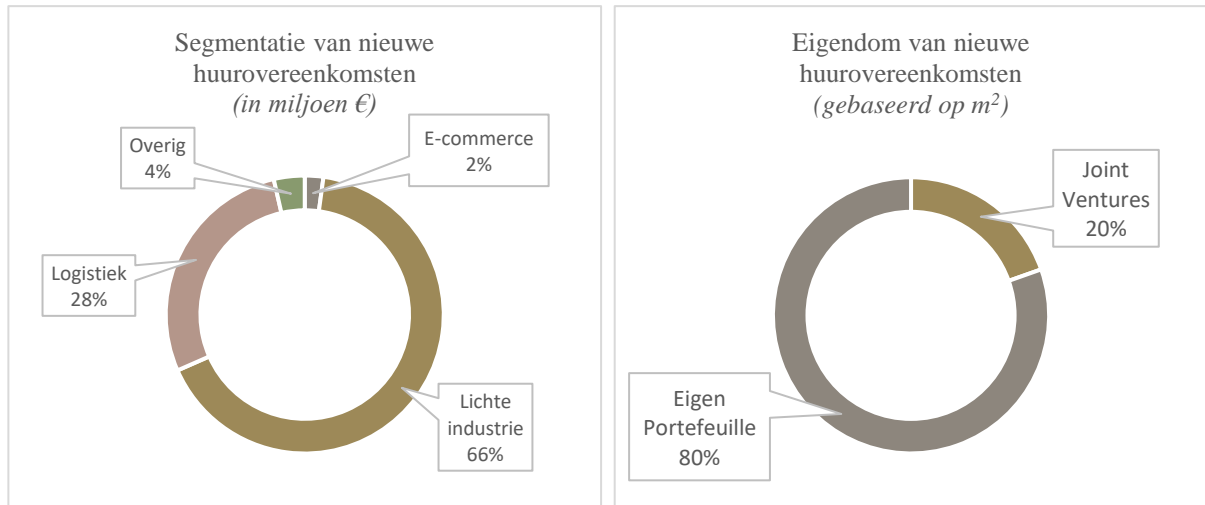
¹ Waarvan € 16,3 miljoen in JV's en € 19,9 miljoen in de eigen portefeuille.

² Inclusief joint ventures aan 100%.

³ Waarvan 236.000 m² (€ 15,6 miljoen) betrekking had op de eigen portefeuille

⁴ "Joint ventures" verwijst naar VGP European Logistics, VGP European Logistics 2 en VGP Park München, alle drie 50:50 joint ventures met Allianz Real Estate.

⁵ Gebaseerd op vierkante meters



De gewogen gemiddelde looptijd¹ van de huurovereenkomsten bedraagt 8,1 jaar voor de gecombineerde eigen en joint venture portefeuille, 9,7 jaar in de eigen portefeuille en 7,0 jaar in de joint venture portefeuille. In de eerste helft van 2023 heeft VGP met succes € 7,3 miljoen² aan geannualiseerde huurinkomsten vernieuwd.

Eind juni 2023 is € 285,4 miljoen, of 87% van de gecommitteerde geannualiseerde huurinkomsten, kasstroom genererend geworden omdat de onderliggende ruimte is overgedragen aan de respectieve huurders. In de komende twaalf maanden zal nog eens € 31,4 miljoen effectief worden, zoals samengevat in de onderstaande tabel.

in € mln	Geannualiseerde huurinkomsten effectief vóór 30/6/2023	Geannualiseerde huurinkomsten - binnen 1 jaar te starten	Geannualiseerde huurinkomsten - te beginnen tussen 1-5 jaar	Geannualiseerde huurinkomsten - te beginnen tussen 5-10 jaar
Joint ventures	190,3	1,1	-	-
Eigen portefeuille	95,1	30,2	9,5	1,9
Totaal	285,4	31,4	9,5	1,9

Ontwikkelingsactiviteiten

24 projecten zijn in ontwikkeling welke 732.000 m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte creëren en € 50,6 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten vertegenwoordigen eens volledig gebouwd en verhuurd. De portefeuille in aanbouw is reeds 90,7% voorverhuurd per 30 juni 2023. Alle projecten zijn geormerkt voor tenminste ‘Breeam Very Good’ of ‘DGNB Excellent’

De eerste helft van 2023 kenmerkte zich door dalende bouwrijzen in verschillende landen, de verwachting is dat deze gunstige trend zich in de tweede helft van het jaar zal voortzetten.

¹ Tot de eindvervaldag. De gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten tot eerste opzegging bedraagt 7,8 jaar voor de gehele portefeuille, 9,3 jaar voor de eigen portefeuille en 6,6 jaar voor de Joint Venture portefeuille.

² € 7 miljoen namens Joint Ventures

Projecten in ontwikkeling		
Eigen portfolio	VGP Park	m ²
Oostenrijk	VGP Park Graz 2	14.000
Oostenrijk	VGP Park Laxenburg	26.000
Tsjechië	VGP Park České Budějovice	14.000
Tsjechië	VGP Park Prostějov	10.000
Tsjechië	VGP Park Ústí nad Labem Stad	23.000
Duitsland	VGP Park Erfurt 2	42.000
Duitsland	VGP Park Erfurt 3	29.000
Duitsland	VGP Park Hochheim	12.000
Duitsland	VGP Park Koblenz	32.000
Duitsland	VGP Park Wiesloch-Walldorf	55.000
Duitsland	VGP Park Berlijn Oberkrämer	11.000
Duitsland	VGP Park Gießen am Flughafen	192.000
Duitsland	VGP Park Maagdenburg	74.000
Hongarije	VGP Park Boedapest Aerozone	30.000
Hongarije	VGP Park Gyor Beta	37.000
Hongarije	VGP Park Kecskemét	38.000
Portugal	VGP Park Loures	13.000
Roemenië	VGP Park Braşov	21.000
Servië	VGP Park Belgrado - Dobanovci	42.000
Slowakije	VGP Park Zvolen	8.000
Totaal eigen portefeuille		723.000

Namens JV's	VGP Park	m ²
Tsjechië	VGP Park Olomouc 3	9.000
Totaal in ontwikkeling		732.000

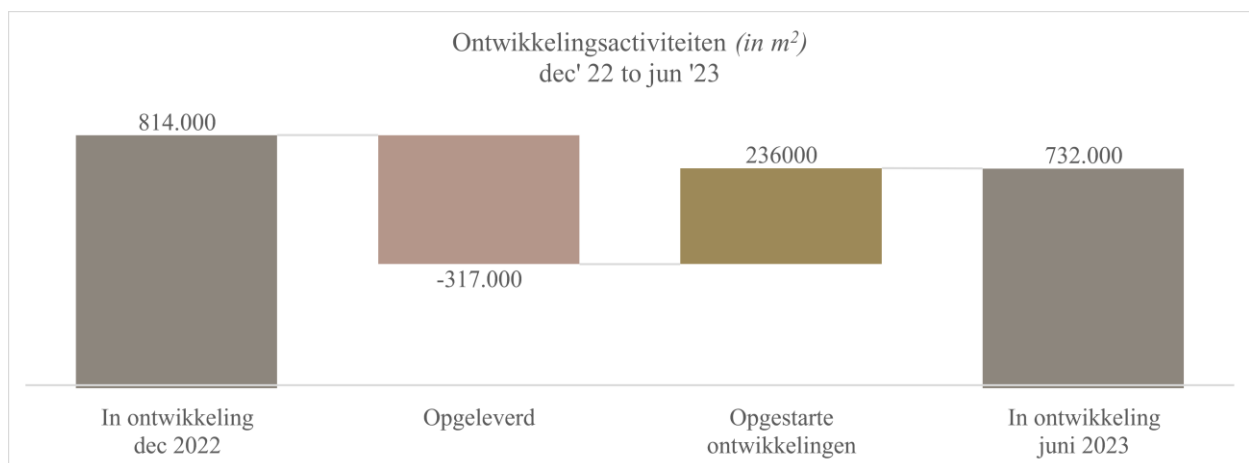
Tijdens de eerste 6 maanden van 2023 werd een totaal van 13 projecten voltooid die 317.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, wat neerkomt op € 18,3 miljoen aan gecommitteerde geannualiseerde huurcontracten, en die 97,2% verhuurd zijn. Binnen de eigen portefeuille gaat het om 11 gebouwen met een totale oppervlakte van 279.700 m², waarvan 96,8% verhuurd is en twee gebouwen namens de Tweede Joint Venture met een totale oppervlakte van 37.300 m² die 100% verhuurd zijn. Beide gebouwen zijn economisch overgedragen aan de Second Joint Venture als onderdeel van de vierde closing die plaatsvond in Q2 '23.

Projecten opgeleverd tijdens 1H 2023		
Eigen portfolio	VGP Park	m ²
Duitsland	VGP Park Halle 2	15.000
Duitsland	VGP Park Gießen Am alten Flughafen	59.200
Duitsland	VGP Park Maagdenburg	45.100
Hongarije	VGP Park Boedapest Aerozone	13.000
Letland	VGP Park Tiraines	29.000
Portugal	VGP Park Loures	7.000
Roemenië	VGP Park Braşov	46.400
Roemenië	VGP Park Boekarest	46.000
Slowaakse Republiek	VGP Park Bratislava	19.000
Totaal eigen portefeuille		279.700

Namens de JV's	VGP Park	m ²
Nederland	VGP Park Roosendaal	9.300
Spanje	VGP Park San Fernando de Henares	28.000
Totaal namens JV's		37.300

Totaal opgeleverd		317.000
--------------------------	--	----------------

Verscheidene projecten in aanbouw, staan gepland voor oplevering in de komende maanden, wat resulteert in een pijplijn van >400.000 m² die naar verwachting zal worden opgeleverd in het tweede halfjaar van 2023.



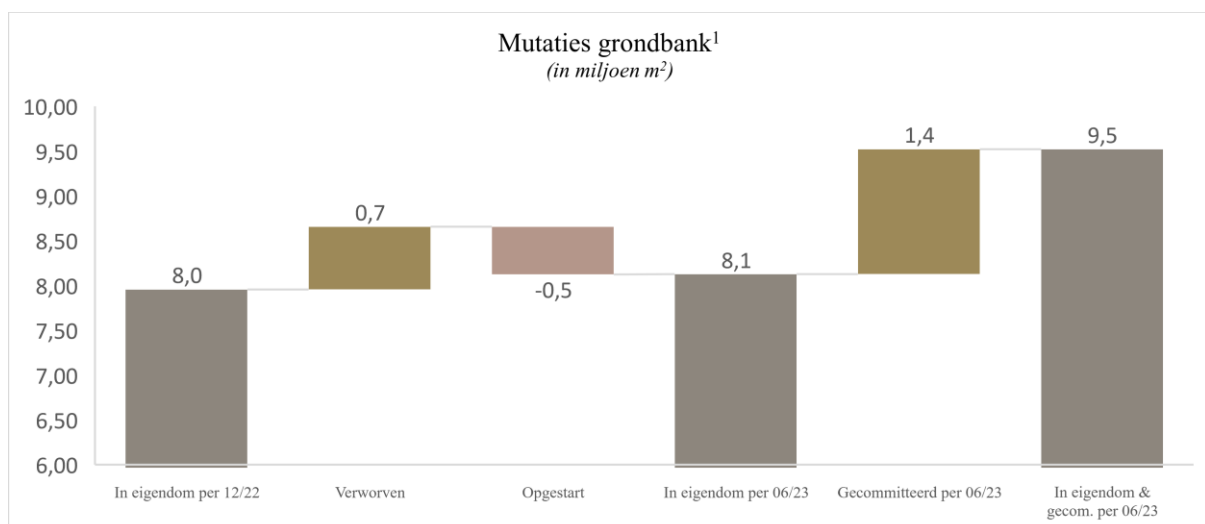
Samengevat bestaat de totale portefeuille nu uit 231 gebouwen (24 gebouwen in aanbouw en 207 voltooide gebouwen) voor een totale oppervlakte van 5,4 miljoen m², verspreid over 12 landen en voor 97,7% verhuurd.

Land	Voltooide gebouwen		Gebouwen in aanbouw		Totaal gebouwen	
	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen
Oostenrijk	25.000	2	40.000	2	65.000	4
Tsjechië	731.000	47	56.000	4	787.000	51
Duitsland	2.261.000	84	447.000	10	2.708.000	94
Hongarije	177.000	11	105.000	4	282.000	15
Italië	86.000	7	-	-	86.000	7
Letland	133.000	4	-	-	133.000	4
Nederland	259.000	6	-	-	259.000	6
Portugal	37.000	2	13.000	1	50.000	3
Roemenië	295.000	14	21.000	1	316.000	15
Servië	-	-	42.000	1	42.000	1
Slowakije	227.000	9	8.000	1	235.000	10
Spanje	389.000	21	-	-	389.000	21
Totaal	4.621.000	207	732.000	24	5.353.000	231

Eigendom	Voltooide gebouwen		Gebouwen in aanbouw		Totaal gebouwen	
	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen
Eigen Portefeuille	1.447.000	53	732.000	24	2.179.000	77
Joint Ventures	3.174.000	154	-	-	3.174.000	154
Totaal	4.621.000	207	732.000	24	5.353.000	231

Grondbank

VGP verwierf 701.000 m² bouwgrond en tevens werd 1,4 miljoen m² gecommiteerd onder voorbehoud van vergunningen. Daarmee komt de resterende grondbank voor ontwikkeling (gecommiteerd en in eigendom) op 9,5 miljoen m². Dit vertegenwoordigt meer dan 4,4 miljoen m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte¹.



De belangrijkste aangekochte grondposities bevinden zich in Duitsland, Frankrijk en Spanje, daarvan zijn de drie grootste aankopen:

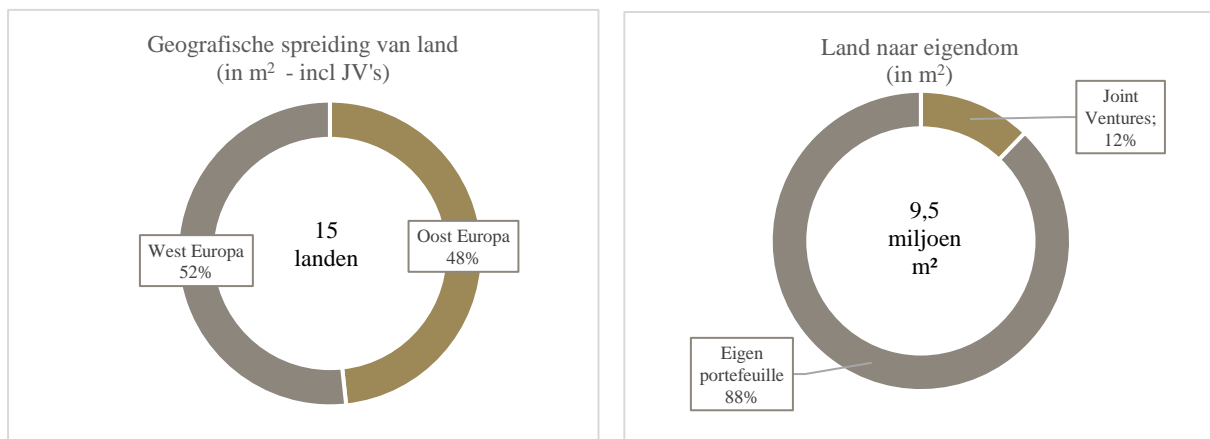
- VGP Park Leipzig Flughafen, Duitsland, met een totale landoppervlakte van 448.000 m², goed voor meer dan 200.000 m² ontwikkeling.

¹ Inclusief joint ventures aan 100%

- VGP Park Wiesloch-Walldorf, Duitsland, met een totale landoppervlakte van 81.000 m², wat ruimte biedt voor meer dan 40.000 m² ontwikkeling. Gezien de locatie is VGP van plan om ook alternatieve ontwikkelingen te onderzoeken, zoals kleinere en flexibelere units.
- VGP Park Rouen, Frankrijk, met een totale landoppervlakte van 78.000 m². Dit is de laatste grondaankoop binnen het VGP Park Rouen, na eerdere acquisities van 243.000 m² op dezelfde locatie. Het complete park biedt ruimte voor een ontwikkeling van minimaal 150.000 m². Over de eerste huurcontracten wordt onderhandeld. De ontwikkeling zal naar verwachting starten in het vierde kwartaal van 2023.

De grondbank¹ is op basis van vierkante meters geografisch gelijk verdeeld tussen Oost-Europa (48%) en West-Europa (52%). De grootste grondposities worden ingenomen in Nederland (12,7%), Duitsland (12,0%), Roemenië (11,4%), Servië (11,3%) en Slowakije (10,3%).

