

PERSBERICHT JAARRESULTAAT

Voor de periode
1 januari 2023 – 31 december 2023

Gereguleerde informatie
Donderdag, 22 februari 2024, 7:00 CET

WWW.VGPPARKS.EU



VGP JAARRESULTATEN 2023

Gereguleerde Informatie – Voorwetenschap

22 februari 2024, 7:00 uur, Antwerpen, België: VGP NV ('VGP' of 'de Groep'), een Europese aanbieder van hoogwaardig logistiek en semi-industrieel vastgoed, maakt vandaag de resultaten bekend voor het jaar eindigend op 31 december 2023:

- Een nettowinst van **€ 87,3 miljoen**, een stijging van € 209,8 miljoen ten opzichte van boekjaar '22.
- **Drie uitgevoerde joint venture closings** genereerden een substantiële netto cash van **€ 676,2 miljoen**. Alle transacties, inclusief de voor '24 geplande transacties, zijn **gerealiseerd of overeengekomen tegen een premie** ten opzichte van de erkende reële waarde op eind '22, wat resulteerde in een gerealiseerde winst van € 59 miljoen in '23 op de geëffectueerde transacties.
- VGP heeft twee nieuwe joint ventures opgezet met **Deka** en **Areim**, met een gezamenlijke bruto activawaarde van meer dan **€ 2,6 miljard**. In combinatie met de twee deals met Allianz in de eerste helft van '23, heeft VGP een transactiepijplijn ter waarde van **€ 3 miljard bruto activawaarde** uitgevoerd en/of veiliggesteld. De deals die voor '24 op de planning staan, zullen op basis van de overeengekomen prijzen, naar verwachting minstens € 525 miljoen aan bruto opbrengsten genereren.
- In 2023 werd er voor **€ 69,5 miljoen aan nieuwe en hernieuwde huurinkomsten** getekend, wat de **geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten** per jaareinde op **€ 350,8 miljoen** brengt¹ (+ € 47,6 miljoen vergeleken met 31 december 2022, **+16% op jaarbasis**).
- **1.933.000 m² aan nieuwe ontwikkelingsgrond²** werd verworven en 1.324.000 m² ontwikkelingsgrond werd aangewend voor de ontwikkelingen die in 2023 werden opgestart. De totaal gecommiteerde groundbank bedraagt **9,4 miljoen³ m²** aan het einde van 2023 en vertegenwoordigt een ontwikkelingspotentieel van meer dan 4,3 miljoen m². Pro forma daalt de totale vastgelegde groundbank naar 8,6 miljoen m² middels de vandaag aangekondigde verkoop van LPM in '24. De nieuw verworven ontwikkelingsgrond vertegenwoordigt **een investering van € 212,4 miljoen** en omvat de aankoop van een aantal iconische percelen in de omgeving van Parijs en Frankfurt.
- **24 projecten werden opgeleverd** gedurende het jaar, die 641.000 m², of € 42,3 miljoen aan bijkomende jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen (waarvan 12 projecten van in totaal 330.000 m² in 2H23 werden opgeleverd), en momenteel 100% verhuurd zijn. Als gevolg hiervan stegen de **netto huurinkomsten**, op proportionele basis⁴, met **48%**, van € 107,4 miljoen tot € 159,1 miljoen, wetende dat per jaareinde € 304 miljoen (+ €66 miljoen j-o-j), of € 194,3 miljoen op een proportionele basis, kasstroom genererend is geworden.
- **26 projecten onder constructie** die samen 774.000 m² vertegenwoordigen (waarvan 23 projecten van in totaal 600.000 m² die in de loop van het jaar zijn opgestart) en **€ 51,9 miljoen aan extra jaarlijkse huurinkomsten** eens ze volledig zijn gebouwd en verhuurd zijn. De opgestarte pijplijn is voor 77,3% voorverhuurd. Het voorverhuurpercentage daalde als gevolg van bepaalde speculatieve projecten die in Q4'23 werden opgestart gegeven onder andere een daling in de bouwkosten.

¹ Inclusief Joint Ventures aan 100%. Per 31 december 2023 stonden de geannualiseerde gecommiteerde huurovereenkomsten van de Joint Ventures op € 225,1 miljoen.

² Inclusief ontwikkelings Joint Ventures aan 100%

³ Inclusief de 720.000 m² grond van de LPM Joint venture die werd verkocht

⁴ Zie "Bijkomende toelichtingen", winst-en-verliesrekening proportioneel geconsolideerd

- De vastgoedportefeuille¹ is nagenoeg volledig verhuurd met een **bezettingsgraad van 99%** (vergeleken met 99 % op 31 december 2022). 75,9 % van de voltooide portefeuille is gecertificeerd, zoals onder andere het DGNB Platinum gecertificeerde VGP Park Laatzen. Dit is het eerste Duitse gebouw ontwikkeld door, en in eigendom van een ontwikkelaar dat een platinum certificaat behaalde.
- **Het PV (fotovoltaïsche) vermogen groeide met 79,9% over 2023.** De operationele capaciteit overschreed de 100 MWp-mijlpaal met 101,8 MWp (tegenover 56,6 MWp in december 2022). **PV projecten in aanbouw bedragen 69,0 MWp** en er is nog eens 99,7 MWp gepland. De progressie in de groene stroomtransitie en andere duurzaamheidsmaatregelen binnen onze portefeuille droegen bij aan de vier sterren GRESB-kwalificatie voor ontwikkelaars, **de op één na hoogste** onder sectorgenoten in het Europese logistieke segment.
- Solide balans met **€ 400 miljoen onbenutte kredietfaciliteit** en lagere schulden van € 375 miljoen na terugbetaling van twee obligaties in april en september. Tot slot was VGP in staat om een kredietfaciliteit van de Europese Investeringsbank van **€ 150 miljoen** te verkrijgen ter ondersteuning van het bedrijfsonderdeel hernieuwbare energie. Per 5 februari 2024 heeft VGP € 135 miljoen van de faciliteit opgenomen tegen een rente van 4,15% over een periode van tien jaar.
- Er vonden een aantal belangrijke gebeurtenissen na balansdatum plaats. Het betreft de verkoop van VGP's aandeel in de LPM Joint Venture in Q1 '24, waarbij VGP ongeveer **€ 170 miljoen aan bruto opbrengsten** heeft gerecycleerd. VGP verwierf tevens haar eerste Deense grondperceel gelegen in Vejle.
- De raad van bestuur stelt een gewoon dividend voor van € 80,5 miljoen (+7,3 % versus vorig jaar), alsook een uitzonderlijke uitkering van € 20,5 miljoen vanwege het record netto cash recycling met de bestaande en nieuwe Joint Ventures in '23. Dit brengt het totale jaarlijks bruto dividend op € 101 miljoen, of € 3,70 per aandeel.

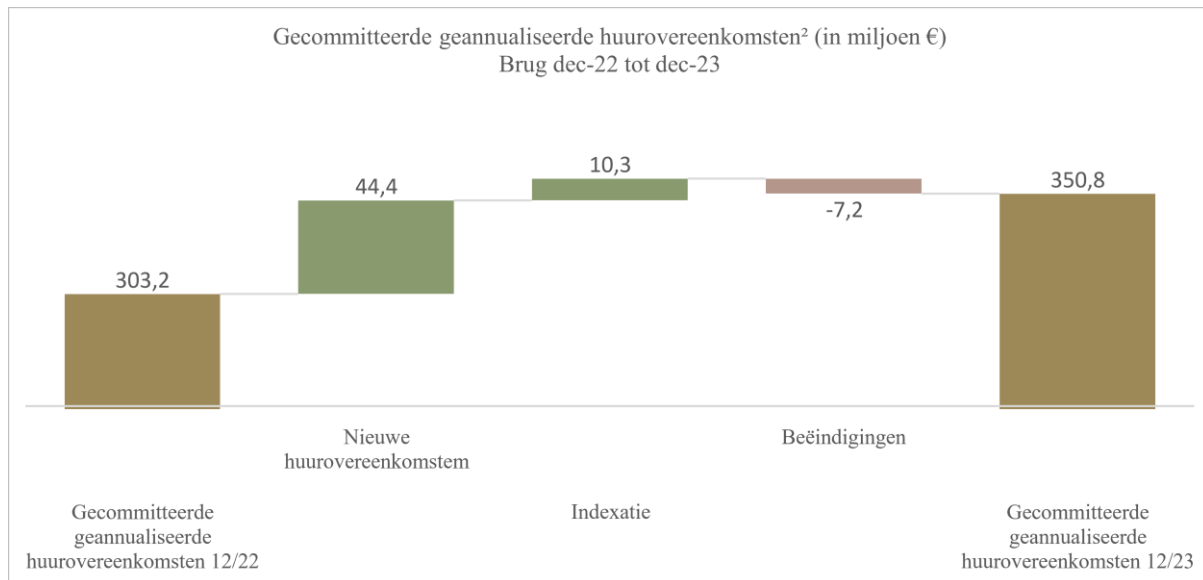
¹ Inclusief Joint Ventures aan 100%.

FINANCIËLE EN OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN - SAMENVATTING

Huuractiviteiten

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

De stijging werd gedreven door 962.000 m² aan nieuw getekende huurovereenkomsten, wat overeenkomt met € 44,4 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten³. Gedurende dezelfde periode werd eveneens voor 257.000 m² aan huurovereenkomsten verlengd en vernieuwd, wat overeenkomt met € 14,8 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten (waarvan € 13,4 miljoen gerelateerd aan de joint ventures⁴). Indexering was goed voor € 10,3 miljoen in 2023 (waarvan € 6,3 miljoen gerelateerd aan de joint ventures⁴). Beëindigingen vertegenwoordigden een totaal van € 7,2 miljoen of 122.000 m², waarvan € 4,7 miljoen binnen de Joint Venture portefeuilles⁴.



Vanuit een geografisch perspectief was Oost-Europa, voornamelijk gedreven door Roemenië, Slowakije, Tsjechië en Hongarije, goed voor 54% van de nieuwe of vernieuwde huurovereenkomsten. Binnen de segmenten bleef de lichte industrie het grootste aandeel houden met 57%⁵ (€ 25,3 miljoen, waarvan € 24,4 miljoen in de eigen portefeuille) van alle nieuwe huurovereenkomsten.