In totaal is 88% van de grondbank in eigendom of geëngageerd voor VGP's eigen portefeuille, terwijl 12% in mede-eigendom is met verschillende joint venture partners. Het gaat hier om LPM (929.000 m²) in Nederland, Grekon (34.000 m²) in Duitsland, Belartza (145.215 m²) in Spanje en Ymir (52.719 m²), de resterende ontwikkelingsgrond in VGP Park München (gebouw D).

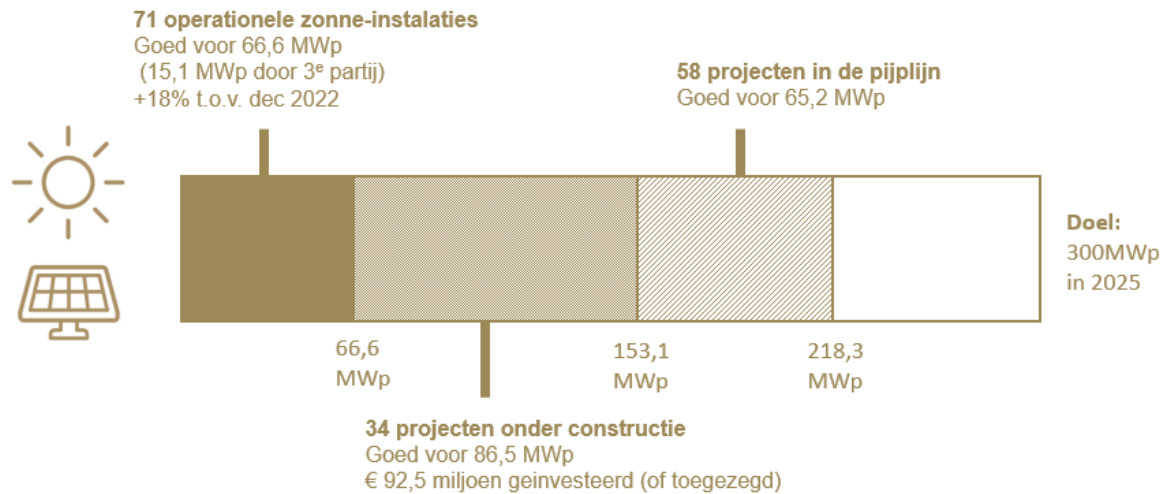


Hernieuwbare energie

De operationele zonne-energie capaciteit per juni 2023 steeg tot 66,6 MWp, een stijging van 46% ten opzichte van vorig jaar. Inclusief 86,5 MWp aan projecten in aanbouw steeg de totale capaciteit voor de opwekking van zonne-energie tot 153,1 MWp, verdeeld over 105 dakprojecten in acht landen. Op 30 juni 2023 vertegenwoordigt dit een totaal investeringsbedrag van € 93 miljoen (incl. verplichtingen).

Daarnaast zijn er 58 zonne-energieprojecten geïdentificeerd (waaronder vijf extra landen), wat neerkomt op een extra stroomopwekkingscapaciteit van 65,2 MWp. Voor deze projecten starten de installatiewerkzaamheden naar verwachting in de komende maanden. De huidige totale portefeuille van zonne-energieprojecten, inclusief pijplijnprojecten, bedraagt 218,3 MWp.

¹ Inclusief grond in bezit van de Derde Joint Venture en Ontwikkelingsmaatschappijen van in totaal van 1,2 miljoen m².



Update over Joint Ventures

Rheingold - de eerste Joint Venture

Op 17 januari 2023 heeft VGP een tiende transactie afgesloten met haar 50:50 joint venture, VGP European Logistics ('Eerste Joint Venture' ook wel 'Rheingold' genoemd). De transactie omvatte 3 logistieke gebouwen, gelegen in Duitsland (één) en in Tsjechië (twee). De bruto activawaarde van de afgewerkte activa bedroeg € 114,6 miljoen en de netto-opbrengst van deze transactie bedroeg € 73,5 miljoen. Na de afronding van deze tiende closing bestaat de vastgoedportefeuille van de Eerste Joint Venture uit 104 opgeleverde gebouwen die ongeveer 1.971.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, met een bezettingsgraad van 99,14%.

VGP en Allianz Real Estate zijn in Q4 '22 ook overeengekomen om de looptijd van de Eerste Joint Venture met 10 jaar te verlengen tot 2036.

Aurora - De Tweede Joint Venture

Op 1 juni 2023 sloten VGP en haar 50:50 joint venture, VGP European Logistics 2 (de 'Second Joint Venture' ook wel 'Aurora' genoemd) een transactie af die 11 logistieke gebouwen omvatte, waaronder 5 gebouwen in 4 nieuwe VGP parken en nog eens 6 nieuw opgeleverde logistieke gebouwen die ontwikkeld werden in parken die al eerder overgedragen waren aan de joint venture.

De 11 gebouwen bevinden zich in Spanje (7), Nederland (3) en Italië (1).

De transactie met VGP European Logistics 2 vormde de 4e closing tussen VGP en deze joint venture. De brutovermogenswaarde van de activa bedroeg € 253 miljoen met een netto-opbrengst van € 194,4 miljoen.

Na de afronding van de vierde closing bestaat de vastgoedportefeuille van de Tweede Joint Venture uit 43 opgeleverde gebouwen die samen ongeveer 927.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, met een bezettingsgraad van 99%.

Ymir - De derde Joint Venture

Ymir is de derde 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz Real Estate, die in juni 2020 werd opgericht met als doel VGP Park München te ontwikkelen.

Zoals eerder gecommuniceerd, heeft VGP nu al haar gebouwde activa in VGP Park München overgedragen. KraussMaffei verhuist zijn hoofdkantoor naar het nieuwe bedrijvenpark, dit wordt beschouwd als het grootste verhuisproject in Groot München sinds de verhuizing van de luchthaven van München in 1992. KraussMaffei - met 212.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte - en BMW - met 64.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte - bezetten samen het bestaande park. Gebouw D, dat nog ontwikkeld moet worden, zal 38.000 m² bruto verhuurbaar vloeroppervlak bieden en is een uitbreidingsoptie voor KraussMaffei. Eenmaal volledig ontwikkeld zal VGP Park München bestaan uit vijf logistieke gebouwen, twee vrijstaande parkeergarages en een kantoorgebouw voor een totaal bruto verhuurbaar oppervlak van ca. 314.000 m².

Als gevolg van de succesvolle afronding van het project in de Derde Joint Venture, hebben VGP en Allianz Real Estate in het vierde kwartaal van '22 de respectieve activa overgedragen aan de Joint Venture in een laatste closing. Aangezien sommige renovatiewerken in VGP Park München werden voltooid, werd een resterend bedrag van € 7 miljoen nu ook vereffend in juli '23.

In juli 2023 nam VGP Park München zijn beschikbare kredietfaciliteit van € 65,5 miljoen op. Na de herfinanciering startte de entiteit een uitkering van overtollige liquide middelen aan haar aandeelhouders, voor een bedrag van € 86 miljoen. Van dit bedrag werd € 43 miljoen toegewezen aan VGP.

De nieuwe joint venture met Deka (de "Vijfde Joint Venture")

VGP heeft per 21 juli 2023 een nieuwe joint venture overeenkomst getekend met Deka Immobilien, een vooraanstaande vastgoedbeleggingsmaatschappij. In de joint venture zullen twee publieke fondsen van Deka Immobilien; Deka Westinvest InterSelect en Deka Immobilien Europa, een belang van 50% verwerven in vijf van VGP's projectondernemingen.

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

De overeengekomen bruto waarde van alle activa bedraagt meer dan € 1,1 miljard. Het is de bedoeling dat de transactie wordt uitgevoerd in drie closings, waarbij de eerste closing wordt verwacht in het derde kwartaal van 2023. De succesvolle afronding van de transactie is echter afhankelijk van de goedkeuring van de mededingingsautoriteiten, dewelke per heden reeds werd vrijgegeven. Voor de volledige joint venture werd de prijs overeengekomen.

Voor de opzet van de joint venture zijn de partijen overeengekomen om de joint venture te herfinancieren met een 'LTV' van ongeveer 30%. Bijgevolg zal VGP meer dan € 700 miljoen aan cash recycleren met deze transactie. De eerste closing, die naar verwachting zal plaatsvinden in het derde kwartaal van '23 bevat 17 van de 20 gebouwen en zal naar verwachting meer dan € 450 miljoen in contanten opleveren. De resterende transacties zijn gepland voor het eerste kwartaal (twee gebouwen) en het derde kwartaal van 2024 (één gebouw), zodra de bouw van de respectieve gebouwen is voltooid.

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

Concluderend betekent het partnerschap tussen VGP en Deka Immobilien een belangrijke mijlpaal in de Europese vastgoedmarkt. Door deze joint venture zijn beide bedrijven goed gepositioneerd om te profiteren van de sterke prestaties van de Duitse vastgoedsector, groei te stimuleren en het rendement

voor hun belanghebbenden op de lange termijn te maximaliseren en cash te recyclen voor VGP op de korte termijn.

LPM - een ontwikkelingsmaatschappij

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

In 2023 zijn de voorbereidende werkzaamheden, het voorbelasten van het perceel, voor het opstarten van de eerste ontwikkelingen aan de gang. Het eerste project namens de LPM Joint Venture wordt naar verwachting in 2024 opgestart.

VGP Park Belartza Joint Venture

De VGP Park Belartza Joint Venture (Spanje) is opgezet als een 50:50 joint venture met VUSA, het in Bilbao gevestigde bouwbedrijf. Deze joint venture dient als bijkomende regionale bron van grondstukken voor de Groep voor percelen die anders niet toegankelijk zouden zijn. De joint venture VGP Park Belartza heeft als doel om ca. 35.000 m² logistiek verhuurbaar oppervlak te ontwikkelen.

Het project is momenteel bezig met het verkrijgen van de benodigde bestemmingsplannen.

VGP Park Siegen Joint Venture

De VGP Park Siegen Joint Venture is opgezet als een 50:50 joint venture met Revikon en richt zich op de ontwikkeling van een grondperceel gelegen in Siegen, Duitsland. In de loop van 2023, na de succesvolle gedeeltelijke verkoop van het project vorig jaar, werd een kapitaaluitkering van € 3,4 miljoen betaald aan VGP NV.

Verdere uitbreiding van het Joint Venture-model

Zoals eerder gecommuniceerd, werkt VGP aan de verdere verbreding van haar Joint Venture-model. Op dit moment zijn er verschillende werkstromen gaande. We zullen gaandeweg communiceren over onze voortgang.

Kapitaal- en liquiditeitspositie

Het totale kassaldo per 30 juni 2023 bedroeg € 357,5 miljoen¹ en nam in juli 2023 verder toe met € 7 miljoen als gevolg van een schikking met Allianz Real Estate over de gebouwde activa in VGP Park München en met € 43 miljoen als gevolg van een uitkering in contanten door VGP Park München.

Tijdens de eerste helft van 2023 was VGP in staat om netto € 267,9 miljoen te recyclen uit twee afsluitingen met respectievelijk de Eerste en Tweede Joint Venture. Een obligatielening van € 150 miljoen die in april op vervalddag kwam, werd volledig terugbetaald. Hierdoor zijn de gemiddelde kosten van schulden gedaald naar 2,3%. De gemiddelde looptijd van de kredietfaciliteiten bedraagt 4,27 jaar. In mei '23 is een dividend van € 75 miljoen uitgekeerd.

¹ Inclusief € 22,6 miljoen geclassificeerd als groep activa aangehouden voor verkoop

Gezien de cashrecycling tot op heden, de huur- en hernieuwbare inkomsten en de aanstaande afsluiting met de Vijfde Joint Venture (Deka), overweegt VGP op dit moment niet om de aanstaande terugbetaling van de obligatielening van € 225 miljoen in september '23 te herfinancieren.

Tot op heden heeft VGP € 400 miljoen aan niet-opgenomen doorlopende kredietfaciliteiten beschikbaar. De pro forma proportionele LTV op 'look through' basis bedraagt 49,2% en de pro forma gearing ratio 31,3% (zie toelichting 16).

Vooruitgang op weg naar onze Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen

Tijdens de periode is de standaard groene leaseclausule herzien en deze bevat nu standaard vereisten voor de inkoop van groene elektriciteit voor nieuwe huurovereenkomsten van huurders (de Groep is al overgeschakeld naar de inkoop van groene elektriciteit in het jaar 2022). Dit initiatief zal, naast de uitrol van fotovoltaïsche energie zoals hierboven besproken, een belangrijke hefboom zijn voor het behalen van onze CO₂ emissiereductiedoelstellingen voor Scope 3 (bevestigd door het Science Based Target initiatief).

Vanaf 20 maart 2023 is VGP opgenomen in de BEL ESG-index van Euronext. Deze index werd ontworpen om tegemoet te komen aan duurzame beleggingsbehoeften en volgt de twintig Brusselse beursgenoteerde bedrijven die de beste milieu-, sociale en bestuurspraktijken (ESG) vertonen. Op dezelfde datum werd VGP uitgesloten van de BEL20-index.

VGP streeft ernaar om nieuwe ontwikkelingen te laten certificeren met BREEAM Excellent of DGNB Gold.

De Groep publiceerde haar Biodiversity 2030 Strategy en de volgende stappen in het EU Taxonomy traject worden gezet na de geschiktheidsevaluatie vorig jaar. Twee gebouwen hebben een EU Taxonomy 'certificering' ontvangen en verschillende andere EU Taxonomy 'certificeringen' van gebouwen zijn momenteel aan de gang.

Vooruitzichten

Vooruitkijkend voelen wij ons gesterkt door onze resultaten over de eerste helft van het jaar. In deze periode hebben we twee belangrijke joint ventures transacties uitgevoerd, wat heeft geresulteerd in een succesvolle versterking van de kaspositie met € 267,9 miljoen. We hebben een gezonde huurgroei gerealiseerd en de hoge bezettingsgraad in de hele portefeuille behouden, en we zijn getuige van een dalende trend in de bouwmarkten.

Daarnaast zal onze aanstaande joint venture met Deka ons de mogelijkheid bieden om meer dan € 700 miljoen aan contanten te recyclen bij voltooiing, met een eerste closing van meer dan € 700 miljoen bruto activawaarde gepland voor het derde kwartaal van '23. Gelijktijdig wordt er op verschillende manieren gewerkt aan een verdere verbreding van het joint venture model.

Dit zal niet alleen onze financiële mogelijkheden vergroten, maar het zal ons ook in staat stellen om een aantal iconische opportuniteiten waarover we momenteel in exclusiviteit onderhandelen, te realiseren en te versnellen.

Deze strategische grondaankopen zullen aanzienlijk bijdragen aan de uitbreiding van onze - nu al substantiële - ontwikkelingspijplijn, waardoor VGP zich positioneert voor continue substantiële groei in de toekomst.

BELANGRIJKSTE FINANCIËLE CIJFERS

Activiteiten en resultaten	1H 2023	1H 2022	Wijziging (%)
Gecommitteerde geannualiseerde huurinkomsten (€ mio)	328,1	281,1	16,72%
IFRS operationeel resultaat voor belasting (€ mio)	56,7	190,5	(70,24%)
IFRS nettoresultaat (€ mio)	34,7	153,1	(77,34%)
IFRS-winst per aandeel (€ per aandeel)	1,27	7,01	(81,88%)

Portefeuille en balans	30 jun 23	31 dec 22	Wijziging (%)
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures tegen 100% (€ mio)	6.759	6.443	4,90%
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op aandeel (€ mio)	4.773	4.605	3,65%
Bezettingsgraad van de bestaande portefeuille (%)	98,8	98,9	-
EPRA NTA per aandeel (€ per aandeel) ¹	82,05	84,35	(2,72%)
IFRS NAV per aandeel (€ per aandeel)	79,21	80,69	(1,83%)
Netto financiële schuld (€ mio)	1.852	1.669	10,96%
Schuldgraad ² (%)	40,1	34,4	-

WEBCAST VOOR INVESTEERDERS EN ANALISTEN

VGP zal op 24 augustus 2023 om 10:30 (CEST) een webcast hosten

Webcast link:

- https://channel.royalcast.com/landingpage/vgp/20230824_1/
- Klik op de bovenstaande link om de presentatie bij te wonen vanaf je laptop, tablet of mobiele apparaat. Webcast wordt gestreamd via je geselecteerde apparaat.
- Volg de webcast van het evenement 5-10 minuten voor aanvangstijd

Een presentatie is beschikbaar op de VGP-website:

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

CONTACTGEGEVENS VOOR INVESTEERDERS EN VRAGEN VAN DE MEDIA

Investor Relations	Tel: +32 (0)3 289 1433 investor.relations@vgpparks.eu
Karen Huybrechts (Hoofd Marketing)	Tel: +32 (0)3 289 1432

¹ Zie nota 9.2

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

OVER VGP

VGP is een pan-Europese ontwikkelaar, beheerder en eigenaar van logistiek en semi-industrieel vastgoed van hoge kwaliteit. VGP heeft een volledig geïntegreerd bedrijfsmodel met capaciteiten en langdurige expertise in de hele waardeketen. Het bedrijf heeft een te ontwikkelen grondbank van 11.31 miljoen m² en een strategische focus op het ontwikkelen van business parks. Opgericht in 1998 als een Belgische familiale vastgoedontwikkelaar in Tsjechië is VGP met een personeelsbestand van ongeveer 371 FTE's vandaag actief in 17 Europese landen, rechtstreeks en via verschillende 50:50 joint ventures. Per juni 2023 bedroeg de Bruto Vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures aan 100%, € 6,76 miljard en had het bedrijf een Netto Vermogenswaarde (EPRA NTA) van € 2,2 miljard. VGP is genoteerd aan Euronext Brussel. (ISIN: BE0003878957).

Ga voor meer informatie naar: <http://www.vgpparks.eu>

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

VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN¹

VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Toelichting	30.6.2023	30.6.2022
Omzet²	5	59.740	35.128
Bruto inkomsten uit huur en hernieuwbare energie³	5	38.047	20.435
Operationele kosten verbonden aan vastgoed ³		(4.560)	(3.334)
Netto inkomsten uit huur en hernieuwbare energie³		33.487	17.101
Joint venture management fee inkomsten	5	11.685	9.931
Netto waarderingswinsten / (verliezen) op vastgoedbeleggingen ⁴	6	45.540	155.914
Administratieve kosten		(21.218)	(20.801)
Aandeel in het resultaat van joint ventures	7	(12.772)	31.383
Overige kosten		-	(3.000)
Bedrijfsresultaat		56.722	190.528
Financiële opbrengsten	8	11.370	8.056
Financiële kosten	8	(19.457)	(22.322)
Netto financieel resultaat		(8.087)	(14.266)
Resultaat voor belastingen		48.635	176.262
Belastingen		(13.973)	(23.124)
Resultaat over de periode		34.662	153.138
Toe te schrijven aan:			
Aandeelhouders van VGP NV	9	34.662	153.138
Minderheidsbelangen		-	-
RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	30.6.2023	30.6.2022
Gewone netto-resultaat per aandeel (in €) - basis	9	1,27	7,01
Gewone netto-resultaat per aandeel (in €) - verwaterd	9	1,27	7,01

¹ De verkorte tussentijdse geconsolideerde financiële overzichten zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving zoals aanvaard door de Europese Unie.

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

³ Gezien de exponentiële groei van de inkomsten uit hernieuwbare energie en de exploitatiekosten daarvan, is de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bijgewerkt door de bruto- en netto huuroopbrengsten te hernoemen naar 'Bruto inkomsten uit huur en hernieuwbare energie' en 'netto inkomsten uit huur en hernieuwbare energie'. Dit bracht enkele herclassificaties van inkomsten uit hernieuwbare energie met zich mee tussen de brutohuurinkomsten en de exploitatiekosten van onroerend goed voor een bedrag van € 1,4 miljoen in 1H 2022. Operationele kosten verbonden aan vastgoed bevatten doorrekeningen aan klanten.

⁴ Bevat gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van dochterondernemingen

Netto huuropbrengsten

De netto huuropbrengsten uit VGP's eigen portefeuille, stegen tot € 31 miljoen voor de eerste helft van 2023 in vergelijking met € 16,2 miljoen¹ voor de eerste helft van 2022, voornamelijk door de volledige impact van inkomsten genererende activa die werden opgeleverd tijdens de tweede helft van 2022 en de eerste helft van 2023.

Inclusief VGP's aandeel in de joint ventures op een "doorkijk"-basis stegen de netto huuropbrengsten met € 27,1 miljoen, of 59% in vergelijking met 1H 2022 (van € 46 miljoen¹ voor de periode eindigend op 30 juni 2022 tot € 73,1 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2023)².

Per 1H 2023 stegen de totale netto huuropbrengsten (JV's tegen 100%) met 51,58% tot € 113,6 miljoen versus € 74,8 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2022¹.

Netto inkomsten uit hernieuwbare energie

Bruto inkomsten uit hernieuwbare energie stegen van € 1,4 miljoen naar € 2,9 miljoen. De operationele zonne-energiecapaciteit per juni 2023 steeg tot 66,6 MWp, een stijging van 46% op jaarbasis. Inclusief 86,5 MWp aan projecten in aanbouw steeg de totale opwekkingscapaciteit van zonne-energie tot 153,1 MWp, verdeeld over 105 dakprojecten in acht landen. Op 30 juni 2023 vertegenwoordigt dit een totaal investeringsbedrag van € 93 miljoen (incl. verplichtingen).

Daarnaast zijn er 58 zonne-energieprojecten geïdentificeerd (waaronder in vijf extra landen), wat neerkomt op een extra stroomopwekkingscapaciteit van 65,2 MWp. Deze projecten worden naar verwachting in de komende maanden opgestart. De huidige totale portefeuille van zonne-energieprojecten, inclusief pijplijnprojecten, bedraagt 218,3 MWp.

Inkomsten uit joint ventures

De inkomsten uit managementfees voor joint ventures stegen met € 1,7 miljoen naar € 11,7 miljoen. De stijging was voornamelijk het gevolg van de groei van de portefeuille van de joint ventures.

De inkomsten uit vastgoed- en facility management stegen van € 8,1 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2022 naar € 9,9 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2023. De inkomsten uit ontwikkelingsmanagement gegenereerd tijdens de periode bedroegen € 1,8 miljoen, vergelijkbaar met de periode eindigend op 30 juni 2022.

Netto waarderingswinsten op de vastgoedportefeuille

Op 30 juni 2023 bedroegen de netto waarderingswinsten op de vastgoedportefeuille € 45,5 miljoen, vergeleken met een netto waarderingswinst van € 155,9 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2022.

De netto waarderingswinst werd voornamelijk veroorzaakt door: (i) € 22,4 miljoen ongerealiseerde waarderingswinst op de eigen portefeuille en de voor verkoop aangehouden portefeuille die aan de JV's zal worden verkocht, en (ii) € 23,2 miljoen gerealiseerde waarderingswinst op activa die werden overgedragen als onderdeel van de vierde afsluiting met de Tweede Joint Venture en de tiende afsluiting met de Eerste Joint Venture.

¹ Aangepast ten opzichte van vorige rapportage door splitsing in inkomsten uit verhuur en duurzame energie

² Zie de bijgevoegde sectie 'Aanvullende toelichtingen die geen deel uitmaken van de verkorte tussentijdse financiële informatie' voor meer informatie.

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief bouwgrond maar inclusief de gebouwen in aanbouw voor de Joint Ventures, is door de waarderingdeskundige gewaardeerd op 30 juni 2023 op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 5,56% (vergeleken met 5,29% per 31 december 2022) toegepast op de contractuele huren vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de onverhuurde ruimte.

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

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

Administratieve kosten

De administratieve kosten voor de periode bleven stabiel met € 21,2 miljoen vergeleken met € 20,8 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2022.

Op 30 juni 2023 had de groep meer dan 370 FTE's in 17 verschillende landen (vergeleken met meer dan 385 FTE op 30 juni 2022).

Aandeel in de nettowinst van de joint ventures

Het aandeel van VGP in het verlies van de joint ventures voor de periode kwam uit op € 12,8 miljoen ten opzichte van € 31,4 miljoen aan winst voor de periode eindigend op 30 juni 2022, de daling weerspiegelt voornamelijk een lagere bijdrage van de netto waardering van de joint venture portefeuille als gevolg van de onder druk staande rendementen.

De nettohuuropbrengsten op aandeel zijn gestegen naar € 42,1 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2023, vergeleken met € 30,3 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2022. De stijging weerspiegelt de onderliggende groei van de portefeuille van de joint ventures als gevolg van de verschillende closings tussen de joint ventures VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 sinds mei 2016, evenals de huurgroei binnen de portefeuille.

Eind juni 2023 hadden de joint ventures (100% aandeel) € 191,4 miljoen aan geannualiseerde gecontracteerde huurcontracten die 3.156.500 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, vergeleken met € 173,3 miljoen aan geannualiseerde gecontracteerde huurcontracten die 2.946.000 m² vertegenwoordigen eind december 2022.

Het aandeel in de netto waarderingswinsten op vastgoedportefeuille daalden van € 15 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2022 tot een verlies van € 40,7 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2023. De portefeuille van de joint ventures, exclusief ontwikkeling en de gebouwen in aanbouw door VGP voor rekening van de joint ventures, werd gewaardeerd tegen een gewogen gemiddeld rendement van 4,98% per 30 juni 2023 (vergeleken met 4,35% per 31 juni 2022).

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

Het aandeel in de netto financiële lasten van de joint ventures voor de periode eindigend op 30 juni 2023 stegen naar € 13,3 miljoen (vergeleken met 7,8 miljoen per 30 juni 2022).

Overige kosten

De overige kosten omvatten een bijdrage van € 3,0 miljoen aan de UNHCR per 30 juni 2022. VGP heeft in de eerste helft van 2022 geen bijdrage geleverd aan haar VGP Foundation.

Netto financieel resultaat

Voor de periode eindigend op 30 juni 2023 bedroegen de financiële inkomsten € 11,3 miljoen (€ 8,1 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2022) onder invloed van € 8,9 miljoen rentebaten op leningen verstrekt aan de joint ventures (€ 8,1 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2022) en € 2,4 miljoen bankrente-inkomsten van depositorekeningen.

De gerapporteerde financiële lasten per 30 juni 2023 van € 19,5 miljoen (€ 22,3 miljoen per 30 juni 2022) bestaan voornamelijk uit € 26,1 miljoen lasten in verband met financiële schulden (€ 27,9 miljoen per 30 juni 2022) en overige financiële lasten van € 2,9 miljoen (vergeleken met € 2,4 miljoen per 30 juni 2022), gedeeltelijk gecompenseerd door € 9,6 miljoen aan gekapitaliseerde rente (€ 8,8 miljoen per 30 juni 2022).

Als gevolg hiervan bedroegen de netto financiële kosten € 8,1 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2023, vergeleken met € 14,3 miljoen eind juni 2022. Een obligatielening van € 150 miljoen, met een rente van 2,75%, is afgelost in april 2023. De gemiddelde kosten van de kredietfaciliteiten bedragen momenteel 2,3% met een gemiddelde looptijd van 4,27 jaar.

VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN ¹

VERKORT GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT <i>(in duizenden €)</i>	30.6.2023	30.6.2022
Winst over de periode	34.662	153.138
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	-	-
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later niet geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	-	-
Andere elementen van het resultaat (opgenomen in het eigen vermogen)	-	-
Volledig perioderesultaat	34.662	153.138
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	34.662	153.138
Minderheidsbelangen	-	-

¹ De verkorte tussentijdse geconsolideerde financiële overzichten zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving zoals aanvaard door de Europese Unie.

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS
Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

ACTIVA (in duizenden €)	Toelichting	30.6.2023	31.12.2022
Immateriële activa		1.095	1.200
Vastgoedbeleggingen	10	1.654.946	2.395.702
Materiële vaste activa		91.261	73.280
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen	7.2, 7.4	939.512	891.201
Andere langlopende vorderingen	7.3	405.075	359.644
Uitgestelde belastingvorderingen		5.247	3.839
Totaal vaste activa		3.097.136	3.724.866
Handels- en andere vorderingen	11	78.408	122.113
Geldmiddelen en kasequivalenten		334.870	699.168
Activa aangehouden voor verkoop	14	1.113.293	299.906
Totaal vlottende activa		1.526.571	1.121.187
TOTAAL ACTIVA		4.623.707	4.846.053

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Toelichting	30.6.2023	31.12.2022
Kapitaal	12	105.676	105.676
Overige reserves	12	845.579	845.579
Overgedragen resultaten		1.210.532	1.250.920
Eigen vermogen		2.161.787	2.202.175
Langlopende financiële schulden	13	1.961.768	1.960.464
Andere langlopende verplichtingen		34.750	46.419
Uitgestelde belastingverplichtingen		40.800	79.671
Totaal langlopende verplichtingen		2.037.318	2.086.554
Kortlopende financiële schulden	13	247.752	413.704
Handels- en andere kortlopende schulden		79.415	110.676
Verplichtingen m.b.t activa aangehouden voor verkoop	14	97.435	32.944
Totaal kortlopende verplichtingen		424.602	557.324
Totaal verplichtingen		2.461.920	2.643.878
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		4.623.707	4.846.053

VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizenden €)	Statutair aandelen kapitaal	Kapitaal reserve	IFRS- aandelen kapitaal	Overige reserves	Over- gedragen resultaten	Totaal eigen vermogen
Saldo per 1 januari 2022	108.874	(30.416)	78.458	574.088	1.523.019	2.175.565
Andere elementen van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	-	-
Resultaat over de periode	-	-	-	-	153.138	153.138
Effect van desinvesteringen	-	-	-	-	-	-
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	153.138	153.138
Kapitaalverhoging en uitgiftepremies na aftrek transactiekosten		-	-		-	-
Uitkering aandelenkapitaal aan aandeelhouders	-	-	-	-	-	-
Dividenden aan aandeelhouders	-	-	-	-	(149.557)	(149.557)
Stand per 30 juni 2022	108.874	(30.416)	78.458	574.088	1.526.600	2.179.146
Stand per 1 januari 2023	136.092	(30.416)	105.676	845.579	1.250.920	2.202.175
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-	-
Resultaat van de periode	-	-	-	-	34.662	34.662
Effect van desinvesteringen	-	-	-	-	-	-
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	34.662	34.662
Kapitaalverhoging, en uitgiftepremies na aftrek transactiekosten		-	-		-	-
Uitkering aandelenkapitaal aan aandeelhouders	-	-	-	-	-	-
Dividenden	-	-	-	-	(75.050)	(75.050)
Saldo per 30 juni 2023	136.092	(30.416)	105.676	845.579	1.210.532	2.161.787

VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Voor de periode eindigend op 30 juni

KASSTROOMSTAAT (in duizend €)	Toelichting	30.6.2023	30.6.2022
<i>Kasstroomen uit bedrijfsactiviteiten</i>			
Resultaat vóór belastingen		48.635	176.262
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijvingen		2.426	1.831
Niet-gerealiseerde (meer)- / minwaarde op vastgoedbeleggingen	6	(22.355)	(108.266)
Gerealiseerde (meer)- / minwaarde op verkoop dochterondernemingen	6	(23.185)	(47.648)
Niet-gerealiseerde (winst) / verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen		(74)	811
Rente (opbrengsten)		(11.297)	(8.056)
Rente kosten		19.458	21.511
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	7	12.772	(31.383)
Operationeel resultaat vóór veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen		26.380	5.062
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen ¹		(2.356)	(37.080)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden		3.233	(2.189)
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		27.257	(34.207)
Ontvangen interesten		2.398	0
Betaalde interesten		(43.700)	(25.498)
Betaalde winstbelastingen		(8.735)	(1.164)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		(22.780)	(60.869)
<i>Kasstroomen uit investeringsactiviteiten</i>			
Inkomsten uit de verkoop van materiële activa en andere		540	17
Verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	15	267.677	215.457
Investerings in vastgoedbeleggingen en installaties, machines en uitrusting		(333.673)	(472.238)
Inkomsten uit/ (investering in) joint venture en geassocieerde deelnemingen		3.407	(8.485)
Leningen aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen		(37.399)	(73.035)
Terugbetalingen van leningen door joint ventures en geassocieerde deelnemingen		0	0
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		(99.449)	(338.284)
<i>Kasstroomen uit financieringsactiviteiten</i>			
Uitbetaalde dividenden		(75.050)	(149.557)
Opname van leningen	13	0	991.149
Terugbetalingen van leningen	13	(150.000)	(19.000)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		(225.050)	822.592
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		(347.279)	423.439
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode		699.168	222.160
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen		(570)	(49)
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop		(16.449)	2.949
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		334.870	648.499

¹ Bevat herclassificatie van € 46,1 miljoen, voornamelijk als een gevolg van de verkopen aan Joint Ventures, alsook herclassificatie van vorderingen en schulden naar activa aangehouden voor verkoop

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

1. Verklaring van overeenstemming

De verkorte tussentijdse financiële overzichten zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving", zoals aanvaard door de Europese Unie. De geconsolideerde financiële informatie is op 24 augustus 2023 door de Raad van Bestuur goedgekeurd voor publicatie.