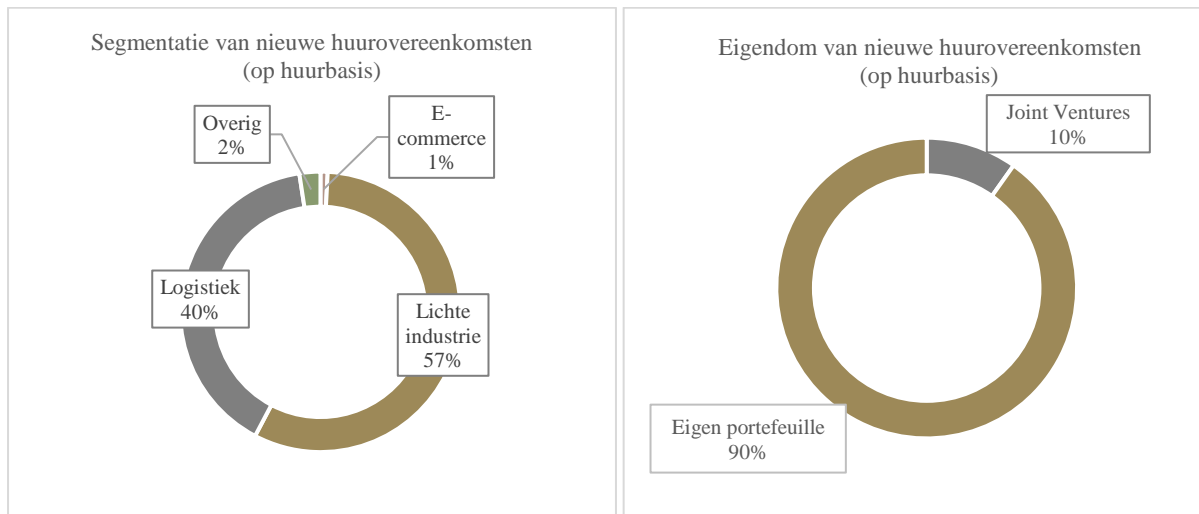
¹ Waarvan € 24,1 miljoen in JV's en € 45,5 miljoen in de eigen portefeuille.

² Inclusief joint ventures aan 100%.

³ Waarvan 895.000 m² (€ 40,1 miljoen) betrekking had op de eigen portefeuille

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

⁵ Gebaseerd op vierkante meters



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

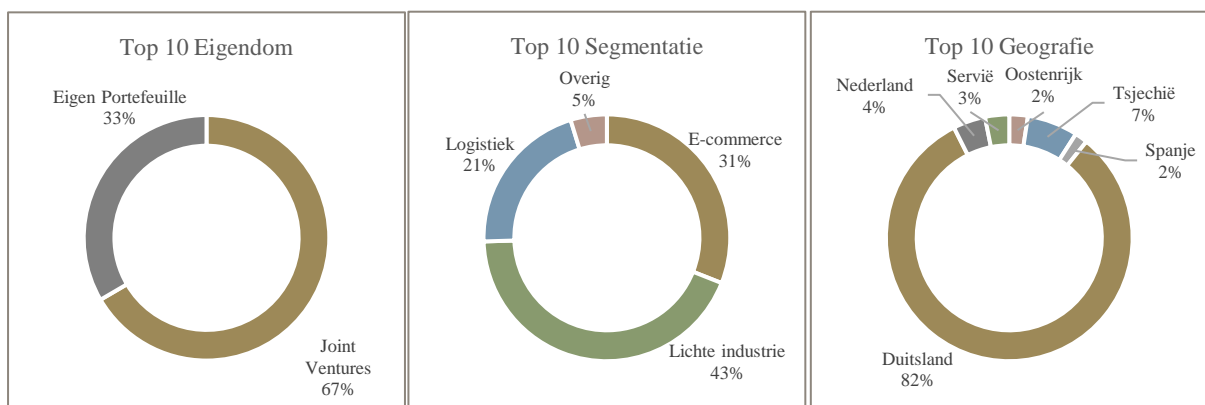
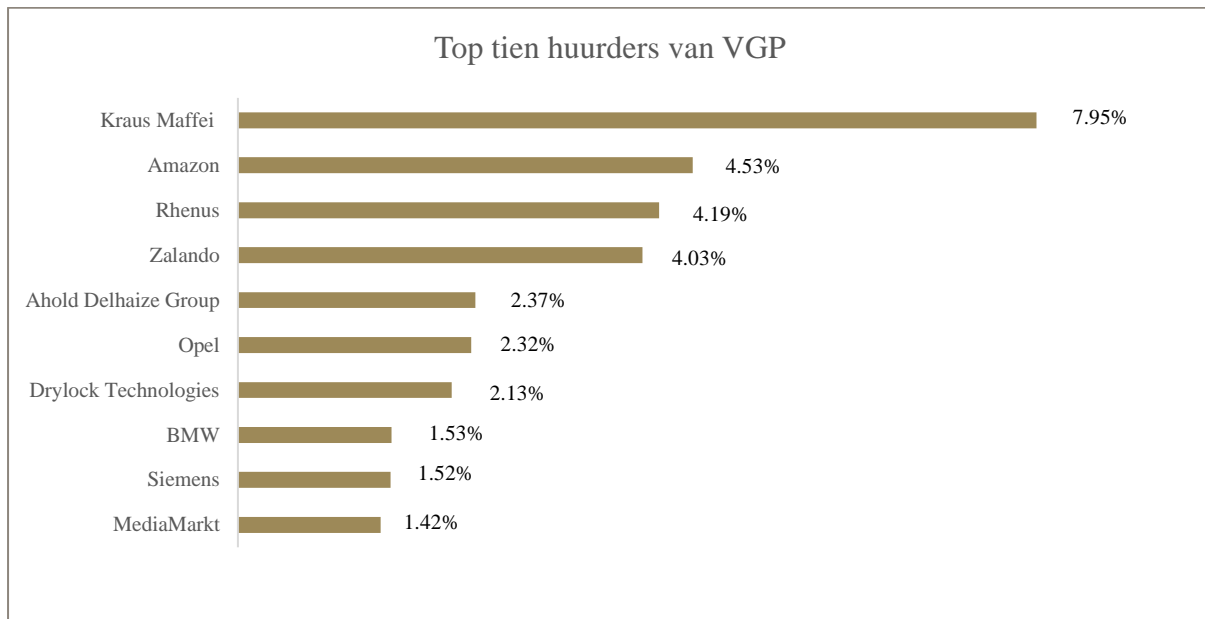
Per jaareinde 2023 is € 304,3 miljoen, of 87% van de geannualiseerde huurinkomsten, kasstroom genererend geworden omdat de verhuurde oppervlakte is overgedragen aan de huurders. In de komende twaalf maanden zal nog eens € 41,3 miljoen effectief worden, zoals samengevat in de onderstaande tabel.

in € mln	Geannualiseerde huurinkomsten effectief vóór 31/12/2023	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	223,4	1,7	-	-
Eigen portefeuille	80,8	39,6	4,1	1
Totaal	304,3	41,3	4,1	1

De top tien klanten van VGP, inclusief die van de joint ventures, vertegenwoordigen € 112,2 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten, of 32% van de totale geannualiseerde huurinkomsten. Ze bestaan uit een mix van onze drie segmenten, maar de grootste worden vertegenwoordigd door de categorieën lichte industrie en e-commerce. De gewogen gemiddelde huurtermijn van de top tien klanten bedraagt 10,27 jaar. Opel en Siemens zijn huurders die momenteel op brownfield locatie gevestigd zijn, deze locaties zullen op termijn worden omgevormd tot nieuwe hoogwaardige industrieparken.

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

² € 13,4 miljoen namens Joint Ventures



Ontwikkelingsactiviteiten

26 projecten, verspreid over 21 VGP Parken, zijn in ontwikkeling welke 774.000 m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte creëren en € 51,9 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten vertegenwoordigen eens volledig gebouwd en verhuurd. De portefeuille in aanbouw is 77,3% voorverhuurd per 31 december 2023. Dit is lager dan in voorgaande verslagperiodes, maar wordt beïnvloed door een aantal ontwikkelingen die in de tweede helft van 2023 werden opgestart en die aan het einde van het jaar voor 69% voorverhuurd waren. De projecten die langer dan 6 maanden onder constructie zijn (een totaal van 410,000 m²) hebben een voorverhuur ratio van 84,3%. Na een periode van weinig speculatieve ontwikkeling voelde de groep zich comfortabel om dergelijke ontwikkelingen te verhogen dankzij de dalende bouwkosten die een aantrekkelijk rendement mogelijk maken. Alle projecten voorzien tenminste een ‘Breeam Very Good’ of ‘DGNB Gold’ certificering.

Projecten in ontwikkeling		
Eigen portfolio	VGP Park	m ²
Oostenrijk	VGP Park Ehrenfeld	33.000
Oostenrijk	VGP Park Laxenburg	49.500
Frankrijk	VGP Park Rouen 1	39.000
Duitsland	VGP Park Koblenz	32.000
Duitsland	VGP Park Wiesloch-Walldorf	55.000
Hongarije	VGP Park Budapest Aerozone	30.000
Hongarije	VGP Park Gyor Beta	38.000
Hongarije	VGP Park Kecskemét	38.000
Italië	VGP Park Valsamoggia 2 (Lunga)	19.000
Portugal	VGP Park Montijo	32.000
Roemenië	VGP Park Braşov	53.000
Roemenië	VGP Park Timisoara 3	33.000
Servië	VGP Park Belgrade - Dobanovci	77.000
Slowakije	VGP Park Bratislava*	40.000
Slowakije	VGP Park Zvolen	8.000
Spanje	VGP Park Córdoba	7.000
Tsjechië	VGP Park Prostějov*	10.000
Tsjechië	VGP Park Ústí nad Labem City	29.500
Totaal eigen portefeuille		623.000
*Bestemd voor de zesde joint venture (Saga) en gerapporteerd als aangehouden voor verkoop per 31 december '23.		
Namens JV's	VGP Park	m ²
Tsjechië	VGP Park Olomouc 3	9.000
Duitsland	VGP Park Gießen Am alten Flughafen	68.000
Duitsland	VGP Park Magdeburg	74.000
Totaal Joint Ventures		151.000
Totaal in ontwikkeling		774.000

Tijdens 2023 werd een totaal van 24 projecten, verspreid over 19 VGP Parken, voltooid die 641.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, wat neerkomt op € 42,3 miljoen aan gecommiteerde geannualiseerde huurinkomsten, en die 100% verhuurd zijn. Binnen de eigen portefeuille gaat het om 18 gebouwen met een totale oppervlakte van 364.000 m², die volledig verhuurd is (waarvan 4 gebouwen of 105.000 m² zijn bestemd voor de Saga Joint Venture en werd gerapporteerd als aangehouden voor verkoop) en 6 gebouwen namens de Joint Ventures met een totale oppervlakte van 277.000 m² die ook volledig verhuurd zijn.