2. Belangrijkste waarderingsgrondslagen

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

De toegepaste grondslagen zijn consistent met de grondslagen die zijn toegepast bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep voor het jaar eindigend op 31 december 2022, met uitzondering van de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties en de grondslag voor op aandelen gebaseerde betalingen, die in het eerste halfjaar van 2023 van kracht zijn geworden:

- IFRS 17 Verzekeringscontracten
- Wijzigingen in IFRS 17 Verzekeringscontracten: Eerste toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 - Vergelijkende informatie
- Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Informatieverschaffing over grondslagen voor financiële verslaggeving
- Wijzigingen in IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van boekhoudkundige schattingen
- Wijzigingen in IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en verplichtingen die voortkomen uit één transactie
- Wijzigingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Internationale belastinghervorming - Modelregels van de tweede pijler (met onmiddellijke ingang van kracht maar nog niet goedgekeurd in de EU - informatieverschaffing is vereist voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2023)

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

Nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties die nog niet toepasbaar in het eerste halfjaar van 2023:

- Wijzigingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: Classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend en langlopende verplichtingen met convenanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024, maar nog niet goedgekeurd in de EU)
- Aanpassing van IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een "sale and leaseback" (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024, maar nog niet goedgekeurd in de EU)
- Wijzigingen in IAS 7 Het kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverschaffing: Leveranciersfinancieringsovereenkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024, maar nog niet goedgekeurd in de EU)

3. Kritische schattingen en beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

De cruciale beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden komen overeen met de beoordelingen en onzekerheden die zijn beschreven bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep voor het jaar eindigend op 31 december 2022 (Zie *Jaarverslag 2022 - Toelichting 3*).

4. Segment rapportering

De hoogstegeplaatste functionaris die belangrijke operationele beslissingen neemt, is de persoon die middelen toewijst aan en de prestaties beoordeelt van de operationele segmenten. De Groep heeft bepaald dat hoofdbeslissingsnemer de Chief Executive Officer (CEO) van de onderneming is. Hij wijst middelen toe aan en beoordeelt de prestaties op business line- en landniveau.

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

4.1 Activiteitssegmenten

Voor bestuursdoeleinden presenteert de Groep de financiële informatie volgens een bestuurlijke opsplitsing, op basis van de functionele toewijzing van opbrengsten en kosten. Deze bedragen zijn gebaseerd op diverse veronderstellingen en zijn bijgevolg niet opgesteld in overeenstemming met de IFRS-geauditeerde geconsolideerde jaarrekening van VGP NV voor de periode eindigend op 30 juni 2023 en 2022. Gezien de groei van het segment hernieuwbare energie heeft de Groep zijn segmentrapportering¹ bijgewerkt en als dusdanig de segmenten Investeringsactiviteiten en Vastgoed en activabeheer geconsolideerd in één segment en rapporteert Hernieuwbare energie als een nieuw segment. Het segment Vastgoedontwikkeling is ongewijzigd gebleven.

Investeringsactiviteiten

De investerings- of zogenaamde verhuuractiviteiten van de Groep bestaan uit de operationele winst die wordt gegenereerd door de voltooide en verhuurde projecten in de portefeuille van de Groep en het proportionele deel van de operationele winst (exclusief netto waarderingwinsten) van de voltooide en verhuurde projecten in de portefeuille van de joint ventures. Als onderdeel van de update van de segmentrapportage worden nu ook de inkomsten uit vastgoed- en activabeheer geconsolideerd, die inkomsten uit activabeheer, vastgoedbeheer en facilitair beheer omvatten.

Opbrengsten en kosten toegerekend aan de verhuur business unit omvatten 10% van de exploitatiekosten van de Groep; overige opbrengsten; overige kosten, na aftrek van kosten toegerekend aan vastgoedontwikkeling; en aandeel in het resultaat van de joint ventures, exclusief herwaarderingresultaten.

Gerelateerde bedrijfs-, administratie- en andere kosten omvatten direct toegerekende kosten van de respectievelijke asset management, property management en facility management service bedrijven.

Het segment hernieuwbare energie huurt daken van andere VGP-entiteiten. In de mate dat deze niet geëlimineerd werden in de consolidatiekring, werden ze terug toegevoegd als kost, ten voordele van een opbrengsterkenning in het Investeringssegment.

Vastgoedontwikkeling

De vastgoedontwikkelingsactiviteiten van de Groep bestaan uit het netto ontwikkelingsresultaat van de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep. Waarderingwinsten (-verliezen) op vastgoedbeleggingen buiten de Eerste, Tweede en Vierde Joint Venture-perimeter, d.w.z. Letland, Kroatië, Frankrijk, Denemarken en Servië, worden buiten beschouwing gelaten, omdat ze worden verondersteld geen kasstroom te genereren, op basis van de veronderstelling dat deze activa in de nabije toekomst in de eigen portefeuille van de Groep blijven. Daarnaast wordt 80% van de totale exploitatiekosten van onroerend goed toegerekend aan de onroerend goed ontwikkelingsactiviteiten, evenals de administratiekosten na aftrek van de huurkosten en de kosten voor het beheer van het onroerend goed.

¹ De herformulering is gedaan vanaf boekjaar '22, in dit verslag zijn daarom ook de financiële gegevens van 1H '22 herkend.

Hernieuwbare energie

Het segment hernieuwbare energie van de Groep omvat bruto-inkomsten uit hernieuwbare energie en de direct toerekenbare bedrijfskosten. De inkomsten uit hernieuwbare energie worden gegenereerd door de verkoop van elektriciteit, overheidssubsidies en/of leasingactiviteiten. Daarnaast wordt 10% van de administratiekosten toegerekend aan het segment hernieuwbare energie.

Het segment hernieuwbare energie huurt daken van andere VGP-entiteiten. In de mate dat deze niet geëlimineerd werden in de consolidatiekring, werden ze terug toegevoegd als kost, ten voordele van een opbrengsterkenning in het Investeringssegment.

Samenvatting van de opsplitsing van de activiteitssegmenten

<i>In duizenden €</i>	30.6.2023	30.6.2022
Investerings- & Vastgoed- en activabeheer EBITDA	83.895	54.985
Vastgoedontwikkeling EBITDA	18.077	146.126
Hernieuwbare energie EBITDA	1.489	(282)
Totaal operationele EBITDA	103.461	200.829

In duizenden €	Voor de periode afgesloten op 30 juni 2023				
	Investing	Ontwikkeling	Hernieuwbare energie	Inter-segment eliminaties	Totaal
Bruto huur -en hernieuwbare energieopbrengsten	35.225	-	2.885	(63)	38.047
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(417)	(3.745)	(461)	63	(4.560)
Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	34.808	(3.745)	2.424	-	33.487
Joint Ventures “management fee” inkomsten	11.685	-	-	-	11.685
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures	-	35.670	-	-	35.670
Administratieve kosten	(4.009)	(13.848)	(935)	-	(18.792)
Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Ventures na belastingen ¹	41.411	-	-	-	41.411
Operationele EBITDA	83.895	18.077	1.489	-	103.461
Overige kosten	-	-	-	-	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen	(296)	(1.186)	(944)	-	(2.426)
Resultaat voor belastingen en interest	83.599	16.891	545	-	101.035
Netto financiële kosten – Eigen portefeuille	-	-	-	-	(8.087)
Netto financiële kosten - Joint venture en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(13.099)
Resultaat voor belastingen	-	-	-	-	79.849
Inkomstenbelastingen - eigen	-	-	-	-	(8.735)
Inkomstenbelastingen - joint ventures en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(2.157)
Recurrente netto-inkomsten	-	-	-	-	68.957
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ²	-	-	-	-	9.870
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-	-	-	-	(40.718)
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten	-	-	-	-	-
Netto meer- / (min)waarde op renteswaps en andere derivaten - Joint ventures en geassocieerde maatschappijen	-	-	-	-	(200)
Latente belastingen – eigen portefeuille	-	-	-	-	(5.238)
Latente belastingen - joint ventures en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	1.992
Gerapporteerd resultaat over de periode	-	-	-	-	34.662

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

² Heeft betrekking op ontwikkelingen in landen buiten de JV-perimeters, d.w.z. Letland, Kroatië, Frankrijk, Denemarken en Servië.

In duizenden €	Voor de periode afgesloten op 30 juni 2022 ¹				
	Investering	Ontwikkeling	Hernieuwbare energie	Inter-segment eliminaties	Totaal
Bruto huur -en hernieuwbare energieopbrengsten	19.041	-	1.422	-	20.463
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(202)	(3.019)	(113)	-	(3.334)
Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	18.839	(3.019)	1.309	-	17.129
Joint Ventures “management fee” inkomsten	9.931	-	-	-	9.931
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures	-	163.101	-	-	163.101
Administratieve kosten	(3.423)	(13.956)	(1.591)	-	(18.970)
Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Ventures na belastingen ²	29.638	-	-	-	29.638
Operationele EBITDA	54.985	146.126	(282)	-	200.829
Overige kosten	-	-	-	-	(3.000)
Afschrijvingen en waardeverminderingen	(305)	(1.220)	(306)	-	(1.831)
Winst voor interest en belastingen	54.680	144.906	(588)	-	195.998
Netto financiële kosten – Eigen portefeuille	-	-	-	-	(14.266)
Netto financiële kosten - Joint venture en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(8.907)
Resultaat voor belastingen	-	-	-	-	172.797
Inkomstenbelastingen - eigen	-	-	-	-	(1.165)
Inkomstenbelastingen - joint ventures en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(1.505)
Recurrente netto-inkomsten	-	-	-	-	170.127
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ³	-	-	-	-	(7.187)
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-	-	-	-	15.012
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten	-	-	-	-	-
Netto meer- / (min)waarde op renteswaps en andere derivaten - Joint ventures en geassocieerde maatschappijen	-	-	-	-	1.128
Latente belastingen – eigen portefeuille	-	-	-	-	(21.959)
Latente belastingen - joint ventures en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(3.983)
Gerapporteerd resultaat over de periode	-	-	-	-	153.138

¹ Het gesegmenteerde verslag van 30 juni 2022 is aangepast met het oog op de nieuwe indeling in de segmenten Investeringen, Ontwikkeling en Hernieuwbare energie.

² Het aandeel van Joint Ventures in de gecorrigeerde winst na belastingen geeft de nettohuuropbrengsten en administratiekosten van de Joint Ventures weer, exclusief waarderingswinsten of financiële en belastinglasten.

³ Heeft betrekking op ontwikkelingen in landen buiten de JV-perimeters, d.w.z. Letland, Kroatië, Frankrijk, Denemarken en Servië.

4.2 Geografische informatie

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

30 juni 2023 In duizenden €	Bruto huur- en hernieuw- bare energie opbrengsten (incl. JV volgens aandeel)	Netto huur- en hernieuw- bare energie resultaat (Incl. JV volgens aandeel)	Operationele EBITDA (incl. JV volgens aandeel)	Vastgoed- beleggingen (Incl. JV volgens aandeel)	Instal- laties hernieuw- bare energie, instal- laties en uitrusting	Totale activa (Incl. JV op aandeel)	Investe- ringen ¹
West-Europa							
Duitsland	47.372	44.879	58.815	2.644.303	64.275	2.921.699	206.181
Spanje	6.024	4.661	48.540	331.799	-	415.420	11.118
Oostenrijk	659	(45)	(3.311)	152.437	-	159.562	24.844
Nederland	4.933	4.230	(7.746)	247.858	15.405	276.028	17.367
Italië	1.520	394	(950)	82.269	3.110	102.078	16
Frankrijk	-	(23)	(816)	27.771	-	29.713	6.628
Portugal	311	234	(4.735)	51.760	-	59.187	7.068
Luxemburg	-	-	-	-	-	210.157	-
België	-	-	-	-	-	409.540	-
	60.819	54.330	89.797	3.538.197	82.790	4.583.384	273.223
Centraal- en Oost-Europa							
Tsjechië	11.269	10.898	10.566	489.372	1.616	506.779	7.613
Slowakije	3.126	2.585	(5.433)	220.433	-	228.979	12.382
Hongarije	3.513	2.636	4.281	197.471	-	212.000	25.023
Roemenië	4.282	4.035	(352)	179.174	545	209.956	15.643
Kroatië	-	(1)	(103)	5.822	-	6.174	80
	22.190	20.153	8.959	1.092.272	2.161	1.163.888	60.741
Baltische staten en Balkan							
Letland	1.931	2.099	1.711	101.050	-	104.987	6.385
Servië	-	(200)	(621)	40.621	5	45.125	6.735
	1.931	1.899	1.090	141.671	5	150.112	13.120
Andere²	-	(802)	3.615	579	-	3.613	504
Totaal	84.940	75.580	103.461	4.772.719	84.956	5.900.997	347.588

¹ Inclusief Joint Venture tegen aandeel. Investerings in materiële vaste activa omvatten toevoegingen aan en verwerving van vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsgrond, maar omvatten geen huurincentives, verhuurvergoedingen en geactiveerde rente. Directe investeringen in de eigen portefeuille bedragen € 322,7 miljoen (waarvan € 64 miljoen betrekking heeft op de aankoop van grond) en € 25,3 miljoen op vastgoed in ontwikkeling van de eerste en tweede joint venture.

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

31 december 2022 In duizenden €	Bruto huur- en hernieuw- bare energie opbrengsten (incl. JV volgens aandeel) ¹	Netto huur- en hernieuw- bare energie resultaat (Incl. JV volgens aandeel)	Operatio- nele EBITDA (incl. JV volgens aandeel)	Vastgoed- beleggingen (Incl. JV volgens aandeel)	Instal-laties hernieuw- bare energie, instal-laties en uitrusting	Totale activa (Incl. JV op aandeel)	Investe- ringen ²
West-Europa							
Duitsland	68.258	61.276	(60.528)	2.439.013	49.175	2.661.881	464.454
Spanje	9.455	7.605	32.252	383.874	-	456.971	39.079
Oostenrijk	1.118	964	(12.289)	129.428	-	136.722	54.830
Nederland	6.320	5.282	(1.044)	297.514	15.285	320.736	13.516
Italië	2.711	1.957	20.621	83.719	703	112.832	18.570
Frankrijk	-	(72)	(1.074)	21.218	-	22.870	21.437
Portugal	415	565	10.249	48.593	-	52.986	26.018
Luxemburg	-	-	-	-	-	190.145	-
België	-	-	-	-	-	733.144	-
	88.277	77.577	(11.813)	3.403.359	65.163	4.688.287	637.904
Centraal- en Oost-Europa							
Tsjechië	18.889	17.526	26.356	527.852	73	547.589	54.179
Slowakije	4.630	4.942	(10.048)	214.761	-	225.179	35.279
Hongarije	5.117	4.774	4.068	169.393	-	181.031	43.637
Roemenië	4.590	3.366	(6.151)	165.552	531	190.840	858
Kroatië	-	(64)	(94)	5.825	-	6.262	5.796
	33.226	30.544	14.131	1.083.383	604	1.150.901	139.748
Baltische staten en Balkan							
Letland	2.241	1.014	273	93.530	-	95.973	33.504
Servië	24	(524)	(1.338)	24.243	-	25.241	46.789
	2.265	490	(1.065)	117.773	-	121.214	80.293
Andere³	-	(1.477)	12.735	75	-	2.431	-
Totaal	123.768	107.134	13.988	4.604.590	65.767	5.962.833	857.945

¹ Inclusief JV's tegen aandeel

² Investerings in materiële vaste activa omvatten toevoegingen en acquisities van vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsgrond, maar omvatten geen huurincentives, verhuurvergoedingen en geactiveerde rente. De directe investeringen in de eigen portefeuille bedragen € 832,6 miljoen (waarvan € 202,5 miljoen betrekking heeft op de aankoop van grond) en € 25,3 miljoen op vastgoed in ontwikkeling voor rekening van de eerste en tweede joint venture.

³ Overige omvat de centrale kosten van de Groep en kosten met betrekking tot de operationele activiteiten die niet specifiek geografisch gelokaliseerd zijn.

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

30 juni 2023 In duizenden €	Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	Netto huur en hernieuwbare energie resultaat	Vastgoed beleggingen	Totaal vaste activa (IP, PPE en immateriële activa)
West-Europa				
Duitsland	23.115	22.685	1.525.185	64.692
Spanje	1.280	620	101.265	253
Oostenrijk	306	(368)	138.952	84
Nederland	1.428	1.199	46.508	15.467
Italië	222	(581)	32.398	3.190
Frankrijk	-	(23)	27.771	8
Portugal	-	(39)	41.435	57
Luxemburg	-	-	-	33
België	-	-	-	5.235
	26.351	23.493	1.913.514	89.019
Centraal- en Oost-Europa				
Tsjechië	2.777	2.563	162.888	2.216
Slowakije	2.135	1.725	184.777	60
Hongarije	2.240	1.410	160.026	108
Roemenië	2.613	2.535	137.849	829
Kroatië	-	(1)	5.822	-
	9.765	8.232	651.362	3.213
Baltische staten en Balkan				
Letland	1.931	2.099	101.050	9
Servië	-	(200)	40.621	9
	1.931	1.899	141.671	18
Andere	-	(137)	501	106
Totaal	38.047	33.487	2.707.048	92.356

31 december 2022 <i>In duizenden €</i>	Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	Netto huur en hernieuwbare energie resultaat	Vastgoed beleggingen	Totaal vaste activa (IP, PPE en immateriële activa)
West-Europa				
Duitsland	30.905	28.353	1.311.996	49.645
Spanje	2.675	1.830	215.015	293
Oostenrijk	462	399	115.943	38
Nederland	1.921	1.726	144.835	15.356
Italië	714	360	40.374	791
Frankrijk	-	(72)	21.218	8
Portugal	104	306	37.998	67
Luxemburg	-	-	-	34
België	-	-	-	6.465
	36.781	32.902	1.887.379	72.697
Centraal- en Oost-Europa				
Tsjechië	5.234	4.251	242.545	670
Slowakije	2.552	2.879	178.605	50
Hongarije	2.779	2.547	132.014	114
Roemenië	1.619	615	124.102	825
Kroatië	-	(64)	5.825	-
	12.184	10.228	683.091	1.659
Baltische staten en Balkan				
Letland	2.241	1.014	93.530	5
Servië	24	(524)	24.243	2
	2.265	490	117.773	7
Andere	-	(613)	-	117
Totaal	51.230	43.007	2.688.243	74.480

5. Omzet

<i>In duizenden €</i>	30.6.2023	30.6.2022
Huurinkomsten uit vastgoedportefeuille ¹	27.835	14.481
Huurindexering en kortingen	7.327	4.532
Totale bruto huuropbrengsten	35.162	19.013
Bruto-inkomsten uit hernieuwbare energie¹	2.885	1.422
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	9.911	8.097
Inkomsten uit projectontwikkeling	1.774	1.834
Joint Ventures management fee inkomsten	11.685	9.931
Inkomsten uit doorgerekende huurlasten ¹	10.008	4.762
Totale omzet	59.740	35.128

De Groep verhuurt haar vastgoedbeleggingen op basis van operationele lease. De operationele leases hebben over het algemeen een looptijd van meer dan 5 jaar. De brutohuuropbrengsten weerspiegelen de volledige impact van de inkomsten genererende activa die gedurende het eerste halfjaar van 2023 zijn opgeleverd. Tijdens het eerste halfjaar van 2023 omvatten de huuropbrengsten € 1,8 miljoen aan huur voor de periode met betrekking tot de vastgoedportefeuille die werd verkocht tijdens de tiende closing met de First Joint Venture en de vierde closing met Second Joint Venture.

Eind juni 2023 had de Groep (inclusief de joint ventures) gecommitteerde leaseovereenkomsten op jaarbasis van € 328,1 miljoen² vergeleken met € 303,2 miljoen³ op 31 december 2022.

De uitsplitsing van de toekomstige huuropbrengsten⁴ op jaarbasis voor de eigen portefeuille was als volgt:

<i>In duizenden €</i>	30.6.2023	30.06.2022
Minder dan een jaar	133.644	108.119
Tussen één en vijf jaar	501.959	405.706
Meer dan vijf jaar	687.600	577.049
Totaal	1.323.203	1.090.874

6. Netto waarderingswinsten / (verliezen) op vastgoedbeleggingen

<i>In duizenden €</i>	30.6.2023	30.6.2022
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	(6.616)	68.055
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op activa aangehouden voor verkoop	28.971	40.211
Gerealiseerde meer- / (min)waarde op de verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	23.185	47.648
Totaal	45.540	155.914

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief bouwgrond maar inclusief de activa in ontwikkeling voor rekening van de joint ventures, wordt door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op 30 juni 2023 op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 5,56% (vergeleken met 5,29% op 31 december 2022) toegepast op de contractuele

¹ Het overzicht is aangepast met het oog op het segment hernieuwbare energie. De volgende wijzigingen hebben plaatsgevonden: € 116 k aan dakhuuropbrengsten is geherclassificeerd van huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen, evenals € 1,4 m van servicekosten naar bruto opbrengsten uit hernieuwbare energie.

² € 191,4 miljoen met betrekking tot de vastgoedportefeuille van joint ventures en € 136,7 miljoen met betrekking tot de eigen vastgoedportefeuille.

³ € 173,3 miljoen met betrekking tot de vastgoedportefeuille van joint ventures en € 129,9 miljoen met betrekking tot de eigen vastgoedportefeuille.

⁴ Bevat huurinkomsten die starten na 30 juni 2023

huren verhoogd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande ruimte. Een variatie van 0,10% van deze marktrendement zou leiden tot een variatie van deze portefeuillewaarde van € 24,3 miljoen.

7. Investerings in joint ventures

7.1 Winsten van joint ventures

De onderstaande tabel toont een samengevatte resultatenrekening van de joint ventures van de Groep met (i) Allianz Real Estate (VGP European Logistics, VGP European Logistics 2, VGP Park München) en de geassocieerde deelnemingen; (ii) de joint venture met Roozen Landgoederen Beheer (LPM), (iii) de joint venture met VUSA (Belartza) gelegen in San Sebastian, Spanje en (iv) de joint venture met Weimer Bau (Siegen) in Duitsland, die allemaal administratief worden verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

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

De joint ventures met Vusa en Grekon bevatten grond die samen met de partner wordt ontwikkeld. In Grekon (gelegen in Siegen) is een deel van de grond al verkocht in augustus 2022.

VGP NV bezit 50% rechtstreeks in alle joint ventures en bezit nog eens 5,1% in de dochterondernemingen van VGP European Logistics die activa bezitten in Duitsland en meer bepaald 10,1% in de Duitse dochteronderneming¹ die verkocht werd aan de Eerste Joint Venture in Q1 '23.

<i>In duizenden €</i>	Eerste Joint Venture (excl. minderheids-aandeel) aan 100%	Tweede Joint Venture aan 100%	Derde Joint Venture aan 100%	Ontwikkelings joint ventures aan 100%	Joint ventures aan 50%	Eerste Joint Venture Duitse vastgoed-ondernemingen minderheids-aandeel	30.06.2023
Bruto huuropbrengsten	53.395	23.763	13.143	8	45.155	1.738	46.893
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	-	-	-	-	-	-	-
- onderliggende operationele kosten	1.704	(2.030)	(45)	(89)	(230)	31	(199)
- vastgoed management fees	(5.014)	(2.652)	(1.193)	-	(4.430)	(171)	(4.601)
Netto huurresultaat	50.085	19.081	11.905	(81)	40.495	1.598	42.093
Netto meer/(min) waarden op vastgoedbeleggingen	(39.566)	(11.805)	(25.879)	(1.076)	(39.163)	(1.555)	(40.718)
Administratieve kosten	(917)	(342)	(38)	(13)	(655)	(29)	(684)
Operationeel resultaat	9.602	6.934	(14.012)	(1.170)	677	14	691
Netto financieel resultaat	(11.833)	(8.258)	(5.580)	(157)	(12.915)	(383)	(13.298)
Belastingen	(785)	628	(328)	(7)	(245)	80	(165)
Resultaat over de periode	(3.016)	(696)	(19.920)	(1.334)	(12.483)	(289)	(12.772)

¹ VGP Park Berlijn 4

<i>In duizenden €</i>	Eerste Joint Venture (excl. minderheidsaandeel) aan 100%	Tweede Joint Venture aan 100%	Derde Joint Venture aan 100%	Ontwikkelings joint ventures aan 100%	Joint ventures aan 50%	Eerste Joint Venture Duitse vastgoed-ondernemingen minderheidsaandeel	30.06.2022
Bruto huuropbrengsten	48.042	15.261	1.574	22	32.450	1.629	34.079
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	-	-	-	-	-	-	-
- onderliggende operationele kosten	818	(1.695)	52	318	(253)	6	(247)
- vastgoed management fees	(4.313)	(2.189)	(329)	-	(3.416)	(159)	(3.575)
Netto huurresultaat	44.547	11.377	1.297	340	28.781	1.476	30.257
Netto meer/(min) waarden op vastgoedbeleggingen	43.199	(15.487)	-	-	13.856	1.156	15.012
Administratieve kosten	(871)	(235)	(52)	(48)	(603)	(19)	(622)
Operationeel resultaat	86.875	(4.345)	1.245	292	42.034	2.613	44.647
Netto financieel resultaat	(9.552)	(4.219)	(1.011)	(7)	(7.395)	(381)	(7.776)
Belastingen	(12.677)	2.396	(30)	(5)	(5.157)	(331)	(5.488)
Resultaat over de periode	64.646	(6.168)	204	280	29.482	1.901	31.383

7.2 Samengevatte balansinformatie met betrekking tot Joint Ventures

<i>In duizenden €</i>	Eerste Joint Venture (excl. minderheids-aandeel) aan 100%	Tweede Joint Venture aan 100%	Derde Joint Venture aan 100%	Ontwikkelings joint ventures aan 100%	Joint ventures aan 50%	Eerste Joint Venture Duitse vastgoed-onderneming en minderheids-aandeel	30.06.2023
Vastgoedbeleggingen	2.246.107	943.494	629.206	154.646	1.986.728	78.943	2.065.671
Andere activa	1.466	1.964	3.255	75	3.379	6	3.385
Totaal vaste activa	2.247.573	945.458	632.461	154.721	1.990.107	78.949	2.069.056
Handels- en andere vorderingen	17.034	18.106	26.543	2.167	31.926	447	32.373
Geldmiddelen en kasequivalenten	61.532	46.179	114.942	4.842	113.747	2.165	115.912
Totaal vlottende activa	78.566	64.285	141.485	7.009	145.673	2.612	148.285
Totaal activa	2.326.140	1.009.743	773.946	161.730	2.135.780	81.561	2.217.341
Langlopende financiële schulden	981.098	579.064	462.392	85.120	1.053.837	35.014	1.088.851
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-	-	-	-	-	-
Andere langlopende verplichtingen	7.684	6.626	-	3.877	9.093	224	9.317
Uitgestelde belastingverplichtingen	196.312	46.644	-	583	121.770	6.405	128.175
Totaal langlopende verplichtingen	1.185.093	632.334	462.392	89.580	1.184.700	41.643	1.226.343
Kortlopende financiële schulden	25.685	11.355	-	-	18.520	744	19.264
Handels- en andere kortlopende schulden	19.290	16.461	21.462	6.102	31.658	564	32.222
Totaal kortlopende verplichtingen	44.975	27.816	21.462	6.102	50.178	1.308	51.486
Totaal verplichtingen	1.230.069	660.150	483.854	95.682	1.234.878	42.951	1.277.829
Netto actiefwaarde	1.096.071	349.593	290.092	66.048	900.902	38.610	939.512

<i>In duizenden €</i>	Eerste Joint Venture (excl. minderheids-aandeel) aan 100%	Tweede Joint Venture aan 100%	Derde Joint Venture aan 100%	Ontwikkelings joint ventures aan 100%	Joint ventures aan 50%	Eerste Joint Venture Duitse vastgoed-ondernemingen minderheids-aandeel	31.12.2022
Vastgoedbeleggingen	2.168.850	713.723	638.474	155.670	1.838.360	77.987	1.916.347
Andere activa	1.825	2.421	3.583	75	3.951	14	3.965
Totaal vaste activa	2.170.675	716.144	642.057	155.745	1.842.311	78.001	1.920.312
Handels- en andere vorderingen	14.675	21.282	35.354	1.072	36.192	270	36.462
Geldmiddelen en kasequivalenten	40.386	17.874	32.274	9.180	49.857	1.350	51.207
Totaal vlottende activa	55.061	39.156	67.628	10.252	86.049	1.620	87.669
Totaal activa	2.225.736	755.300	709.685	165.997	1.928.360	79.621	2.007.981
Langlopende financiële schulden	917.863	417.795	367.052	82.048	892.379	34.030	926.409
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0	0	0
Andere langlopende verplichtingen	6.914	5.427	0	3.834	8.087	221	8.308
Uitgestelde belastingverplichtingen	197.983	37.528	0	583	118.047	6.393	124.440
Totaal langlopende verplichtingen	1.122.759	460.750	367.052	86.465	1.018.513	40.644	1.059.157
Kortlopende financiële schulden	25.627	8.495	0	0	17.061	744	17.805
Handels- en andere kortlopende schulden	17.527	23.425	32.621	5.336	39.456	362	39.818
Totaal kortlopende verplichtingen	43.154	31.920	32.621	5.336	56.517	1.106	57.623
Totaal verplichtingen	1.165.913	492.670	399.673	91.801	1.075.030	41.750	1.116.780
Netto actiefwaarde	1.059.823	262.630	310.012	74.196	853.330	37.871	891.201

Op 17 januari 2023 heeft VGP een tiende transactie afgesloten met haar 50:50 joint venture, VGP European Logistics ('Eerste Joint Venture'). De transactie omvatte 3 logistieke gebouwen, gelegen in Duitsland (één) en in Tsjechië (twee). De bruto activawaarde van de afgewerkte activa bedroeg € 114,6 miljoen¹ en de netto-opbrengst van deze transactie bedroeg € 73,5 miljoen. Na de afronding van deze tiende closing bestaat de

¹ De transactiewaarde is samengesteld uit de aankoop prijs voor de opgeleverde gebouwen die inkomsten genereren en de nettoboekwaarde van de ontwikkelingspijplijn die wordt overgedragen als onderdeel van een afsluiting, maar nog niet is betaald door de eerste joint venture.

vastgoedportefeuille van de Eerste Joint Venture uit 104 opgeleverde gebouwen die ongeveer 1.971.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, met een bezettingsgraad van 99,14%.

VGP en hun 50:50 joint venture, VGP European Logistics 2 (de 'Second Joint Venture' ook wel 'Aurora' genoemd) hebben een transactie gesloten die 11 logistieke gebouwen omvat, waaronder 5 gebouwen in 4 nieuwe VGP parken en nog eens 6 nieuw opgeleverde logistieke gebouwen die ontwikkeld zijn in parken die al eerder aan de joint venture waren overgedragen. De 11 gebouwen bevinden zich in Spanje (7), Nederland (3) en Italië (1). De transactie met VGP European Logistics 2 vormde de 4e closing tussen VGP en deze joint venture. De bruto vermogenswaarde van de activa bedroeg € 253 miljoen met een netto-opbrengst van € 194,4 miljoen.

Na de afronding van de vierde closing bestaat de vastgoedportefeuille van de Tweede Joint Venture uit 43 opgeleverde gebouwen die samen ongeveer 927.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, met een bezettingsgraad van 99%.

De vastgoedportefeuille van de joint ventures, exclusief ontwikkelingsgrond en gebouwen in aanbouw door VGP voor rekening van de joint ventures, is gewaardeerd op 30 juni 2023 op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 4,98%¹ (vergeleken met 4,68% per 31 december 2022). Een variatie van 0,10% van deze marktrente zou leiden tot een variatie van de waarde van de joint venture portefeuille (tegen 100%) van € 41,1 miljoen.

De (her)waardering van de portefeuille van de Eerste en Tweede Joint Venture was 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. Deze diensten worden uitgevoerd op een 'arms-length' basis en geven VGP geen zeggenschap over de betreffende joint ventures (noch enige eenzijdige materiële beslissingsrechten). Belangrijke transacties en beslissingen binnen de joint ventures vereisen de volledige goedkeuring van de raad van bestuur en/of de aandeelhouders, in overeenstemming met de voorwaarden van de joint venture overeenkomst.

7.3 Overige langlopende vorderingen

<i>in duizenden €</i>	30.06.2023	31.12.2022
Aandeelhoudersleningen aan de Eerste Joint Venture	50.923	38.047
Aandeelhoudersleningen aan de Tweede Joint Venture	45.944	32.614
Aandeelhoudersleningen aan Derde Joint Venture	198.746	183.526
Aandeelhoudersleningen aan ontwikkelingsjoint ventures	82.013	79.350
Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde deelnemingen (dochterondernemingen van Eerste Joint Venture)	17.744	16.402
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Eerste Joint Venture	7.091	5.280
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Tweede Joint Venture	20.671	96.071
Constructie- en ontwikkelingsleningen geherclassificeerd naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(27.762)	(101.351)
Overige langlopende vorderingen	9.705	9.705
Totaal	405.075	359.644

¹ De eerste, tweede en derde joint venture zijn gewaardeerd door een onafhankelijke waarderingsdeskundige. De Development Joint Ventures bezitten alleen ontwikkelingsgrond en zijn daarom niet meegenomen in de gewogen gemiddelde rendementsberekening.