Projecten opgeleverd tijdens 2023

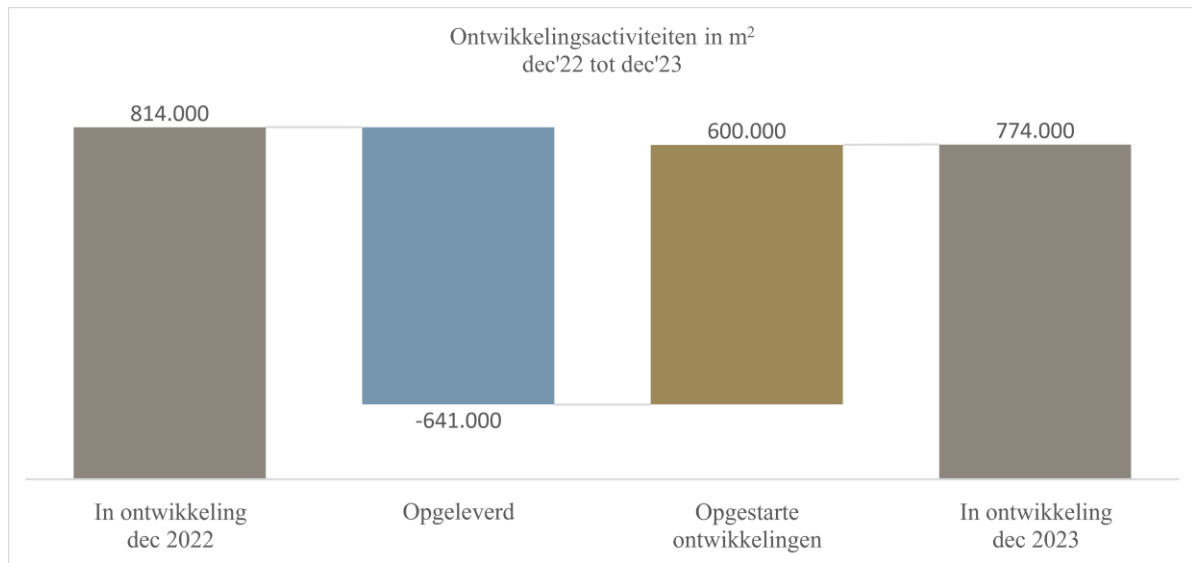
Eigen portfolio	VGP Park	m ²
Oostenrijk	VGP Park Graz 2	14.000
Tsjechië	VGP Park České Budějovice	14.000
Tsjechië	VGP Park Ústí nad Labem City	23.000
Duitsland	VGP Park Hochheim	12.000
Hongarije	VGP Park Budapest Aerozone	14.000
Hongarije	VGP Park Kecskemét	20.000
Letland	VGP Park Tiraines	29.000
Portugal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

*Bestemd voor de zesde joint venture (Saga) en gerapporteerd als aangehouden voor verkoop per 31 december '23.

Namens de JV's	VGP Park	m ²
Nederland	VGP Park Roosendaal	9.000
Spanje	VGP Park San Fernando de Henares	28.000
Duitsland	VGP Park Gießen Am alten Flughafen	184.000
Duitsland	VGP Park Magdeburg	45.000
Duitsland	VGP Park Berlin Oberkrämer	11.000
Totaal namens JV's		277.000

Totaal opgeleverd **641.000**

Naar verwachting zullen alle gebouwen onder constructie per jaareinde 2023 in 2024 worden opgeleverd.



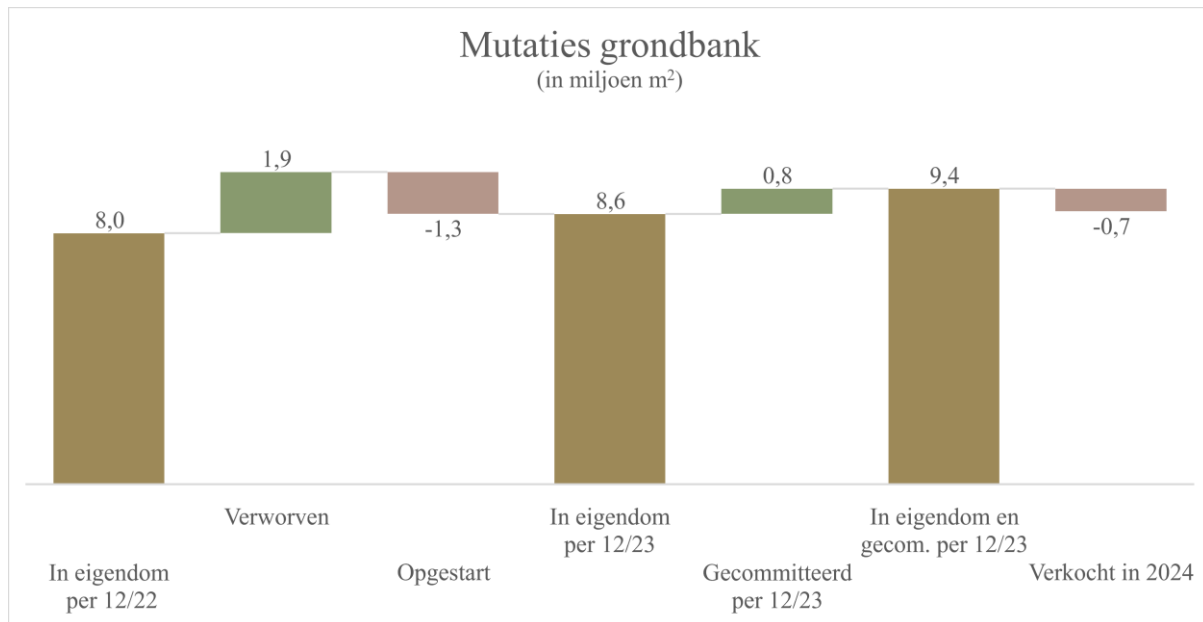
Samengevat bestaat de totale portefeuille nu uit 248 gebouwen (26 gebouwen in aanbouw en 222 voltooide gebouwen) voor een totale oppervlakte van 6,1 miljoen m², verspreid over 13 landen en voor 99% verhuurd.

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

Eigendom	Voltooide gebouwen		Gebouwen in aanbouw		Totaal gebouwen	
	Verhuurbare ruimte (m ²)	Aantal gebouwen	Verhuurbare ruimte (m ²)	Aantal gebouwen	Verhuurbare ruimte (m ²)	Aantal gebouwen
Eigen Portefeuille	1.609.000	52	774.000	26	2.383.000	78
Joint Ventures	3.756.000	170	-	-	3.756.000	170
Totaal	5.365.000	222	774.000	26	6.139.000	248

Grondbank

VGP verwierf 1.933.000 m² bouwgrond en tevens werd 795.000 m² gecommitteerd onder voorbehoud van vergunningen. Daarmee komt de resterende grondbank voor ontwikkeling (gecommitteerd en in eigendom) op 9,4 miljoen m². Dit vertegenwoordigt meer dan 4,3 miljoen m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte¹. In februari '24 heeft VGP haar participatie in de LPM Joint Venture verkocht. Deze Joint Venture hield 720.000 m² grond aan.



De totale investering voor acquisities kwam op € 212,4 miljoen in 2023. De belangrijkste aangekochte grondposities bevinden zich in Duitsland en Frankrijk. Tijdens de kapitaalronde in het vierde kwartaal van 2022 anticipeerde VGP reeds op het feit dat er opportuniteiten in de gevestigde economieën van Europa op de markt zouden komen. VGP is erin geslaagd om belangrijke locaties te verwerven zoals:

- VGP Park Rüsselsheim, Duitsland, met een totale oppervlakte van 703.000 m² de grootste acquisitie van het jaar en een unieke brownfield herontwikkelingskans. Het project, overgenomen van de Stellantis-groep, vertegenwoordigt een van de grootste en meest centrale industriële vastgoedontwikkelingen in Duitsland. VGP's visie voor deze acquisitie omvat de creatie van een bedrijvenpark van ongeveer 350.000 m² ten gunste van industriële bedrijven en kleine en middelgrote bedrijven. In lijn met haar engagement voor verantwoorde ontwikkeling, zal VGP zorgvuldig te werk gaan om de voordelen van de ontwikkeling voor de lokale gemeenschap te optimaliseren in nauwe samenwerking met de verantwoordelijke autoriteiten. De Stellantis-groep zal het grootste deel van de site huren voor drie jaar en een scholingscentrum voor 10 jaar. De jaarlijkse huur bedraagt € 8,1 miljoen. Gedurende deze periode zal VGP alle vergunningen en bijkomende formaliteiten voorbereiden om het terrein te herontwikkelen. De aankoopprijs van Rüsselsheim is volledig betaald in '23.
- VGP Park Vélizy, Frankrijk, een brownfield van 194.000 m², een iconisch perceel in de regio Parijs. Het werd verworven van de Stellantis-groep en ligt op 8 km van de binnenstad van Parijs, op een uitzonderlijke locatie met directe toegang tot de buitenring van Parijs (A86). VGP is van plan een bedrijvenpark van ongeveer 80.000 m² te ontwikkelen voor industriële bedrijven

¹ Inclusief joint ventures aan 100%

en kleine en middelgrote bedrijven. De bouw zal starten in de tweede helft van 2025 en de eerste gebouwen zullen worden opgeleverd in 2026. Zoals bij alle projecten van de Groep zal ook bij dit park een ambitieuze milieuaanpak worden toegepast en zullen alle gebouwen minimaal een BREEAM Excellent-certificering behalen.

- VGP Park Mulhouse, Frankrijk, een 21 ha groot terrein, overgenomen van de Stellantis groep en gelegen op een deel van het Stellantis terrein in Mulhouse, Frankrijk. De Groep plant de snelle ontwikkeling van een modern bedrijvenpark van ongeveer 100.000 m² voor industriële en logistieke bedrijven. Alle toekomstige gebouwen zullen streven naar minimaal een BREEAM Excellent certificering.
- VGP Park Leipzig Flughafen, Duitsland, met een totale landoppervlakte van 449.000 m², goed voor meer dan 200.000 m² ontwikkeling.
- VGP Park Wiesloch-Walldorf, Duitsland, met een totale landoppervlakte van 81.000 m², wat ruimte biedt voor meer dan 40.000 m² ontwikkeling. Gezien de locatie is VGP van plan om ook alternatieve ontwikkelingen te onderzoeken, zoals kleinere en flexibelere units.
- VGP Park Rouen, Frankrijk, met een totale landoppervlakte van 78.000 m². 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. Dit was het eerste project van VGP in Frankrijk en intussen is het eerste gebouw van 39.000 m² reeds in aanbouw en volledig voorverhuurd.

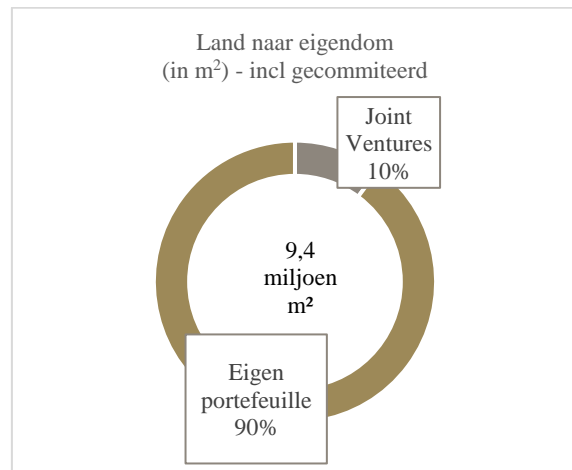
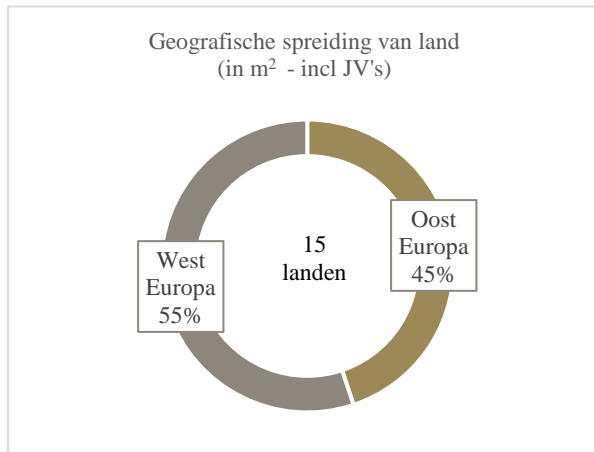
In januari '24 verwierf VGP ook zijn eerste site in Vejle, Denemarken. De site ligt in het noordelijke deel van de Driehoekregio, een commercieel belangrijke regio in het centrum van Denemarken. Op een oppervlakte van meer dan 175.000 m² zal meer dan 80.000 m² semi-industriële ruimte worden ontwikkeld die geschikt is voor lichte industrie en logistieke diensten. Het terrein grenst aan de snelweg E45, afslag 61b Vejle Syd. Het park zal een breed scala aan diensten aanbieden, waaronder zonne-energie, ter plaatse opladen van elektrische auto's en hoogwaardige technische en duurzame voorzieningen.

Tot slot verkocht VGP in februari 2024 haar aandeel in de LPM Joint Venture voor een bedrag van ongeveer € 170 miljoen. Deze joint venture is van plan een terrein van 720.000 m² te ontwikkelen in omgeving van de Port of Moerdijk in Nederland.

De grondbank¹ is op basis van vierkante meters geografisch gelijk verdeeld tussen Oost-Europa (45%) en West-Europa (55%). De grootste grondposities worden ingenomen in Duitsland (20%), Nederland² (11%), Roemenië (11%), Servië (10%) en Spanje (9%).

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

² Inclusief LPM met 720.000 m² die werd verkocht in '24



In totaal is 90% van de grondbank in eigendom of gecommiteerd voor VGP's eigen portefeuille, terwijl 10% in mede-eigendom is met verschillende joint venture partners. Het gaat hier om LPM (720.000 m²) in Nederland (welke in februari 2024 werd verkocht), 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 bruto inkomsten uit hernieuwbare energie over 2023 bedroegen €4,36 miljoen, vergeleken met €5,90 miljoen over FY2022. Dit was te danken aan een stijging van 70,6% in de effectief verkochte productie in boekjaar 2023 tot 44 GWh, tegen een lagere gemiddelde energieprijis van €94/MWh (tegenover €230/MWh in 2022).

De operationele zonne-energiecapaciteit steeg aanzienlijk tot 101,8 MWp¹, een stijging van 80% op jaarbasis, wat zou moeten neerkomen op een verkoopbaar productiepotentieel van ongeveer 85 GWh.

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

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

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

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

¹ Inclusief 14MWp van installaties die eigendom zijn van derden

Update over Joint Ventures Partnership met Allianz

Rheingold - de Eerste Joint Venture

De Eerste Joint Venture werd opgericht in mei 2016 met als doel een platform op te bouwen van nieuwe, klasse A logistieke en industriële eigendommen met een belangrijke focus op uitbreiding in de kernmarkten van Duitsland en de snelgroeiende CEE-markten (van Hongarije, de Tsjechische Republiek en de Slowaakse Republiek) om zo stabiele rendementen te leveren met potentieel voor kapitaalgroei. De Eerste Joint Venture streefde ernaar om de grootte van haar portefeuille (d.w.z. de bruto activawaarde van de verworven inkomsten genererende activa) te vergroten tot ongeveer € 1,7 miljard uiterlijk in mei 2021, via de bijdrage aan de Eerste Joint Venture van nieuwe logistieke ontwikkelingen uitgevoerd door VGP. De strategie van de Eerste Joint Venture is daarom nu voornamelijk een houdstrategie.

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

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

Hoewel de Eerste Joint Venture haar investeringsdoelstelling heeft bereikt, kunnen er in de toekomst nog enkele aanvullende transacties gerelateerd aan bestaande huurverlengingsopties van huurders plaatsvinden. De Eerste Joint Venture zal haar bestaande portefeuille behouden met VGP, dewelke optreedt als de vermogens-, eigendoms- en ontwikkelingsmanager.

Aurora - De Tweede Joint Venture

De Tweede Joint Venture werd opgericht in juli 2019 met als doel een platform van eersteklas logistieke activa in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje op te bouwen met als doel stabiele rendementen te leveren met potentieel voor kapitaalgroei. De Tweede Joint Venture streeft ernaar om de grootte van haar portefeuille te verhogen tot ongeveer € 1,7 miljard uiterlijk in juli 2024, via de bijdrage aan de Tweede Joint Venture van nieuwe of recent gebouwde logistieke ontwikkelingen door VGP.

Gedurende 2023 voltooide VGP een vierde closing waarbij de Tweede Joint Venture (“VGP European Logistics 2 S.à r.l.”) op 1 juni 2023 11 logistieke gebouwen verwierf, waaronder 5 gebouwen in 4 nieuwe VGP-parken en nog eens 6 nieuw voltooide gebouwen (in parken die eerder aan de Tweede Joint Venture werden overgedragen), voor een totale transactiewaarde van meer dan € 253 miljoen, hetgeen resulteerde in een netto kasopbrengst van € 194,4 miljoen.

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

Ymir - De Derde Joint Venture

De Derde Joint Venture werd opgericht in juni 2020 met als doel VGP Park München te ontwikkelen. Samen bezetten KraussMaffei – met 212.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte – en BMW – met 64.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte – het bestaande park. Het laatste nog te voltooien gebouw, dat verwacht wordt tegen 2026 klaar te zijn, zal 38.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte bieden en is een uitbreidingsoptie voor KraussMaffei tot eind 2024. Eenmaal volledig ontwikkeld, zal VGP Park

München bestaan uit vijf logistieke gebouwen, twee vrijstaande parkeerhuizen en een kantoorgebouw met in totaal ca. 314.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte.

Sinds de oprichting hebben er drie transacties met de Derde Joint Venture plaatsgevonden.

VGP ontving een uitstaande vergoeding van € 69,1 miljoen van Allianz in Q4 '22, met een resterende vergoeding van € 7,0 miljoen (met betrekking tot het kantoorgebouw) die onderhevig was aan de vervulling van enkele voorwaarden. Deze zijn vervuld in '24 en het resterende bedrag van € 7,0 miljoen werd ontvangen in juli '23.

Ten slotte heeft VGP Park München zijn beschikbare kredietfaciliteit van € 65,5 miljoen opgenomen. Na deze herfinanciering heeft de entiteit een verdeling van beschikbare liquiditeiten aan haar aandeelhouders uitbetaald, ter waarde van € 86 miljoen. Van dit bedrag werd € 43 miljoen toegewezen aan VGP in juli '23. De entiteit verwacht nog eens € 84,5 miljoen op te nemen op een beschikbare kredietfaciliteit in de eerste helft van 2024.

Per 31 december 2023 bestaat de vastgoedportefeuille van de Derde Joint Venture uit 7 voltooide gebouwen die een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 276.000 m² vertegenwoordigen.

Partnership met Deka

RED - de "Vijfde Joint Venture"

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

De overeengekomen bruto waarde van alle activa bedraagt meer dan € 1,1 miljard. Het is de bedoeling dat de transactie wordt uitgevoerd in drie closings, waarbij de eerste closing materialiseerde in het derde kwartaal van 2023. De prijs is overeengekomen voor de volledige portefeuille, inclusief aldus de twee closings die verwacht plaats te vinden in de eerste en tweede jaarhelft van '24.

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

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.

Partnership met Areim

Saga – De “Zesde Joint Venture”

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

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

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

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

De Ontwikkeling Joint Ventures

LPM – Logistics Park Moerdijk

De LPM Joint Venture is opgericht in november 2020 met als doel om samen met het Havenbedrijf Moerdijk op een 50:50 basis Logistiek Park Moerdijk (Nederland) te ontwikkelen. Logistiek Park Moerdijk 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 waren de voorbereidende werkzaamheden, het voorbelasten van het perceel en noodzakelijke juridische stappen in eigendomstitels met het oog op het opstarten van de eerste ontwikkelingen aan de gang.

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

VGP Park Belartza Joint Venture

De VGP Park Belartza Joint Venture (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. Het project heeft verdere afbraakwerken in 2023 uitgevoerd, dewelke hun voortgang vinden in 2024.

Kapitaal- en liquiditeitspositie

De totale kaspositie op 31 december 2023 bedroeg € 219,3 miljoen¹ en is in februari 2024 verder toegenomen met € 135 miljoen door opname van de nieuwe kredietfaciliteit van de Europese Investeringsbank. De schuldgraad bedraagt 40,3%. De Allianz en Deka Joint Ventures, met gestabiliseerde activa, hebben een LTV van 34,4%, of 32,7% wanneer ook de Ontwikkelings-Joint Ventures worden meegerekend, die alleen ontwikkelingsland hebben en geen kredietfaciliteiten. De Pro Forma proportionele LTV bedraagt 47,3%².

Gedurende '23 kon VGP netto € 676,2 (bruto € 747,8) miljoen recyclen uit twee closings met respectievelijk de Eerste en Tweede Joint Venture en een eerste closing met de Vijfde Joint Venture (Deka). Middels de nieuwe overeenkomsten met de Vijfde en Zesde Joint Venture bereidt VGP momenteel drie closings voor in '24, waarvan er twee in de eerste helft van '24 zullen plaatsvinden en een derde closing met de Vijfde Joint Venture gepland is voor de tweede helft van '24. Deze transacties zullen naar verwachting meer dan € 525 miljoen aan bruto kasopbrengsten genereren.

Twee obligaties die respectievelijk in april '23 (€ 150 miljoen) en september '23 (€ 225 miljoen) vervielen, zijn volledig terugbetaald. Dit heeft de gemiddelde kostprijs van de schulden verlaagd naar 2,1% aan het einde van het jaar. De gemiddelde looptijd van de kredietfaciliteiten bedraagt 4,23 jaar. Ook is in mei '23 een dividend van € 75 miljoen uitbetaald.

In '24 en '25 vervallen twee obligaties van VGP ter waarde van respectievelijk € 75 miljoen en € 80 miljoen. Momenteel is het plan om deze niet te herfinancieren en de obligaties terug te betalen uit beschikbare liquiditeiten.

Tot op heden heeft VGP ook € 400 miljoen aan niet-opgenomen kredietfaciliteiten beschikbaar en per 15 december 2023 heeft VGP Renewable Energy NV, een volledige dochteronderneming van VGP NV, een kredietfaciliteitsovereenkomst afgesloten met de Europese Investeringsbank ("EIB") voor een totaalbedrag van € 150 miljoen. De faciliteit zal beschikbaar worden gesteld naargelang de voortgang van VGP in de uitrol van hernieuwbare energie. Per 5 februari 2024 heeft VGP een eerste tranche van € 135 miljoen opgenomen. Deze opname zal halfjaarlijks worden terugbetaald vanaf februari 2027 in 15 gelijke termijnen. De rentevoet is vastgesteld op 4,15%. De convenanten van de faciliteit zijn afgestemd op de voorwaarden van de uitstaande obligaties.

Ten slotte heeft Fitch, het ratingbureau, een BBB- rating bevestigd met een stabiel vooruitzicht per 4 september '23 voor VGP NV. Volgens Fitch: *"De rating weerspiegelt de gedisciplineerde benadering van VGP ten aanzien van het risico van vastgoedontwikkeling vanaf de aankooprijks van het land, locatie en kwaliteit van het product, voorverhuur, ontwikkelingswinstmarge, tot de voltooiing van het gebouw en wanneer activa worden gemonetariseerd in vooraf gefinancierde, geïdentificeerde joint ventures (JV). Afhankelijk van de ontwikkelingswinstmarge krijgt VGP onder haar financiële model haar constructie-uitgaven terug in kasopbrengsten via monetisaties. Deze factoren ondersteunen het*

¹ Inclusief € 9,4 miljoen geclassificeerd als aangehouden voor verkoop.