7.4 Deelnemingen in de joint ventures en de geassocieerde ondernemingen

<i>in duizenden €</i>	30.06.2023	31.12.2022
Per 1 januari	891.201	858.116
Toevoegingen	61.083	116.379
Resultaat van het jaar	(12.772)	(45.927)
Terugbetaling van eigen vermogen	-	(37.367)
Op einde van de periode	939.512	891.201

8. Netto financieel resultaat

<i>In duizenden €</i>	30.6.2023	30.6.2022
Bancaire en andere renteopbrengsten	2.393	-
Renteopbrengsten uit leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	8.899	8.056
Netto wisselkoerswinsten	74	-
Andere financiële opbrengsten	5	-
Financiële opbrengsten	11.371	8.056
Rentelasten op obligaties	(25.285)	(25.401)
Bancaire rentekosten	(835)	(2.504)
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	9.594	8.834
Netto wisselkoersverliezen	-	(811)
Andere financiële kosten	(2.932)	(2.440)
Financiële kosten	(19.458)	(22.322)
Netto financiële kosten	(8.087)	(14.266)

9. Winst per aandeel

9.1 Winst per aandeel

<i>In aantal aandelen</i>	30.6.2023	30.6.2022
Gewogen gemiddeld aantal gewone aandelen (basis)	27.291.312	21.833.050
Verwatering	-	-
Gewogen gemiddeld aantal gewone aandelen (verwaterd)	27.291.312	21.833.050

<i>In duizenden €</i>	30.6.2023	30.6.2022
Resultaat over de periode toewijsbaar aan de Groep en aan de gewone aandeelhouders	34.662	153.138
Winst per aandeel (in €) - basis	1,27	7,01
Winst per aandeel (in €) - verwaterd	1,27	7,01

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:

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

30 juni 2023	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
<i>In duizenden €</i>					
IFRS NAW	2.161.788	2.161.788	2.161.788	2.161.788	2.161.788
IFRS NAW per aandeel (in euro's)	79,21	79,21	79,21	79,21	79,21
NAV (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en ander eigen vermogen)	2.161.788	2.161.788	2.161.788	2.161.788	2.161.788
Uit te sluiten:					
Latente belastingen	78.526	78.526	-	78.526	-
Immateriële vaste activa volgens IFRS-balans	-	(1.095)	-	-	-
Subtotaal	2.240.314	2.239.219	2.161.788	2.240.314	2.161.788
Reële waarde van vastrentende schulden	-	-	440.408	-	440.408
Vastgoedoverdrachtbelasting	88.386	-	-	-	-
NAW	2.328.700	2.239.219	2.602.196	2.240.314	2.602.196
Aantal aandelen	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312
EPRA NAW per aandeel (€/aandeel)	85,33	82,05	95,35	82,09	95,35

31 december 2022	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAV
<i>In duizenden €</i>					
IFRS NAW	2.202.175	2.202.175	2.202.175	2.202.175	2.202.175
IFRS NAW per aandeel (in euro's)	80,69	80,69	80,69	80,69	80,69
NAV (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en ander eigen vermogen)	2.202.175	2.202.175	2.202.175	2.202.175	2.202.175
Uit te sluiten:					
Latente belastingen	100.927	100.927	-	100.927	-
Immateriële vaste activa volgens IFRS-balans	-	(1.200)	-	-	-
Subtotaal	2.303.102	2.301.902	2.202.175	2.303.102	2.202.175
Reële waarde van vastrentende schulden	-	-	533.612	-	533.612
Vastgoedoverdrachtbelasting	87.431	-	-	-	-
NAW	2.390.533	2.301.902	2.735.787	2.303.102	2.735.787
Aantal aandelen	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312
EPRA NAW per aandeel (€/aandeel)	87,59	84,35	100,24	84,39	100,24

10. Vastgoedbeleggingen

<i>In duizenden €</i>	30.6.2023			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	Totaal
Per 1 januari	1.276.093	561.489	558.120	2.395.702
Herclassificatie van aangehouden voor verkoop	117.120	-	1.400	118.520
Investeringsuitgaven	62.613	183.245	12.896	258.754
Aanschaffingen	35	1.595	62.407	64.037
Geactiveerde rente	4	7.764	1.826	9.594
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	6.960	825	-	7.785
Verkopen en overdrachten	(187.833)	-	(13.064)	(200.897)
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	-	71.679	(71.679)	-
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	170.447	(170.447)	-	-
Netto meerwaarde/(min) waarde op vastgoedbeleggingen ¹	9.096	10.645	(528)	19.213
Herclassificatie naar activa aangehouden voor verkoop	(718.000)	(299.762)	-	(1.017.762)
Per 30 juni	736.535	367.033	551.378	1.654.946

<i>In duizenden €</i>	31.12.2022			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	Totaal
Per 1 januari	562.730	855.160	434.624	1.852.514
Herclassificatie van aangehouden voor verkoop	183.100	160.770	3.735	347.605
Investeringsuitgaven	306.291	298.459	25.351	630.101
Aanschaffingen	41.664	29.309	131.541	202.514
Geactiveerde rente	9.774	5.560	2.810	18.144
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	10.467	2.576	-	13.043
Verkopen en overdrachten	(353.665)	-	(3.757)	(357.422)
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	-	40.178	(40.178)	-
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	720.060	(720.060)	-	-
Netto meerwaarde/(min) waarde op vastgoedbeleggingen	(87.208)	(110.463)	5.394	(192.277)
Herclassificatie naar activa aangehouden voor verkoop	(117.120)	-	(1.400)	(118.520)
Per 30 juni	1.276.093	561.489	558.120	2.395.702

¹ Verschilt van noot 6 omwille van € 2,5 miljoen herwaarderingsresultaat op activa onder constructie als onderdeel van activa aangehouden voor verkoop alsook enkele eenmalige bijkomende correcties van € -0.6 miljoen

10.1 Reële waarde hiërarchie van de vastgoedbeleggingen van de Groep

Al het vastgoed van de Groep is niveau 3, zoals gedefinieerd door IFRS 13, in de reële waarde hiërarchie per 30 juni 2023 en er waren geen overdrachten tussen niveaus gedurende het jaar. Niveau 3-inputs gebruikt bij de waardering van het vastgoed zijn niet-waarneembare inputs, in tegenstelling tot niveau 1 (inputs van genoteerde prijzen) en niveau 2 (waarneembare inputs, hetzij direct, d,w,z, als prijzen, of indirect, d,w,z, afgeleid van prijzen).

10.2 Vastgoedwaarderingstechnieken en gerelateerde kwantitatieve informatie

(i) Waarderingsproces

De eigen vastgoedbeleggingen van de Groep en de vastgoedbeleggingen van de joint venture werden op 30 juni 2023 getaxeerd door Jones Lang LaSalle. Het waarderingsproces was ongewijzigd ten opzichte van het waarderingsproces beschreven in het Jaarverslag 2022 (pagina 300-301), met uitzondering van de activa bestemd voor de Vijfde Joint Venture en momenteel gerapporteerd als aangehouden voor verkoop, deze activa zijn opgenomen tegen de overeengekomen reële marktwaarde met de joint venture partner na aftrek van bijkomende kosten en winsten zoals aanvullende huur- en bouwvariatieopdrachten, resterende huurincentives en transactiekosten.

(ii) Kwantitatieve informatie over waarderings tegen reële waarde met behulp van niet waarneembare inputs

De cijfers geven de bandbreedte van de waarden en het gewogen gemiddelde van de aannames die zijn gebruikt bij het bepalen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

Regio	Segment	Reële waarde 30 jun-23 (€ '000)	Waarderingsstechniek	Niveau 3 - Niet-waarneembare inputs	Waarde				
Tsjechië	IP	102.210	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	51-71				
				Disconteringsvoet	5,25%-6,50%				
				Uitgangrendement	5,25%-6,00%				
				Gewogen gemiddelde opbrengst	5,14%				
				Kosten tot voltooiing (in '000)	-				
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	105.676				
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	5,81				
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	5,81				
					IPUC	26.380	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	57-64
								Disconteringsvoet	6,00%-8,00%
Uitgangrendement	6,00%								
Gewogen gemiddelde opbrengst	6,35%								
Kosten tot voltooiing (in '000)	19.300								
Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	47,158								
DL	29.402	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²						
Duitsland	IP	953.549	Contante waarde van de kasstroom					ERV per m ² (in €)	54-148
								Disconteringsvoet *	6,00%-7,90%
				Uitgangrendement *	4,90%-5,90%				
				Gewogen gemiddelde opbrengst	4,94%				

				Kosten tot voltooiing (in '000)	16.160
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	799.215
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	8,99
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	9,92
	IPUC	472.442	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	56-83
				Disconteringsvoet *	5,80%-6,30%
				Uitgangrendement *	4,25%-5,00%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	4,89%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	138.678
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	408.095
	DL	94.472	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Spanje	DL	85.858	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
	IP	86.560	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	50-61
				Disconteringsvoet	8,50%-10,25%
				Uitgangrendement	7,75%-9,25%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	9,39%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	4.400
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	148.961
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	5,74
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	5,35
	IPUC	6.970	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	49
				Disconteringsvoet	9,25%
				Uitgangrendement	8,50%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	10,66%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	3.500
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	20.920
	DL	44.319	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Nederland	DL	39.775	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Italië	DL	32.398	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
	IP	12.290	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	83
				Disconteringsvoet	6,80%
				Uitgangrendement	5,55%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	5,54%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	-
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	8.210
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	7,38
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	7,38

	IPUC	74.670	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	82-205
				Disconteringsvoet	6,00%-6,25%
				Uitgangrendement	5,00%-6,75%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	5,14%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	20.950
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	39.512
	DL	51.992	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Hongarije	IP	77.010	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	52-59
				Disconteringsvoet	6,75%-8,00%
				Uitgangrendement	6,25%-7,00%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	7,82%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	-
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	93.999
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	6,33
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	5,77
	IPUC	47.520	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	48-56
				Disconteringsvoet	7,25%-7,75%
				Uitgangrendement	6,50%-7,00%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	7,71%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	33.400
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	104.764
	DL	34.143	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Letland	IP	99.410	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	53-59
				Disconteringsvoet	7,50%-8,25%
				Uitgangrendement	7,50%-7,75%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	7,56%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	2,200
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	133.281
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	8,01
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	8,01
	DL	1.640	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Slowakije	IP	114.350	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	55-62
				Disconteringsvoet	6,35%-6,75%
				Uitgangrendement	6,35%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	5,92%

			Kosten tot voltooiing (in '000)	50	
			Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	138.167	
			WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	8,05	
			WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	7,88	
	IPUC	3.900	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	60
			Disconteringsvoet	8,50%	
			Uitgangrendement	7,00%	
			Gewogen gemiddelde opbrengst	8,35%	
			Kosten tot voltooiing (in '000)	2.350	
			Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	8.419	
	DL	65.295	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Portugal	IP	9.155	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	58
			Disconteringsvoet	7,60%	
			Uitgangrendement	5,75%	
			Gewogen gemiddelde opbrengst	6,04%	
			Kosten tot voltooiing (in '000)	550	
			Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	7.096	
			WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	15,18	
			WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	15,18	
	IPUC	16.374	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	66
			Disconteringsvoet	7,50%	
			Uitgangrendement	5,75%	
			Gewogen gemiddelde opbrengst	6,91%	
			Kosten tot voltooiing (in '000)	2.000	
			Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	12.707	
	DL	15.906	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Servië	IPUC	18.540	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	77
			Disconteringsvoet	9,00%	
			Uitgangrendement	8,00%	
			Gewogen gemiddelde opbrengst	9,12%	
			Kosten tot voltooiing (in '000)	20.350	
			Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	41.805	
	DL	22.081	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Kroatië	DL	5.822	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Frankrijk	DL	27.771	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Denemarken	DL	504	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Totaal		2.672.708			

* zonder activa HFS

IP=voltooide vastgoedbelegging
 IPUC=investeringsvastgoed in aanbouw
 DL=ontwikkelingsgrond

11. Handels- en overige vorderingen

<i>In duizenden €</i>	30.6.2023	31.12.2022
Handelsvorderingen	15.067	16.063
Te ontvangen BTW	79.684	87.048
Overlopende rekeningen (actief)	3.759	2.280
Andere vorderingen	18.435	17.882
Herclassificatie naar (-) / activa van aangehouden voor verkoop	(38.537)	(1.160)
Totaal	78.408	122.113

De herclassificatie naar active aangehouden voor verkoop heeft voornamelijk betrekking op de activa die voorbehouden zijn voor de Vijfde Joint Venture.

12. Aandelenkapitaal en overige reserves

12.1 Aandelenkapitaal

<i>Uitgegeven en volledig betaald</i>	Aantal Aandelen	Nominale waarde van Aandelen (€ 000)
Uitgegeven gewone aandelen op 1 januari 2023	27.291.312	105.676
Uitgifte aandelen	-	-
Uitgegeven gewone aandelen op 30 juni 2023	27.291.312	105.676

Het statutaire aandelenkapitaal van de Vennootschap bedraagt € 136,092 k. De kapitaalreserve van € 30,4 miljoen die is opgenomen in het mutatieoverzicht van het eigen vermogen, heeft betrekking op de eliminatie van de inbreng in natura van de aandelen van een aantal groepsmaatschappijen en de aftrek van alle kosten in verband met de uitgifte van de nieuwe aandelen en de beursnotering van de bestaande aandelen van het eigen vermogen van de Vennootschap, op het moment van de beursintroduktie ("IPO") in 2007 (zie ook "*Mutatieoverzicht van het eigen vermogen*").

13. Kortlopende en langlopende financiële schulden

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

VERVALDAG In duizenden €	Openstaande schuld	30.6.2023		
		< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopend				
Bankleningen	-	-	-	-
Schuldschein lening	28.630		28.630	-
Obligaties				
3,25% obligatie jul - 24	74.879		74.879	-
3,35% obligatie mar - 25	79.906		79.906	-
3,50% obligatie mar - 26	189.404		189.404	-
1,50% obligatie apr - 29	595.778		-	595.778
1,625% obligatie jan - 27	497.266		497.266	-
2,25% obligatie jan - 30	495.905		-	495.905
Totaal langlopende financiële schulden	1.961.768		870.085	1.091.683
Huidige				
Bankleningen	-	-	-	-
Schuldschein lening	-	-	-	-
Obligatie (3,9% obligaties sep - 23)	224.853	224.853		
Opgelopen interest	22.899	22.899	-	-
Totaal kortlopende financiële schulden	247.752	247.752	-	-
Totaal kortlopende en langlopende financiële schulden	2.209.520	247.752	870.085	1.091.683

De opgelopen rente heeft betrekking op de ⁷¹ uitgegeven obligaties (€ 22,5 miljoen) en de Schuldschein leningen (€ 0,4 miljoen).

De coupons van de obligaties zijn jaarlijks betaalbaar op 21 september voor de sep-23 obligatie, 6 juli voor de jul-24 obligatie, 30 maart voor de mar-25 obligatie, 19 maart voor de mar-26, 8 april voor de apr-29 obligatie en 17 januari voor de obligaties jan-27 & jan-30, De rente op de Schuldschein leningen is halfjaarlijks betaalbaar op 15 april en 15 oktober voor de Schuldschein leningen met variabele rente en jaarlijks op 15 oktober voor de Schuldschein leningen met vaste rente.

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

VERVALDAG <i>In duizenden €</i>	30.6.2023			
	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopend				
Bankleningen	-	-	-	-
Schuldschein lening	28.575	-	28.575	-
Obligaties				
3,25% obligatie jul - 24	74.820	-	74.820	-
3,35% obligatie mar - 25	79.879	-	79.879	-
3,50% obligatie mar - 26	189.295	-	189.295	-
1,50% obligatie apr - 29	595.416		-	595.416
1,625% obligatie jan - 27	496.884		496.884	-
2,25% obligatie jan - 30	495.595		-	495.595
Totaal langlopende financiële schulden	1.960.464	-	869.454	1.091.010
Huidige				
Bankleningen	-	-	-	-
Schuldschein lening	-	-	-	-
Obligaties				
2,75% obligaties apr - 23	149.897	149.897	-	-
3,90% obligaties sep -23	224.534	224.534	-	-
Opgelopen interest	20.734	20.734	-	-
Totaal kortlopende financiële schulden	413.704	413.704	-	-
Totaal kortlopende en langlopende financiële schulden	2.374.168	413.704	869.454	1.091.010

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):

30.6.2023	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
<i>In duizenden €</i>						
KBC Bank NV	75.000	31-dec-26	-	-	-	-
Belfius Bank NV	75.000	31-dec-26	-	-	-	-
Belfius Bank NV	100.000	31-jul-27	-	-	-	-
BNP Paribas Fortis	50.000	31-dec-25	-	-	-	-
BNP Paribas Fortis	50.000	31-dec-26	-	-	-	-
JP Morgan AG	50.000	12-dec-25	-	-	-	-
Totale bankschuld	400.000		-	-	-	-

31.12.2022	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
<i>In duizenden €</i>						
KBC Bank NV	75.000	31-dec-26	-	-	-	-
Belfius Bank NV	75.000	31-dec-26	-	-	-	-
Belfius Bank NV	100.000	31-jul-27	-	-	-	-
BNP Paribas Fortis	50.000	31-dec-25	-	-	-	-
BNP Paribas Fortis	50.000	31-dec-26	-	-	-	-
JP Morgan AG	50.000	12-dec-25	-	-	-	-
Totale bankschuld	400.000		-	-	-	-

13.1.2 Schuldschein leningen

De Schuldschein-leningen vertegenwoordigen een combinatie van vaste en variabele leningen waarbij de variabele rente een nominaal bedrag vertegenwoordigt van € 21,5 miljoen dat niet is afgedekt. De huidige gemiddelde rentevoet is 2,73 procent per jaar. De leningen hebben een resterende gewogen gemiddelde looptijd van 3,6 jaar.

30.6.2023	Bedrag faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Uitstaand saldo	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
<i>In duizenden €</i>						
Schuldschein leningen	29.000	24 okt t/m 27 okt	29.000	-	29.000	-

31.12.2022	Bedrag faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Uitstaand saldo	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
<i>In duizenden €</i>						
Schuldschein leningen	29.000	24 okt t/m 27 okt	29.000	-	29.000	-

13.1.3 Obligatieleningen

De volgende obligatie is afgelost in april 2023:

- De vastrentende obligatie van € 150 miljoen met vervaldatum 2 april 2023 en een coupon van 2,75% per jaar (genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel met ISIN Code: BE0002677582) ("Apr-23 Obligatie")

VGP heeft per 30 juni 2023 volgende zeven uitstaande obligaties:

- De € 225 miljoen vastrentende obligaties met een looptijd tot 21 september 2023 hebben een coupon van 3,90% per jaar, De obligaties zijn genoteerd op de gereglementeerde markt van NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002258276), ("Sep-23 Obligatie")
- De € 75 miljoen vastrentende obligaties met een looptijd tot 6 juli 2024 en een coupon van 3,25% per jaar, De obligaties zijn genoteerd op de gereglementeerde markt van NYSE Euronext Brussel (ISIN-code: BE0002287564), ("Jul-24 Obligatie")
- De € 80 miljoen vastrentende obligaties met een looptijd tot 30 maart 2025 hebben een coupon van 3,35% per jaar, De obligaties zijn niet beursgenoteerd (ISIN-code: BE6294349194), ("Mar-25 Obligatie")
- De € 190 miljoen vastrentende obligaties met een looptijd tot 19 maart 2026 hebben een coupon van 3,50% per jaar, De obligaties zijn genoteerd op de gereglementeerde markt van NYSE Euronext Brussel (ISIN-code: BE0002611896), ("Mar-26 Obligatie")
- De € 600 miljoen vastrentende obligaties met een looptijd tot 8 april 2029 hebben een coupon van 1,50% per jaar, De obligaties zijn genoteerd aan de Luxemburgse effectenbeurs (Euro MTF) (ISIN-code: BE6327721237), ("Apr-29 Obligatie")
- De vastrentende obligaties van € 1000 miljoen, in twee schijven op vijf en acht jaar, met vervaldatum op 17 januari 2027 en 17 januari 2030, hebben een coupon van 1,625% en 2,25% per jaar, De obligaties zijn genoteerd aan de Luxemburgse effectenbeurs (Euro MTF) (ISIN Code: BE6332786449 en BE6332787454), ("Jan-27 en Jan-30 Obligatie")

13.2 Belangrijke voorwaarden en convenanten

Zie *Jaarverslag 2022 - Toelichting 17.2 Belangrijke voorwaarden en convenanten* voor meer informatie.

Gedurende het eerste halfjaar van 2023 bleef de Groep ruimschoots binnen haar bankleningen, schuldscheieningen en obligatieconvenanten en waren er geen gevallen van wanbetaling of schending van convenanten met betrekking tot leningovereenkomsten.

14. Activa geassocieerd als aangehouden voor verkoop en verplichtingen gerelateerd aan deze activa

In duizenden €	30.6.2023	31.12.2022
Immateriële activa	-	-
Vastgoedbeleggingen	1.052.102	292.541
Materiële vaste activa	-	-
Uitgestelde belastingvorderingen	-	-
Handels- en andere vorderingen	38.537	1.160
Geldmiddelen en kasequivalenten	22.654	6.205
Groep activa aangehouden voor verkoop	1.113.293	299.906
Langlopende financiële schulden	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-
Andere langlopende verplichtingen	(13.044)	(1.662)
Uitgestelde belastingverplichtingen	(42.973)	(25.095)
Kortlopende financiële schulden	-	-
Handels- en andere kortlopende schulden	(41.418)	(6.187)
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	(97.435)	(32.944)
TOTALE NETTO-ACTIVA	1.015.858	266.962

Om haar groei op middellange termijn te ondersteunen, is VGP drie 50/50 joint ventures aangegaan met Allianz (Eerste, Tweede en Vierde Joint Venture) met betrekking tot het verwerven van inkomsten genererende activa ontwikkeld door VGP. Deze joint ventures fungeren als een exclusief take-out vehikel van de inkomsten genererende activa, waardoor VGP haar initieel geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk kan recyclen wanneer voltooid projecten worden verworven door de joint ventures. VGP is dan in staat om de opbrengsten te herinvesteren in de voortdurende uitbreiding van haar ontwikkelingspijplijn, inclusief de verdere uitbreiding van haar grondbank, waardoor VGP zich kan concentreren op haar kernontwikkelingsactiviteiten.

Elk van deze joint ventures heeft een exclusief voorkeursrecht met betrekking tot het verwerven van de volgende inkomsten genererende activa van de Groep: (i) voor de Eerste en Vierde Joint Venture: de activa gelegen in Tsjechië, Duitsland, Hongarije en Slowakije; en (ii) voor de Tweede Joint Venture: de activa gelegen in Oostenrijk, Italië, de Benelux, Portugal, Roemenië en Spanje.

De ontwikkelingspijplijn die zal worden overgedragen als onderdeel van een toekomstige overnametransactie tussen de joint venture en VGP wordt ontwikkeld op eigen risico van VGP en vervolgens overgenomen en betaald door deze joint ventures met inachtneming van vooraf overeengekomen voltooiings- en leaseparameters.

Na onderhandelingen met Allianz over de initiële portefeuille voor de vierde joint venture, zijn VGP en Allianz overeengekomen dat voor een dergelijke initiële portefeuille de exclusiviteit is opgeheven. Per 21 juli 2023 heeft VGP een nieuwe Joint Venture overeenkomst (de Vijfde Joint Venture) afgesloten met Deka om een deel van de respectievelijke initiële portefeuille over te dragen aan deze Joint Venture. Deze vijf parken met 20 gebouwen zijn ook geassocieerd als aangehouden voor verkoop en deze activa zijn opgenomen tegen de overeengekomen reële marktwaarde met de joint venture partner na aftrek van bijkomende kosten en winsten zoals aanvullende huur- en bouwvariatieopdrachten, resterende huurincentives en transactiekosten. De totale netto activa gelieerd aan de Vijfde Joint Venture bedragen € 976 miljoen.

De vastgoedbeleggingen komen overeen met de reële waarde van de activa in aanbouw die door VGP worden ontwikkeld namens de Eerste en Tweede Joint Venture, even als activa die geselecteerd zijn voor verkoop aan de Vijfde Joint Venture (Deka). Dit saldo omvat € 27,8 miljoen aan rentedragende ontwikkelings- en bouwleningen (2022: € 101,4 miljoen) verstrekt door VGP aan deze joint ventures om hun respectievelijke ontwikkelingspijplijn te financieren.

15. Kasstroom uit de verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen

<i>In duizenden €</i>	30.6.2023	31.12.2022
Vastgoedbeleggingen	370.004	369.657
Handels- en andere vorderingen	4.681	16.019
Geldmiddelen en kasequivalenten	9.525	18.086
Aandeelhoudersleningen	(242.605)	(191.009)
Andere langlopende financiële verplichtingen	(2.912)	(2.458)
Uitgestelde belastingverplichtingen	(27.638)	(76.675)
Handels- en andere kortlopende schulden	(8.526)	(13.511)
Totaal netto-activa verkocht	102.529	120.109
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop	23.185	87.612
Niet controlerend belang behouden door VGP	(1.027)	(227)
Bijkomende verkoopprijs te ontvangen bij oplevering van gebouwen	-	63.689
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	215.978	205.491
Inbreng eigen vermogen	(63.463)	(104.190)
Totale vergoeding	277.202	372.484
Te ontvangen koopsom	-	(7.026)
Verkregen koopsom in geldmiddelen en kasequivalenten	277.202	365.458
Minus – geldmiddelen en kasequivalenten	(9.525)	(18.086)
Netto-kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	267.677	347.372

Op 17 januari 2023 heeft VGP een tiende transactie afgesloten met haar 50:50 joint venture, VGP European Logistics ('Eerste Joint Venture'), De transactie omvatte 3 logistieke gebouwen, gelegen in Duitsland (één) en in Tsjechië (twee), De bruto activawaarde van de activa bedroeg € 114,6 miljoen en de netto-opbrengst van deze transactie bedroeg € 73,5 miljoen. Na afronding van deze tiende closing bestaat de vastgoedportefeuille van de Eerste Joint Venture uit 104 opgeleverde gebouwen die ongeveer 1.971.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, met een bezettingsgraad van 99,14%.

Op 1 juni 2023, hebben VGP en zijn 50:50 joint venture, VGP European Logistics 2 (de 'Tweede Joint Venture' ook wel 'Aurora' genoemd) een transactie afgesloten die 11 logistieke gebouwen omvat, waaronder 5 gebouwen in 4 nieuwe VGP parken en nog eens 6 nieuw opgeleverde logistieke gebouwen die ontwikkeld werden in parken die al eerder overgedragen waren aan de joint venture. De 11 gebouwen bevinden zich in Spanje (7), Nederland (3) en Italië (1).

De transactie met VGP European Logistics 2 vormde de 4e closing tussen VGP en deze joint venture, De brutovermogenswaarde van de activa bedroeg € 253 miljoen met een netto-opbrengst van € 194,4 miljoen.

16. Kapitaalbeheer

VGP optimaliseert voortdurend haar kapitaalstructuur met als doel de aandeelhouderswaarde te maximaliseren en tegelijkertijd de gewenste flexibiliteit te behouden om haar groei te ondersteunen. De Groep opereert binnen en hanteert een maximale gearing ratio van nettoschuld / totaal eigen vermogen en verplichtingen van 65%.

Op 30 juni 2023 was de gearing van de Groep als volgt:

<i>In duizenden €</i>	30.6.2023	31.12.2022	30.6.2022
Langlopende financiële schulden	1.961.768	1.960.464	2.183.775
Kortlopende financiële schulden	247.752	413.704	177.977
Totale financiële schulden	2.209.520	2.374.168	2.361.752
Geldmiddelen en kasequivalenten	(334.870)	(699.168)	(648.499)
Geldmiddelen en kasequivalenten geassocieerd onder Groepen activa aangehouden voor verkoop	(22.654)	(6.205)	(808)
Totale netto financiële schuld (A)	1.851.996	1.668.795	1.712.445
Totaal eigen vermogen en verplichtingen (B)	4.623.707	4.846.053	4.869.969
Schuldgraad ((A)/(B))	40,1%	34,4%	35,2%

De pro forma gearing ratio bedraagt 31,3%, aangepast voor ontvangen betalingen met betrekking tot de Derde Joint Venture van € 50 miljoen in juli '23, evenals de verwachte opbrengsten en verkoop van de respectievelijke activa van de eerste closing met de Vijfde Joint Venture in Q3 '23. De gerapporteerde gearing ratio bedraagt 40,1%.

De proportionele LTV van¹ bedraagt 49,2%, eveneens gecorrigeerd voor de ontvangen betalingen van de Derde Joint Venture en Allianz Real Estate, alsmede de verwachte opbrengsten en het aandeel in de herfinanciering van de Derde Joint Venture en de eerste closing met de Vijfde Joint Venture in Q3 '23. De gerapporteerde proportionele LTV bedraagt 52%.

¹ Geeft alle liquide middelen en schulden van VGP NV weer, evenals de liquide middelen en kredietfaciliteiten van de Joint Ventures op aandeel. Alle aandeelhoudersleningen, door beide partners, aan de Joint Ventures zijn niet opgenomen in de LTV-berekening.

17. Reële waarde

De volgende tabellen geven een overzicht van de verschillende categorieën financiële activa en financiële verplichtingen met hun netto boekwaarde in de balans en hun respectievelijke reële waarde en geanalyseerd volgens hun waarderingscategorie onder IFRS 9.

Afkortingen gebruikt in overeenstemming met 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

30.6.2023 <i>In duizenden €</i>	Waardecategorie volgens IFRS 9	Netto- boekwaarde	Reële waarde	Reële waarde hiërarchie
Activa				
Andere langlopende vorderingen	GK	405.075	405.075	Level 2
Handelsvorderingen	GK	15.067	15.067	Level 2
Andere vorderingen	GK	18.435	18.435	Level 2
Afgeleide financiële activa	RWVR	0	0	Level 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	GK	352.481	352.481	Level 2
Herclassificatie naar (-) van aangehouden voor verkoop		(25.121)	(25.121)	
Totaal		765.937	765.937	
Verplichtingen				
Financiële schuld				
Bankleningen	GK	28.630	28.630	Level 2
Obligatieleningen	GK	2.157.991	1.727.733	Level 1
Handelsschulden	GK	100.161	100.161	Level 2
Andere schulden	GK	65.042	65.042	Level 2
Afgeleide financiële verplichtingen	AVH	0	0	Level 2
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop		(53.677)	(53.677)	
Totaal		2.298.147	1.867.889	

31.12.2022 <i>In duizenden €</i>	Waardecategorie volgens IFRS 9	Netto- boekwaarde	Reële waarde	Reële waarde hiërarchie
Activa				
Andere langlopende vorderingen	GK	359.644	359.644	Level 2
Handelsvorderingen	GK	16.063	16.063	Level 2
Andere vorderingen	GK	17.882	17.882	Level 2
Afgeleide financiële activa	RWVR	0	0	Level 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	GK	700.066	700.066	Level 2
Herclassificatie naar (-) van aangehouden voor verkoop		(6.774)	(6.774)	
Totaal		1.086.881	1.086.881	
Verplichtingen				
Financiële schuld				
Bankleningen	GK	28.575	28.575	Level 2
Obligatieleningen	GK	2.306.320	1.796.439	Level 1
Handelsschulden	GK	98.079	98.079	Level 2
Andere schulden	GK	63.533	63.533	Level 2
Afgeleide financiële verplichtingen	AVH	0	0	Level 2
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop		(7.594)	(7.594)	
Totaal		2.488.913	1.979.032	

18. Voorwaardelijke verbintenissen en toezeggingen

<i>(in duizenden €)</i>	30.06.2023	31.12.2022
Voorwaardelijke verplichtingen	8.091	6.230
Toezeggingen tot aankoop van land	86.950	149.266
Toezeggingen tot het ontwikkelen van nieuwe projecten	282.828	370.629

Voorwaardelijke verplichtingen hebben voornamelijk betrekking op bankgaranties voor grondpercelen en infrastructuur op bouwgrond.

De verplichting tot aankoop van grond heeft betrekking op contracten voor de toekomstige aankoop van 1,4 miljoen m² grond waarvoor aanbetalingen van in totaal € 5,4 miljoen zijn gedaan. De aanbetaling op grond is geclassificeerd onder onroerendgoedbeleggingen per 30 juni 2023 (dezelfde classificatiebehandeling toegepast voor 2022) en bestaat voornamelijk uit € 3,9 miljoen voor de aankoop van een nieuw stuk grond in Boekarest (Roemenië). Naar verwachting zal dit perceel grond in de tweede helft van het jaar volledig zijn verworven.