² Genormaliseerd voor transacties met Deka, Areim, LPM en de nieuwe kredietfaciliteit met de EIB. Proportionele LTV per 31 december 2023 bedraagt 53,4%

scenario om succesvol andere JV-partners aan te trekken nu de historische exclusiviteit van de Allianz JV is veranderd.”

Dividend

De raad van bestuur stelt aan de algemene vergadering van aandeelhouders een gewone bruto dividenduitkering voor van € 3,70 per aandeel, of € 101 miljoen, die bestaat uit een gewoon bruto dividend van € 2,95 per aandeel, of € 80,5 miljoen (een toename van 7,3% ten opzichte van vorig jaar) en een buitengewoon bruto dividend van € 0,75 per aandeel, of € 20,5 miljoen als gevolg van de record netto cash recycling met bestaande en nieuwe Joint Ventures in '23.

Vooruitgang op weg naar onze Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen

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

Bevordering van het gebruik van groene energie en uitbreiding van initiatieven voor hernieuwbare energie

VGP heeft de status van geregistreerd nutsbedrijf verkregen in Duitsland en verwacht hetzelfde te bereiken in Roemenië. Deze mijlpaal stelt de Groep in staat om de bestaande fotonvoltaïsche projecten effectiever te benutten, waardoor de distributie van groene energie over de VGP Parken wordt vergemakkelijkt. Bovendien heeft VGP de 100 MWp in operationele zonne-energiecapaciteit overschreden. Met alle projecten in de pijplijn zal de Groep meer groene energie kunnen produceren dan het totale jaarlijkse elektriciteitsverbruik van de huurders.

Het nieuwe model huurcontract voor 2023 vereist dat huurders groene energie inkopen en het gebouw is standaard gebaseerd op luchtwarmtepompen (in plaats van verwarming op gas). Daarnaast zorgt de implementatie van een slim meterbeheersysteem voor de hele groep ervoor dat we verbruikspatronen beter kunnen monitoren en oppervlaktes kunnen identificeren die voor verbetering vatbaar zijn.

Koolstofprijstelling, leveranciersbetrokkenheid en CRREM¹-traject

In 2023 heeft de Groep een interne CO₂-prijstelling geïntroduceerd voor projectevaluatie doeleinden, terwijl de betrokkenheid van leveranciers met betrekking tot ingebouwde CO₂-verbeteringen verder is uitgebreid. Er zijn verschillende initiatieven geïdentificeerd om de CRREM-prestaties van onze gehele portefeuille in overeenstemming te brengen met het 1,5°C-pad, wat onze proactieve aanpak van de risico's van klimaatverandering weerspiegelt.

Initiatieven voor de ontwikkeling van werknemers

De lancering van de VGP Academy ondersteunt de ontwikkeling en training van de werknemers van de Groep en zorgt ervoor dat ons personeel is uitgerust met de nodige vaardigheden en kennis om onze duurzaamheidsagenda verder te brengen.

EU Taxonomie en Verbeterde toewijzing van Groene Obligaties

In 2023 heeft VGP een biodiversiteitsstrategie gepubliceerd en aanvullende acties geïmplementeerd in overeenstemming met de EU Taxonomy-normen. Dankzij aanzienlijke investeringen in zonne-energie en verbeteringen in de certificering wordt de toewijzing van Groene Obligaties voor alle uitstaande Groene Obligaties van VGP ter waarde van € 1,6 miljard nu toegewezen aan investeringen in

¹ Carbon Risk Real Estate Monitor

hernieuwbare energie, eco-efficiënte maatregelen en projecten die ten minste voldoen aan de BREEAM Excellent/DGNB Gold-normen (voorheen omvatte de toewijzing ook BREEAM Very Good).

Erkenning

Gebouw A in VGP Park Laatzten heeft het Platinum certificaat behaald, wat een belangrijke mijlpaal is aangezien dit het eerste door ontwikkelaars geleide industriële vastgoedproject is dat een dergelijke erkenning van DGNB heeft gekregen. Tegelijkertijd behaalde de Groep als geheel een 4-sterren ranking voor ontwikkelaars in GRESB, de op één na hoogste score voor een Europese ontwikkelaar, wat onze inzet voor duurzaamheidsprestaties en transparantie onderstreept.

Vanaf 20 maart 2023 is VGP opgenomen in de BEL ESG-index van Euronext. Deze index werd ontworpen om tegemoet te komen aan de behoeften op het vlak van duurzaam beleggen en volgt de twintig Brusselse beursgenoteerde bedrijven die de beste milieu-, sociale en bestuurspraktijken (ESG) vertonen.

Vooruitzichten

VGP is van mening dat het in 2023 verschillende mijlpalen heeft gezet die een solide groei in '24 en daarna mogelijk zullen maken. De verwerving van een aantal zeer iconische grondpercelen, bovenop de reeds bestaande eersteklas grondbank in de regio's waar VGP actief is, maakt het mogelijk om aantrekkelijke proposities aan te bieden aan onze klanten.

VGP verwacht nog eens € 41,3 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis te activeren in '24, wat een substantiële groei van de nettohuuropbrengsten ondersteunt.

De twee nieuwe joint ventures zullen zorgen voor een continue cash recycling om de ontwikkelingspijplijn te financieren en zullen onze vermogensbeheerdiensten ten behoeve van de joint ventures verder laten groeien. Een minimum van € 525 miljoen aan bruto kasopbrengsten wordt verwacht op basis van toezeggingen van onze nieuwe joint venture partners in de vijfde en zesde joint venture. VGP heeft in '23 € 375 miljoen aan schulden afgelost, maar heeft slechts één obligatielening van € 75 miljoen die in '24 op vervaldag komt. Bovendien is VGP in februari '24 tot een overeenkomst gekomen om haar LPM Joint Venture af te stoten, wat ongeveer € 170 miljoen aan kasopbrengsten heeft opgeleverd. Dit brengt de totale verwachte minimale bruto kasopbrengst voor '24 al op € 830 miljoen, inclusief de € 135 miljoen die is opgenomen op de nieuwe kredietfaciliteit van de Europese Investeringsbank. Hiermee zijn alle uitstaande verplichtingen in onze vastgoed- en hernieuwbare energie ontwikkelingen, grondaankopen, schuldaflossingen en dividend voor '24 comfortabel gedekt.

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

BELANGRIJKSTE FINANCIËLE CIJFERS

Activiteiten en resultaten	2023	2022	Wijziging (%)
Gecommitteerde geannualiseerde huurinkomsten (€ mio)	350,8	303,2	+15,7%
IFRS operationeel resultaat voor belasting (€ mio)	118,8	(115,6)	n.b.
IFRS nettoresultaat (€ mio)	87,3	(122,5)	n.b.
IFRS-winst per aandeel (€ per aandeel)	3,20	(5,49)	n.b.

Portefeuille en balans	31 dec 23	31 dec 22	Wijziging (%)
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures tegen 100% (€ mio)	7.194	6.443	+11,7%
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op aandeel (€ mio)	4.828	4.605	+4,8%
Bezettingsgraad van de bestaande portefeuille (%)	98,9	98,9	0,0%
EPRA NTA per aandeel (€ per aandeel) ¹	83,10	84,35	-1,5%
IFRS NAV per aandeel (€ per aandeel)	81,14	80,69	+0,6%
Netto financiële schuld (€ mio)	1.778	1.669	+6,5%
Schuldgraad ² (%)	40,3%	34,4%	+17,2%

WEBCAST VOOR INVESTEERDERS EN ANALISTEN

VGP zal op 22 februari 2024 om 10:30 (CET) een webcast hosten

Webcast link:

https://channel.royalcast.com/landingpage/vgp/20240222_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 10.2

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 eigenaar, beheerder en ontwikkelaar van logistiek en semi-industrieel vastgoed van hoge kwaliteit en een leverancier van duurzame energieoplossingen. VGP heeft een volledig geïntegreerd bedrijfsmodel met uitgebreide expertise en jaren-lange ervaring in de hele waardeketen. Opgericht in 1998 als een Belgische vastgoedontwikkelaar in familiebezit in Tsjechië is VGP met een personeelsbestand van ongeveer 368 voltijdse werknemers actief in 17 Europese landen, rechtstreeks en via verschillende 50:50 joint ventures. Per december 2023 bedroeg de Bruto Vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures aan 100%, € 7,19 miljard en had het bedrijf een Netto Vermogenswaarde (EPRA NTA) van € 2,3 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.

FINANCIËLE REKENINGEN¹

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING Voor het jaar eindigend op 31 december

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Toelichting	31.12.2023	31.12.2022
Omzet²	4	113.723	84.784
Bruto inkomsten uit huur en hernieuwbare energie	4	69.003	51.230
Operationele kosten verbonden aan vastgoed		(5.534)	(8.223)
Netto inkomsten uit huur en hernieuwbare energie		63.469	43.007
Joint ventures management fee inkomsten	4	26.925	21.537
Netto waarderingswinsten / (verliezen) op vastgoedbeleggingen ³	6	87.958	(97.230)
Administratieve kosten	7	(48.863)	(33.956)
Aandeel in het resultaat van joint ventures	8	(10.715)	(45.927)
Overige kosten		-	(3.000)
Bedrijfsresultaat		118.774	(115.569)
Financiële opbrengsten	9	34.076	17.329
Financiële kosten	9	(40.107)	(44.337)
Netto financieel resultaat		(6.031)	(27.008)
Resultaat voor belastingen		112.743	(142.577)
Belastingen		(25.451)	20.035
Resultaat van het boekjaar		87.292	(122.542)
Toe te schrijven aan:			
Aandeelhouders van VGP NV		87.292	(122.542)
Minderheidsbelangen		-	-
RESULTAAT PER AANDEEL ⁴	Toelichting	31.12.2023	31.12.2022
Gewone netto-resultaat per aandeel (in €) - basis	10	3,20	(5,49)
Gewone netto-resultaat per aandeel (in €) - verwaterd	10	3,20	(5,49)

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

² De omzet bestaat uit de bruto huur- en hernieuwbare energie opbrengsten, de doorgerekende huurlasten, inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management en inkomsten uit projectontwikkeling.

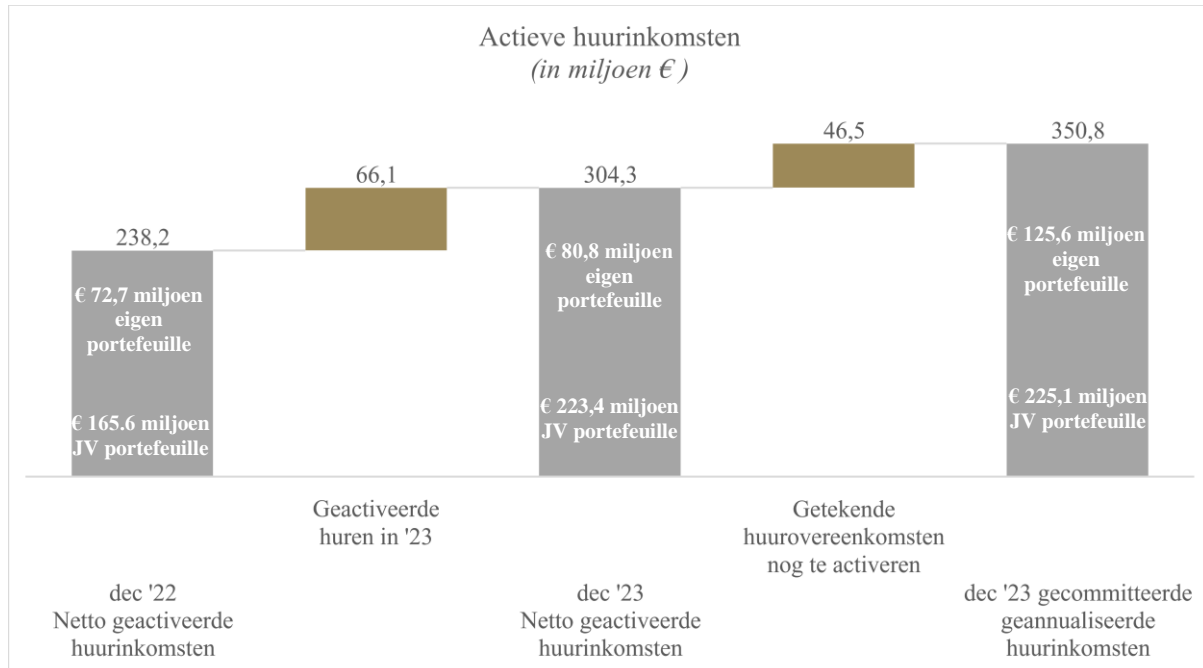
³ Bevat gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van dochterondernemingen van € 59 miljoen in '23 en € 87,2 miljoen in '22.

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

Netto huuropbrengsten

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

In 2023 werd € 66,1 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten, inclusief dat in de joint ventures, inkomsten genererend. Een verdere € 46,5 miljoen¹ is getekend maar nog niet actief (dit vindt plaats bij oplevering van de gebouwen), hiervan zal naar verwachting € 41,3 miljoen in de komende 12 maanden inkomsten genererend worden.



Inclusief VGP's aandeel in de joint ventures op een "doorkijk"-basis stegen de netto huurinkomsten met € 52 miljoen, of 48% in vergelijking met 2022 (van € 107,4 miljoen¹ voor de periode eindigend op 31 december 2022 tot € 159,1 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2023)².

Netto inkomsten uit hernieuwbare energie

Bruto inkomsten uit hernieuwbare energie bedroegen € 4,36 miljoen in 2023 vergeleken met € 5,90 miljoen over 2022. Dit werd gedreven door een toename van 70,6% in de effectieve productie die in 2023 verkocht werd naar 44 GWh, tegen een lagere gemiddelde energieprijis van € 94/ MWh (tegenover € 230/ MWh in 2022).

De operationele zonne-energiecapaciteit steeg aanzienlijk tot 101,8 MWp³, een stijging van 80% op jaarbasis wat overeen zou moeten komen met een potentieel verhandelbaar volume van ongeveer 85GWh.

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

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

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

² Zie 'Bijkomende toelichtingen' voor meer informatie.

³ Inclusief 14 MWp aan een systeem geopereerd door derde partijen

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

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

Inkomsten uit joint ventures

De inkomsten uit managementfees voor joint ventures stegen met € 5,4 miljoen naar € 26,9 miljoen. De stijging was voornamelijk het gevolg van de groei van de portefeuille van de joint ventures volgend op het geannualiseerde effect van de transacties in '22 en de transacties die in '23 plaatsvonden.

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

Netto waarderingswinsten op de vastgoedportefeuille

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

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

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

De vastgoedwaarderingen werden negatief beïnvloed door de stijgende rente die resulteerde in stijgende yields. De portefeuille van VGP overtrof dit effect echter door de impact 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 en de seed-portfolio van de Zesde Joint Venture afgestemd op de overeengekomen reële marktwaardering, na aftrek van bijkomende correcties als onderdeel van de berekening van de aankoopprijs tussen beide partijen.

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

Administratieve kosten

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

Op 31 december 2023 had de groep 367,5 full time equivalenten (FTE's), een afname van 15,5 FTE's vergeleken met 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 € 10,7 miljoen ten opzichte van € 45,9 miljoen verlies voor de periode eindigend op 31 december 2022, de stijging van het resultaat is het gevolg van hogere netto huurinkomsten evenals lagere negatieve waarderingseffecten op de joint venture portefeuille.

De proportionele nettohuurinkomsten zijn gestegen naar € 91,6 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2023, vergeleken met € 64,1 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2022. De stijging weerspiegelt de organische netto huurgroei van de portefeuille van de joint ventures evenals de verschillende closings met de Eerste, Tweede en Vijfde joint venture en het effect van de opleveringen en overgedragen gebouwen aan de Joint Ventures in 2022.

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

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

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

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

Overige kosten

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

Netto financieel resultaat

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

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

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

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

Voor het jaar eindigend op 31 december

OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT <i>(in duizenden €)</i>	31.12.2023	31.12.2022
Winst over de periode	87.292	(122.542)
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	-	-
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later niet geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	-	-
Andere elementen van het resultaat (opgenomen in het eigen vermogen)	-	-
Volledig perioderesultaat	87.292	(122.542)
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	87.292	(122.542)
Minderheidsbelangen	-	-

GECONSOLIDEERDE BALANS
Voor het jaar eindigend op 31 december

ACTIVA (in duizenden €)	Toelichting	31.12.2023	31.12.2022
Immateriële activa		1.000	1.200
Vastgoedbeleggingen	11	1.508.984	2.395.702
Materiële vaste activa		107.426	73.280
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen	8.2, 8.4	1.037.228	891.201
Andere langlopende vorderingen	8.3	565.734	359.644
Uitgestelde belastingvorderingen		8.304	3.839
Totaal vaste activa		3.228.676	3.724.866
Handels- en andere vorderingen	12	79.486	122.113
Geldmiddelen en kasequivalenten		209.921	699.168
Activa aangehouden voor verkoop	17	892.621	299.906
Totaal vlottende activa		1.182.028	1.121.187
TOTAAL ACTIVA		4.410.704	4.846.053

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Toelichting	31.12.2023	31.12.2022
Kapitaal	13	105.676	105.676
Overige reserves	13	845.579	845.579
Overgedragen resultaten		1.263.162	1.250.920
Eigen vermogen		2.214.417	2.202.175
Langlopende financiële schulden	14	1.885.154	1.960.464
Andere langlopende verplichtingen	15	38.085	46.419
Uitgestelde belastingverplichtingen		23.939	79.671
Totaal langlopende verplichtingen		1.947.178	2.086.554
Kortlopende financiële schulden	14	111.750	413.704
Handels- en andere kortlopende schulden	16	84.075	110.676
Verplichtingen m.b.t. activa aangehouden voor verkoop	17	53.284	32.944
Totaal kortlopende verplichtingen		249.109	557.324
Totaal verplichtingen		2.196.287	2.643.878
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		4.410.704	4.846.053

Balans

Vastgoedbeleggingen

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

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

Gedurende het jaar werden 24 gebouwen voltooid met in totaal 641.000 m² aan verhuurbare oppervlakte. Voor eigen rekening leverde VGP 14 gebouwen op die 259.000 m² aan verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen.

De Vastgoedbeleggingen zijn gedaald naar € 1,5 miljard, alsmede door transacties uitgevoerd in '23 en de herclassificatie van activa aangewezen voor de Saga Joint Venture naar activa aangehouden voor verkoop.

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

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

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

Materiële vaste activa

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

De capaciteit van fotovoltaïsche energie is met 79,9% gegroeid op jaarbasis, waarbij de operationele capaciteit de 100 MWp-grens overschreed met 101,8 MWp (vergeleken met 56,6 MWp in dec-22). Fotovoltaïsche projecten in ontwikkeling vertegenwoordigen 69,0 MWp, met een verdere 99,7 MWp die gepland staat.

Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen

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

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

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

Activa aangehouden voor verkoop

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

Dit saldo heeft betrekking op (i) de activa in aanbouw en ontwikkelingsgrond (tegen reële waarde) die worden / zullen worden ontwikkeld door VGP, namens de Eerste en Tweede Joint Venture, (ii) activa aangehouden voor verkoop en gerelateerd aan aanstaande closings in '24 met de Vijfde Joint Venture alsook (iii) de activa en ontwikkelingsgrond bestemd voor de Zesde Joint Venture.

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

Totale lang- en kortlopende financiële schulden

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

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

VGP sloot in december '23 een kredietfaciliteit af bij de Europese Investeringsbank van € 150 miljoen ten behoeve van haar bedrijfseenheid voor hernieuwbare energie. Per 5 februari 2024 heeft VGP € 135 miljoen van de faciliteit opgenomen tegen een rentevoet van 4,15% over een periode van tien jaar.

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

GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN
Voor het jaar eindigend op 31 december

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN <i>(in duizenden €)</i>	Statutair aandelen kapitaal	Kapitaal reserve	IFRS- aandelen kapitaal	Overige reserves	Over- gedragen resultaten	Totaal eigen vermogen
Saldo per 1 januari 2022	108.874	(30.416)	78.458	574.088	1.523.019	2.175.565
Andere elementen van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	-	-
Resultaat over de periode	-	-	-	-	(122.542)	(122.542)
Effect van desinvesteringen	-	-	-	-	-	-
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	(122.542)	(122.542)
Kapitaalverhoging en uitgiftepremies na aftrek transactiekosten	27.218	-	27.218	271.491	-	298.709
Uitkering aandelenkapitaal aan aandeelhouders	-	-	-	-	-	-
Dividenden aan aandeelhouders	-	-	-	-	(149.557)	(149.557)
Stand per 31 december 2022	136.092	(30.416)	105.676	845.579	1.250.920	2.202.175
Stand per 1 januari 2023	136.092	(30.416)	105.676	845.579	1.250.920	2.202.175
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-	-
Resultaat van de periode	-	-	-	-	87.292	87.292
Effect van desinvesteringen	-	-	-	-	-	-
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	87.292	87.292
Kapitaalverhoging, en uitgiftepremies na aftrek transactiekosten	-	-	-	-	-	-
Uitkering aandelenkapitaal aan aandeelhouders	-	-	-	-	-	-
Dividenden	-	-	-	-	(75.050)	(75.050)
Saldo per 31 december 2023	136.092	(30.416)	105.676	845.579	1.263.162	2.214.417

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Voor het jaar eindigend op 31 december

KASSTROOMSTAAT (in duizend €)	Toelicht-ing	31.12. 2023	31.12. 2022
<i>Kasstromen uit bedrijfsactiviteiten</i>	18		
Resultaat vóór belastingen		112.743	(142.577)
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijvingen		5.920	4.479
Niet-gerealiseerde (meer)- / minwaarde op vastgoedbeleggingen	6	(28.938)	184.447
Gerealiseerde (meer)- / minwaarde op verkoop dochterondernemingen	6	(59.020)	(87.217)
Niet-gerealiseerde (winst) / verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen		(73)	1.426
Rente (opbrengsten)		(34.003)	(17.329)
Rente kosten		40.107	42.911
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	8	10.715	45.927
Operationeel resultaat vóór veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen		47.451	32.067
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen		(20.773)	(43.215)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden		12.532	(12.632)
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		39.210	(23.780)
Ontvangen interesten		6.713	24
Betaalde interesten		(57.331)	(39.292)
Betaalde winstbelastingen		(15.923)	(7.590)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		(27.331)	(70.638)
<i>Kasstromen uit investeringsactiviteiten</i>	18		
Inkomsten uit de verkoop van materiële activa en andere		-	-
Verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	15	676.245	347.372
Investerings in vastgoedbeleggingen en installaties, machines en uitrusting		(667.015)	(851.792)
Inkomsten uit/ (investering in) joint venture en geassocieerde deelnemingen		12.823	21.382
Leningen aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen		(99.371)	(108.443)
Terugbetalingen van leningen door joint ventures en geassocieerde deelnemingen		69.241	25.331
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		(8.078)	(566.150)
<i>Kasstromen uit financieringsactiviteiten</i>	18		
Uitbetaalde dividenden		(75.050)	(149.557)
Netto-opbrengst kapitaal- en uitgiftepremieverhoging		-	298.709
Opname van leningen	13	-	990.749
Terugbetalingen van leningen	13	(375.000)	(23.500)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		(450.050)	1.116.401
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		(485.459)	479.613
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode		699.168	222.160
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen		(569)	(157)
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop		(3.219)	(2.448)
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		209.921	699.168

TOELICHTING BIJ DE FINANCIËLE STATEN

Voor het jaar eindigend op 31 december

1. Verklaring van overeenstemming

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie. De geconsolideerde financiële informatie is op 21 februari 2024 door de Raad van Bestuur goedgekeurd voor publicatie.