19. Verbonden partijen

Op 17 januari 2023 heeft VGP een tiende transactie afgesloten met haar 50:50 joint venture, VGP European Logistics ('First Joint Venture'), De transactie omvatte 3 logistieke gebouwen, gelegen in Duitsland (één) en in Tsjechië (twee). De bruto activawaarde van de activa bedroeg € 114,6 miljoen en de netto-opbrengst van deze transactie bedroeg € 73,5 miljoen. Na de afronding van deze tiende closing bestaat de vastgoedportefeuille van de Eerste Joint Venture uit 104 opgeleverde gebouwen die ongeveer 1,971,000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, met een bezettingsgraad van 99,14%.

Op 1 juni 2023 sloten VGP en zijn 50:50 joint venture, VGP European Logistics 2 (de 'Second Joint Venture' ook wel 'Aurora' genoemd) een transactie af die 11 logistieke gebouwen omvat, waaronder 5 gebouwen in 4 nieuwe VGP parken en nog eens 6 nieuw opgeleverde logistieke gebouwen die ontwikkeld werden in parken die al eerder overgedragen waren aan de joint venture. De 11 gebouwen bevinden zich in Spanje (7), Nederland (3) en Italië (1).

De transactie met VGP European Logistics 2 vormde de 4e closing tussen VGP en deze joint venture. De brutovermogenswaarde van de activa bedroeg € 253 miljoen met een netto-opbrengst van € 194,4 miljoen.

20. Gebeurtenissen na balansdatum

Als gevolg van de succesvolle afronding van het project in de Derde Joint Venture, hebben VGP en Allianz Real Estate in het vierde kwartaal van '22 een definitieve closing uitgevoerd met betrekking tot de respectievelijke activa. Aangezien enkele renovatiewerkzaamheden in VGP Park München zijn voltooid, is een resterend bedrag van € 7 miljoen nu ook afgewikkeld in juli '23.

In juli 2023 heeft VGP Park München zijn beschikbare kredietfaciliteit van € 65,5 miljoen opgenomen. Na de herfinanciering startte de entiteit een uitkering van overtollige liquide middelen aan haar aandeelhouders, voor een bedrag van € 86 miljoen. Van dit bedrag werd € 43 miljoen toegewezen aan VGP.

Per 21 juli 2023 heeft VGP een joint venture overeenkomst gesloten met Deka, de Vijfde Joint Venture, De Joint Venture houdt in dat twee publieke fondsen van Deka Immobilen, Deka Westinvest InterSelect en Deka Immobilen Europa, een belang van 50% verwerven in vijf projectondernemingen die eigendom zijn van VGP.

De projectbedrijven bezitten en exploiteren vijf strategisch gelegen parken in Duitsland, namelijk Gießen - Am alten Flughafen, Laatzen, Göttingen 2, Magdeburg en Berlijn. Deze parken beschikken over een portefeuille van 20 gebouwen, die in totaal € 52,9 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten genereren. De overeengekomen brutovermogenswaarde van alle activa bedraagt meer dan € 1,1 miljard. De transactie zal naar verwachting worden uitgevoerd in drie fasen, waarbij de eerste fase wordt verwacht in het derde kwartaal van '23 en de overige transacties zijn verwacht te materialiseren in 2024.

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

In de onderstaande tabel is het proportionele geconsolideerde winst- en verliesrekeningbelang van de Groep in de Joint Ventures opgenomen, Het belang dat rechtstreeks door de Groep wordt gehouden (5,1% en 10,1%) in de Duitse dochterondernemingen van de joint ventures is opgenomen in de cijfers van 50% van de joint ventures (aandeel van VGP).

Proportionele geconsolideerde winst- en verliesrekening <i>In duizenden €</i>	30.6.2023			30.6.2022		
	Groep	Joint ventures	Totaal	Groep	Joint ventures	Totaal
Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	38.047	46.893	84.940	20.435	34.080	54.515
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(4.560)	(4.800)	(9.360)	(3.334)	(3.822)	(7.156)
Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	33.487	42.093	75.580	17.101	30.258	47.359
Joint venture management fee inkomsten	11.685	-	11.685	9.931	-	9.931
Netto meer-/(min)waarde op vastgoedbeleggingen	45.540	(40.718)	4.822	155.914	15.012	170.926
Administratieve kosten	(21.218)	(684)	(21.902)	(20.802)	(622)	(21.424)
Andere kosten	-	-	-	(3.000)	-	(3.000)
Operationeel resultaat	69.494	691	70.185	159.144	44.648	203.792
Netto financieel resultaat	(8.087)	(13.298)	(21.385)	(14.266)	(7.776)	(22.042)
Belastingen	(13.973)	(165)	(14.138)	(23.124)	(5.488)	(28.612)
Resultaat van de periode	47.434	(12.772)	34.662	121.754	31.384	153.138

2 BALANS, PROPORTIONEEL GECONSOLIDEERD

In de onderstaande tabel is het proportionele geconsolideerde balansbelang van de Groep in de Joint Ventures opgenomen. Het rechtstreeks door de Groep gehouden belang (5,1% en 10,1%) in de Duitse werkmaatschappijen van de Joint Ventures zijn opgenomen in de cijfers van 50% Joint Ventures (aandeel VGP).

Proportioneel geconsolideerde balans <i>In duizenden €</i>	30.6.2023			31.12.2022		
	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal
Vastgoedbeleggingen	1.654.946	2.065.671	3.720.617	2.395.702	1.916.347	4.312.049
Vastgoedbeleggingen opgenomen in activa aangehouden voor verkoop	1.052.102	-	1.052.102	292.541	-	292.541
Totaal vastgoedbeleggingen	2.707.048	2.065.671	4.772.719	2.688.243	1.916.347	4.604.590
Andere activa	502.678	2.948	505.626	437.963	3.965	441.928
Totaal vaste activa	3.209.726	2.068.619	5.278.345	3.126.206	1.920.312	5.046.518
Handels- en andere vorderingen	78.408	32.271	110.679	122.113	36.462	158.575
Geldmiddelen en kasequivalenten	334.870	115.912	450.782	699.168	51.207	750.375
Groep activa aangehouden voor verkoop	61.191	-	61.191	7.365	-	7.365
Totaal vlottende activa	474.469	148.183	622.652	828.646	87.669	916.315
Totaal activa	3.684.195	2.216.802	5.900.997	3.954.852	2.007.981	5.962.833
Langlopende financiële schulden	1.961.768	1.088.851	3.050.619	1.960.464	926.409	2.886.873
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-	-	-	-	-
Andere langlopende verplichtingen	34.750	9.317	44.067	46.419	8.308	54.727
Uitgestelde belastingverplichtingen	40.800	127.738	168.538	79.671	124.440	204.111
Totaal langlopende verplichtingen	2.037.318	1.225.906	3.263.224	2.086.554	1.059.157	3.145.711
Kortlopende financiële schulden	247.752	19.264	267.016	413.704	17.805	431.509
Handels- en andere kortlopende schulden	79.415	32.120	111.535	110.676	39.818	150.494
Verplichtingen m.b.t. activa aangehouden voor verkoop	97.435	-	97.435	32.944	-	32.944
Totaal kortlopende verplichtingen	424.602	51.384	475.986	557.324	57.623	614.947
Totaal verplichtingen	2.461.920	1.277.290	3.739.210	2.643.878	1.116.780	3.760.658
Netto activa	1.222.275	939.512	2.161.787	1.310.974	891.201	2.202.175

AUDIT VERKLARING

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van VGP NV voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2023

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 2023, de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, het verkorte geconsolideerde overzicht van het volledig perioderesultaat, het verkorte geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde verkorte 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 geconsolideerde verkorte balans bedragen 4 623 707 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 34 662 (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

Digitally signed by
Kathleen De Brabander
Signed By: Kathleen De Brabander (Signature)
Signing Time: 23-Aug-2023 | 16:45 CEST

C: BE
Issuer: Citizen CA
778F6CBC978846B7832701C4CBA22CAB

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

WOORDENLIJST

Allianz of Allianz Vastgoed

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

Allianz joint ventures of AZ JV

Betekent de Eerste Joint Venture, de Tweede Joint Venture en de Derde Joint Venture samen.

AZ JVA('s) of Allianz Joint Venture Agreement(s)

Betekent elk van (i) de joint venture overeenkomst gesloten tussen Allianz en VGP NV met betrekking tot de Eerste Joint Venture; (ii) de joint venture overeenkomst gesloten tussen Allianz en VGP NV met betrekking tot de Tweede Joint Venture; en (iii) de joint venture overeenkomst gesloten tussen Allianz en VGP Logistics S,à r,l, (een 100% dochteronderneming van VGP NV) met betrekking tot de Derde Joint Venture.

Gecommitteerde huurovereenkomsten op jaarbasis of huurinkomsten op jaarbasis

De geannualiseerde gecommitteerde huurovereenkomsten of de gecommitteerde geannualiseerde huuropbrengsten vertegenwoordigen de geannualiseerde huuropbrengsten die gegenereerd zijn of gegenereerd zullen worden door uitgevoerde en toekomstige huurovereenkomsten.

Pauze

Eerste optie om een huurovereenkomst te beëindigen.

Contractuele huur

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

Derivaten

Als kredietnemer wil VGP zich beschermen tegen rentestijgingen, Dit renterisico kan gedeeltelijk worden afgedekt door het gebruik van derivaten (zoals renteswapcontracten).

Contante waarde van de kasstroom

Dit is een waarderingsmethode gebaseerd op een gedetailleerde geprojecteerde inkomstenstroom die wordt verdisconteerd naar een netto actuele waarde tegen een bepaalde disconteringsvoet gebaseerd op het risico van de te waarden activa.

EPRA

De European Public Real Estate Association, een organisatie uit de vastgoedsector, heeft richtlijnen voor aanbevelingen voor best practices gepubliceerd om consistentie en transparantie in de vastgoedrapportage in heel Europa te bewerkstelligen.

Equivalent rendement (echt en nominaal)

Is een gewogen gemiddelde van het netto-aanvangsrendement en het rendement op omrekeningsverschillen en vertegenwoordigt het rendement dat een woning zal opleveren op basis van de timing van de ontvangen inkomsten, Het reëel equivalent rendement gaat ervan uit dat de huren per kwartaal vooraf worden ontvangen. Het nominale equivalent gaat ervan uit dat de huur jaarlijks achteraf wordt ontvangen.

Geschatte huurwaarde ("ERV")

De geschatte huurwaarde (ERV) is het oordeel van de externe taxateur over de markthuurlaag die op de waarderingsdatum redelijkerwijs verwacht zou kunnen worden bij een nieuwe verhuur of huuraanpassing van een woning.

Uitgangrendement

Is de kapitalisatievoet die wordt toegepast op het nettoresultaat aan het einde van de periode van het gediscoteerde kasstroommodel om een kapitaalwaarde of exitwaarde te geven die een entiteit verwacht te verkrijgen voor een actief na deze periode.

Reële waarde

De reële waarde wordt in IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. Bovendien moet de marktwaarde de huidige huurovereenkomsten, de redelijke veronderstellingen met betrekking tot potentiële huurinkomsten en verwachte kosten weerspiegelen.

Eerste joint venture

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

Vierde joint venture

Betekent VGP European Logistics 3 S,à r,l., de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz, ook aangeduid als "Europa".

Vijfde joint venture

Betekent de 50:50 joint venture tussen Deka Immobilien, via hun fondsen "Deka Immobilien Europa" en "Deka Westinvest InterSelect" en VGP.

Grekon Joint Venture of Grekon

Betekent Grekon 11 GmbH, de 50:50 joint venture tussen VGP en Revikon GmbH, onderdeel van Weimar Gruppe.

Overbrengingsverhouding

Is een ratio berekend als de geconsolideerde netto financiële schuld gedeeld door het totale eigen vermogen en passiva of het totaal aan activa.

IAS/IFRS

Internationale standaarden voor jaarrekeningen / International Financial Reporting Standards, De internationale boekhoudstandaarden opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), voor het opstellen van jaarrekeningen.

Joint ventures

Betekent een van beide en elk van (i) de Eerste Joint Venture; (ii) de Tweede Joint Venture; (iii) de Derde Joint Venture; (iv) de LPM Joint Venture; (v) de Grekon Joint Venture; en (vi) de Vijfde Joint Venture.

LPM Joint Venture of LPM

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

LPM JVA of LPM Joint Venture-overeenkomst

Betekent de joint venture overeenkomst gesloten tussen Roozen Landgoederen Beheer en VGP NV met betrekking tot de LPM Joint Venture.

Vervaldatum lease

De datum waarop een leaseovereenkomst kan worden opgezegd.

Netto vermogenswaarde

De waarde van de totale activa min de waarde van de totale passiva.

Netto financiële schuld

Totale financiële schuld min geldmiddelen en kasequivalenten.

Nettoaanvangsrendement

Is de geannualiseerde huur die wordt gegenereerd door een actief, na aftrek van een schatting van jaarlijkse terugkerende oninbare uitgaven voor onroerend goed, uitgedrukt als een percentage van de waardering van het actief (na fictieve kosten koper).

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad wordt berekend door het totaal verhuurde verhuurbare oppervlak (m²) te delen door het totaal verhuurbare oppervlak (m²) inclusief eventuele leegstand (m²).

Rendement

De verhouding tussen de (initiële) contractuele huur van een aangekochte woning en de aankoopwaarde op een toplocatie.

Onroerend goed portefeuille

De vastgoedbeleggingen, inclusief vastgoed voor lease, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor lease, activa aangehouden voor verkoop en ontwikkelingsgrond.

Omkeerrendement

Is het verwachte rendement, waartoe het aanvangsrendement zal stijgen zodra de huur de ERV bereikt en wanneer het pand volledig is verhuurd. Het wordt berekend door de ERV te delen door de waardering.

Roozen of Roozen Landgoederen Beheer

Betekent met betrekking tot de LPM Joint Venture, Roozen Landgoederen Beheer B.V.

Tweede joint venture

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

Derde joint venture

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

VGP European Logistics of VGP European Logistics joint venture

Betekent de eerste joint venture.

VGP European Logistics 2 of VGP European Logistics 2 joint venture

Betekent de tweede joint venture.

VGP Park Moerdijk

Betekent de LPM Joint Venture.

VGP Park Belartza Joint Venture

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

VGP Park München of joint venture VGP Park München

Betekent de Derde Joint Venture.

Gewogen gemiddelde looptijd van financiële schulden

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schuld is de som van de huidige financiële schuld (leningen en obligaties) vermenigvuldigd met de resterende looptijd tot de eindvervaldag van de respectieve leningen en obligaties gedeeld door de totale uitstaande financiële schuld.

Gewogen gemiddelde looptijd van de leaseovereenkomsten ("WAULT")

De gewogen gemiddelde looptijd van huurcontracten is de som van de (huidige huur en toegezegde huur voor elk huurcontract vermenigvuldigd met de resterende looptijd tot de eindvervaldag van deze huurcontracten) gedeeld door de totale huidige huur en toegezegde huur van de portefeuille.

Gewogen gemiddelde opbrengst

De som van de contractuele huur van een vastgoedportefeuille en de aankoopprijs van die vastgoedportefeuille.

Opname

Het verhuren van huurruimtes aan gebruikers op de huurmarkt gedurende een bepaalde periode.

VERKLARING BETREFFENDE HET TUSSENTIJD'S FINANCIËEL VERSLAG

De ondergetekenden verklaren dat, naar hun beste weten:

de verkorte tussentijdse financiële overzichten van VGP NV en haar dochterondernemingen per 30 juni 2023 zijn opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards en geven een getrouw beeld van de geconsolideerde activa en verplichtingen, de financiële positie en de geconsolideerde resultaten van de vennootschap en haar in de consolidatie opgenomen dochterondernemingen voor de periode van zes maanden.

het tussentijds financieel jaarverslag, in alle van materieel belang zijnde opzichten, een getrouw beeld geeft van alle belangrijke gebeurtenissen en belangrijke transacties met verbonden partijen die zich de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en het effect daarvan op de tussentijdse financiële overzichten, alsmede een overzicht van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee wij geconfronteerd worden voor de resterende zes maanden van het boekjaar.

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

Jan Van Geet
als permanente vertegenwoordiger van als
Jan Van Geet s,r,o,
CEO CFO

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Piet Van Geet', with a horizontal line underneath.

Piet Van Geet
permanente vertegenwoordiger van
Urraco BV