2. Belangrijkste waarderingsgrondslagen

De 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 2023 van kracht zijn geworden:

- IFRS 17 Verzekeringscontracten
- Aanpassingen aan IFRS 17 Verzekeringscontracten: initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende info
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving
- Aanpassingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen
- Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie
- Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Internationale belastinghervorming – Pijler Twee Modelregels (onmiddellijk toepasbaar – toelichtingen zijn vereist voor boekjaren op of na 1 januari 2023)

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

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2023:

- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend en Langlopende Verplichtingen met Convenanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024)
- Aanpassingen aan IFRS 16: Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024)
- Aanpassingen aan IAS 7 Het Kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen: Financieringsregelingen voor Leveranciers (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2025 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

3. Segment rapportering

De hoogstgeplaatste functionaris die belangrijke operationele beslissingen neemt, is de persoon die middelen toewijst aan en de prestaties beoordeelt van de operationele segmenten. De Groep heeft bepaald dat 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.

3.1 Activiteitssegmenten

Voor bestuursdoeleinden presenteert de Groep de financiële informatie volgens een bestuurlijke opsplitsing, op basis van de functionele toewijzing van opbrengsten en kosten. Deze bedragen zijn gebaseerd op diverse veronderstellingen en zijn bijgevolg niet opgesteld in overeenstemming met de IFRS-geauditeerde geconsolideerde jaarrekening van VGP NV voor de periode eindigend 2023 en 2022. De Groep rapporteert de volgende drie segmenten:

Investeringsactiviteiten

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

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

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

Vastgoedontwikkeling

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

Hernieuwbare energie

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

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

Samenvatting van de opsplitsing van de activiteitssegmenten

<i>In duizenden €</i>	31.12.2023	31.12.2022
Investerings- & Vastgoed- en activabeheer EBITDA	171.388	122.139
Vastgoedontwikkeling EBITDA	42.872	(112.062)
Hernieuwbare energie EBITDA	1.603	3.912
Totaal operationele EBITDA	215.863	13.989

In duizenden €	Voor het jaar afgesloten op 31 december 2023				
	Invest-ering	Ontwik-king	Hernieuw bare energie	Inter-segment elimi-naties	Totaal
Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	64.705	-	4.361	(63)	69.003
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(470)	(4.231)	(896)	63	(5.534)
Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	64.235	(4.231)	3.465	-	63.469
Joint Ventures “management fee” inkomsten	26.925	-	-	-	26.925
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures	-	78.667	-	-	78.667
Administratieve kosten	(9.517)	(31.564)	(1.862)	-	(42.943)
Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Ventures na belastingen ¹	89.745	-	-	-	89.745
Operationele EBITDA	171.388	42.872	1.603	-	215.863
Overige kosten	-	-	-	-	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen	(698)	(2.790)	(2.432)	-	(5.920)
Resultaat voor belastingen en interest	170.690	40.082	(829)	-	209.943
Netto financiële kosten – Eigen portefeuille	-	-	-	-	(6.032)
Netto financiële kosten - Joint venture en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(34.199)
Resultaat voor belastingen	-	-	-	-	169.713
Inkomstenbelastingen - eigen	-	-	-	-	(15.923)
Inkomstenbelastingen - joint ventures en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(6.297)
Recurrente netto-inkomsten	-	-	-	-	147.493
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ²	-	-	-	-	9.291
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-	-	-	-	(61.181)
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten	-	-	-	-	-
Netto meer- / (min)waarde op renteswaps en andere derivaten - Joint ventures en geassocieerde maatschappijen	-	-	-	-	(1.239)
Latente belastingen – eigen portefeuille	-	-	-	-	(9.528)
Latente belastingen - joint ventures en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	2.455
Gerapporteerd resultaat over de periode	-	-	-	-	87.292

¹ De aanpassingen van het aandeel in de winst van de Joint Venture (tegen haar aandeel) bestaan uit € 61,1 miljoen netto waarderverliezen op vastgoedbeleggingen, € 1,2 miljoen netto waardewinsten op afdekkingsderivaten en € 2,5 miljoen aan tegenboeking latente belastingen in verband met deze aanpassingen

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

In duizenden €	Voor de periode afgesloten op 31 december 2022				
	Inves-tering	Ontwik-keling	Hernieuw-bare energie	Inter-segment elimi-naties	Totaal
Bruto huur -en hernieuwbare energieopbrengsten	45.391	-	5.901	(62)	51.230
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(792)	(7.136)	(357)	62	(8.223)
Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	44.599	(7.136)	5.544	-	43.007
Joint Ventures “management fee” inkomsten	21.537	-	-	-	21.537
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures ¹	-	(83.874)	-	-	(83.874)
Administratieve kosten	(6.793)	(21.052)	(1.632)	-	(29.477)
Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Ventures na belastingen ²	62.796	-	-	-	62.796
Operationele EBITDA	122.139	(112.062)	3.912	-	13.989
Overige kosten	-	-	-	-	(3.000)
Afschrijvingen en waardeverminderingen	(633)	(2.530)	(1.316)	-	(4.479)
Winst voor interest en belastingen	121.506	(114.592)	2.596	-	6.510
Netto financiële kosten – Eigen portefeuille	-	-	-	-	(27.009)
Netto financiële kosten - Joint venture en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(18.852)
Resultaat voor belastingen	-	-	-	-	(39.351)
Inkomstenbelastingen - eigen	-	-	-	-	(7.590)
Inkomstenbelastingen - joint ventures en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(4.217)
Recurrente netto-inkomsten	-	-	-	-	(51.158)
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ³	-	-	-	-	(13.356)
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-	-	-	-	(106.118)
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten	-	-	-	-	-
Netto meer- / (min)waarde op renteswaps en andere derivaten - Joint ventures en geassocieerde maatschappijen	-	-	-	-	2.096
Latente belastingen – eigen portefeuille	-	-	-	-	27.625
Latente belastingen - joint ventures en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	18.369
Gerapporteerd resultaat over de periode	-	-	-	-	(122.542)

¹ De netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures bevatten een herwaarderingsverlies van € 213,5 miljoen, deels gecompenseerd door een gerealiseerde herwaarderingswinst op de transacties met de Joint Ventures en herwaarderings-effecten n.a.v. eerste waardering, voor een totaal van € 129,6 miljoen.

² De aanpassingen van het aandeel in de winst van de Joint Venture (tegen haar aandeel) bestaan uit € 106,1 miljoen netto waarderingsverliezen op vastgoedbeleggingen, € 2,1 miljoen netto waardewinsten op afdekkingsderivaten en € 18,4 miljoen aan tegenboeking latente belastingen in verband met deze aanpassingen.

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

3.2 Geografische informatie

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

31.12.2023 In duizenden €	Bruto huur- en hernieuw- bare energie opbrengsten (incl. JV volgens aandeel)	Netto huur- en hernieuw- bare energie resultaat (Incl. JV volgens aandeel)	Operationele EBITDA (incl. JV volgens aandeel)	Vastgoed- beleggingen (Incl. JV volgens aandeel)	Installaties hernieuw- bare energie, installaties en uitrusting	Totale activa (Incl. JV volgens aandeel)	Investe- ringen ¹
West-Europa							
Duitsland	94.050	88.920	116.823	2.429.295	76.817	2.632.744	344.106
Spanje	11.207	8.444	8.233	329.102	-	342.664	15.780
Oostenrijk	1.674	730	11.699	190.978	-	200.223	47.283
Nederland	8.418	7.034	16.784	280.989	15.238	310.394	17.778
Italië	2.885	2.077	(77)	91.886	3.797	108.727	12.476
Frankrijk	-	1.218	7.872	97.333	-	110.501	67.680
Portugal	974	858	(6.996)	54.826	-	66.757	11.080
Denemarken	-	(24)	(830)	2.488	-	3.583	2.488
Luxemburg ²	-	-	-	-	-	168.203	-
België ²	-	-	-	-	-	569.770	-
	119.208	109.257	153.508	3.476.897	95.852	4.513.566	518.671
Centraal- en Oost-Europa							
Tsjechië	22.737	21.501	33.022	513.940	2.287	531.634	23.048
Slowakije	6.669	5.834	(5.546)	227.649	-	233.207	20.708
Hongarije	8.020	6.772	14.638	227.256	-	237.937	47.248
Roemenië	9.001	7.469	1.904	208.060	555	238.516	43.089
Kroatië	-	(15)	(248)	6.246	-	7.969	144
	46.427	41.561	43.770	1.183.151	2.842	1.249.263	134.237
Baltische staten en Balkan							
Letland	5.418	6.366	5.359	99.460	-	106.008	9.353
Servië	23	(250)	(1.130)	67.936	5	72.289	30.599
	5.441	6.116	4.229	167.396	5	178.297	39.952
Andere³							
	-	(1.888)	14.357	75	-	2.471	-
Totaal	171.076	155.046	215.864	4.827.519	98.699	5.943.597	692.859

¹ Investerings in materiële vaste activa omvatten toevoegingen aan en verwerving van vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsgrond, maar omvatten geen huurincentives, verhuurvergoedingen en geactiveerde rente. Directe investeringen in de eigen portefeuille, inclusief vast actief aangehouden voor verkoop, bedragen € 662,5 miljoen (waarvan € 212,4 miljoen betrekking heeft op acquisities).

² Enkel balans

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

31.12.2022 In duizenden €	Bruto huur- en hernieuw- bare energie opbrengsten (incl. JV volgens aandeel)	Netto huur- en hernieuw- bare energie resultaat (Incl. JV volgens aandeel)	Operationele EBITDA (incl. JV volgens aandeel)	Vastgoed- beleggingen (Incl. JV volgens aandeel)	Installaties hernieuw- bare energie, installaties en uitrusting	Totale activa (Incl. JV op aandeel)	Investe- ringen ¹
West-Europa							
Duitsland	68.258	61.276	(60.528)	2.439.013	49.175	2.661.881	464.454
Spanje	9.455	7.605	32.252	383.874	-	456.971	39.079
Oostenrijk	1.118	964	(12.289)	129.428	-	136.722	54.830
Nederland	6.320	5.282	(1.044)	297.514	15.285	320.736	13.516
Italië	2.711	1.957	20.621	83.719	703	112.832	18.570
Frankrijk	-	(72)	(1.074)	21.218	-	22.870	21.437
Portugal	415	565	10.249	48.593	-	52.986	26.018
Luxemburg ²	-	-	-	-	-	190.145	-
België	-	-	-	-	-	733.144	-
	88.277	77.577	(11.813)	3.403.359	65.163	4.688.287	637.904
Centraal- en Oost-Europa							
Tsjechië	18.889	17.526	26.356	527.852	73	547.589	54.179
Slowakije	4.630	4.942	(10.048)	214.761	-	225.179	35.279
Hongarije	5.117	4.774	4.068	169.393	-	181.031	43.637
Roemenië	4.590	3.366	(6.151)	165.552	531	190.840	858
Kroatië	-	(64)	(94)	5.825	-	6.262	5.796
	33.226	30.544	14.131	1.083.383	604	1.150.901	139.748
Baltische staten en Balkan							
Letland	2.241	1.014	273	93.530	-	95.973	33.504
Servië	24	(524)	(1.338)	24.243	-	25.241	46.789
	2.265	490	(1.065)	117.773	-	121.214	80.293
Andere³							
	-	(1.477)	12.735	75	-	2.431	-
Totaal	123.768	107.134	13.988	4.604.590	65.767	5.962.833	857.945

¹ Investerings in materiële vaste activa omvatten toevoegingen en acquisities van vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsgrond, maar omvatten geen huurincentives, verhuurvergoedingen en geactiveerde rente. De directe investeringen in de eigen portefeuille bedragen € 832,6 miljoen (waarvan € 202,5 miljoen betrekking heeft op de aankoop van grond) en € 25,3 miljoen op vastgoed in ontwikkeling voor rekening van de eerste en tweede joint venture.

² Enkel balans

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

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

31.12.2023 In duizenden €	Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	Netto huur en hernieuwbare energie resultaat	Vastgoed- beleggingen	Installaties machines en uitrusting	Totaal vaste activa (IP, PPE en immateriële activa)
West-Europa					
Duitsland	38.150	37.638	960.417	77.189	1.037.606
Spanje	1.269	146	104.838	214	105.052
Oostenrijk	968	113	178.478	71	178.549
Nederland	1.287	942	47.409	15.290	62.699
Italië	222	72	44.467	3.876	48.343
Frankrijk	-	1.218	97.333	71	97.404
Portugal	352	322	44.154	54	44.208
Denemarken		(24)	2.485	224	-
Luxemburg ¹	-	-	-	37	37
België ¹	-	-	-	7.435	7.435
	42.248	40.427	1.479.581	104.461	1.581.333
Centraal- en Oost-Europa					
Tsjechië	5.551	5.202	180.791	2.947	183.738
Slowakije	4.640	4.190	192.067	58	192.125
Hongarije	5.398	4.263	191.600	102	191.702
Roemenië	5.725	4.460	167.120	838	167.958
Kroatië	-	(15)	6.246	2	6.248
	21.314	18.100	737.824	3.947	741.771
Baltische staten en Balkan					
Letland	5.418	6.366	99.460	6	99.466
Servië	23	(250)	67.936	12	67.948
	5.441	6.116	167.396	18	167.414
Andere²		(1.174)	-	-	2.709
Totaal	69.003	63.469	2.384.801	108.426	2.493.227

¹ Enkel balans

² 'Andere' betreft de centrale groepskosten en de operationele kosten die niet direct geografisch toewijsbaar zijn.

31.12.2022 In duizenden €	Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	Netto huur en hernieuwbare energie resultaat	Vastgoed beleggingen	Installaties machines en uitrusting	Totaal vaste activa (IP, PPE en immateriële activa)
West-Europa					
Duitsland	30.905	28.353	1.311.996	49.645	1.361.641
Spanje	2.675	1.830	215.015	293	215.308
Oostenrijk	462	399	115.943	38	115.981
Nederland	1.921	1.726	144.835	15.356	160.191
Italië	714	360	40.374	791	41.165
Frankrijk	-	(72)	21.218	8	21.226
Portugal	104	306	37.998	67	38.065
Luxemburg	-	-	-	34	34
België	-	-	-	6.465	6.465
	36.781	32.902	1.887.379	72.697	1.960.076
Centraal- en Oost-Europa					
Tsjechië	5.234	4.251	242.545	670	243.215
Slowakije	2.552	2.879	178.605	50	178.655
Hongarije	2.779	2.547	132.014	114	132.128
Roemenië	1.619	615	124.102	825	124.927
Kroatië	-	(64)	5.825	-	5.825
	12.184	10.228	683.091	1.659	684.750
Baltische staten en Balkan					
Letland	2.241	1.014	93.530	5	93.535
Servië	24	(524)	24.243	2	24.245
	2.265	490	117.773	7	117.780
Andere	-	(613)	-	117	117
Totaal	51.230	43.007	2.688.243	74.480	2.762.723

4. Omzet

<i>In duizenden €</i>	31.12.2023	31.12.2022
Huurinkomsten uit vastgoedportefeuille	54.298	35.177
Huurindexering en kortingen	10.344	10.152
Totale bruto huuropbrengsten	64.642	45.329
Bruto-inkomsten uit hernieuwbare energie	4.361	5.901
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	22.513	18.016
Inkomsten uit projectontwikkeling	4.412	3.521
Joint Ventures management fee inkomsten	26.925	21.537
Inkomsten uit doorgerekende huurlasten	17.794	12.017
Totale omzet	113.722	84.784

De Groep verhuurt haar vastgoedbeleggingen op basis van operationele lease. De operationele leases hebben over het algemeen een looptijd van meer dan 5 jaar. De brutohuuropbrengsten weerspiegelen de volledige impact van de inkomsten genererende activa die gedurende 2023 zijn opgeleverd. In 2023 omvatten de huuropbrengsten € 22,8 miljoen aan huur voor de periode met betrekking tot de vastgoedportefeuille die werd verkocht tijdens de tiende closing met de Eerste Joint Venture, de vierde closing met de Tweede Joint Venture en de eerste closing met de Vijfde Joint Venture.

Eind 2023 had de Groep (inclusief de joint ventures) gecommitteerde leaseovereenkomsten op jaarbasis van € 350,8 miljoen¹ vergeleken met € 303,2 miljoen² op 31 december 2022.

De uitsplitsing van de toekomstige huuropbrengsten voor de eigen portefeuille en Joint Ventures volgens aandeel is als volgt:

31.12.2023							
<i>In duizenden €</i>	Huur inkomsten in < 1 jaar	Huur inkomsten in < 2 jaar	Huur inkomsten in < 3 jaar	Huur inkomsten in < 4 jaar	Huur inkomsten in < 5 jaar	Huur inkomsten in > 5 jaar	TOTAAL
JV volgens aandeel - Actieve huur	113.473	107.853	96.697	86.456	74.573	348.475	827.527
JV volgens aandeel – gecommitteerde huur	321	339	339	339	339	1.722	3.399
Totaal – JV volgens aandeel	113.794	108.192	97.036	86.795	74.912	350.197	830.926
Eigen portefeuille - Actieve huur	82.136	81.071	78.103	62.153	55.232	287.216	645.911
Eigen portefeuille - gecommitteerde huur	19.084	39.625	41.227	41.434	42.058	282.090	465.518
Totaal – Eigen	101.220	120.696	119.330	103.587	97.290	569.306	1.111.429
Totaal – volgens aandeel	215.014	228.888	216.366	190.382	172.202	919.504	1.942.355

¹ € 225,1 miljoen met betrekking tot de vastgoedportefeuille van joint ventures en € 125,6 miljoen met betrekking tot de eigen vastgoedportefeuille.

² € 173,3 miljoen met betrekking tot de vastgoedportefeuille van joint ventures en € 129,9 miljoen met betrekking tot de eigen vastgoedportefeuille.

31.12.2022							
<i>In duizenden €</i>	Huur inkomsten in < 1 jaar	Huur inkomsten in < 2 jaar	Huur inkomsten in < 3 jaar	Huur inkomsten in < 4 jaar	Huur inkomsten in < 5 jaar	Huur inkomsten in > 5 jaar	TOTAAL
JV volgens aandeel - Actieve huur	86.458	82.6210	76.642	67.024	59.461	260.623	632.818
JV volgens aandeel - gecommitteerde huur	629	742	742	706	437	2.567	5.859
Totaal – JV volgens aandeel	87.087	83.352	77.384	67.730	59.934	263.190	638.677
Eigen portefeuille - Actieve huur	95.629	112.349	112.848	108.541	98.662	604.581	1.132.610
Eigen portefeuille - gecommitteerde huur	3.004	9.337	10.194	10.194	9.694	90.197	132.620
Totaal – Eigen	98.633	121.686	123.042	118.735	108.356	694.778	1.265.230
Totaal – volgens aandeel	185.720	205.038	200.426	186.465	168.290	957.968	1.903.907

5. Operationele kosten verbonden aan vastgoed

<i>In duizenden €</i>	31.12.2023	31.12.2022
Herstellingen en onderhoud	(796)	(653)
Verhuur, marketing, juridische en professionele kosten	(766)	(742)
Vastgoedmakelaars	(1.022)	(1.911)
Doorgerekende huurlasten	17.794	12.017
Door te rekenen huurlasten	(16.890)	(11.891)
Andere opbrengsten	6.477	3.505
Andere lasten	(9.498)	(8.253)
Operationele kosten hernieuwbare energie	(833)	(295)
Totaal	(5.534)	(8.223)

6. Netto waarderingswinsten / (verliezen) op vastgoedbeleggingen

<i>In duizenden €</i>	31.12.2023	31.12.2022
Niet-gerealiseerde meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen	22.399	(180.111)
Niet-gerealiseerde meer-/ (min)waarde op Groepen activa aangehouden voor verkoop	6.539	(4.336)
Gerealiseerde meer-/ (min)waarde op verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	59.020	87.217
Totaal	87.958	(97.230)

De eigen portefeuille exclusief bouwgrond maar inclusief de activa in ontwikkeling voor rekening van de Joint Ventures, wordt door de waarderingsdeskundige per 31 december 2023 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 6,22% (ten opzicht van 5,29% op 31 december 2022) toegepast op de contractuele huurprijzen vermeerderd met de geschatte huurwaarde vanleegstaande ruimte. Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatievoet aanleiding geven tot een variatie van de totale portefeuillewaarde van € 31,6 miljoen.

De gerealiseerde winst omvat winsten op uitgevoerde transacties in '23 met de Eerste, Tweede en Vijfde Joint Venture. Merk op dat de gerealiseerde winsten een winst van € 23,8 miljoen op de Vijfde Joint Venture omvatten, dergelijke winst werd in H1 '23 als ongerealiseerd geboekt en is gerapporteerd als volledig gerealiseerd gedurende het volledige jaar '23 in de bovenstaande tabel.

7. Administratieve kosten

<i>In thousands of €</i>	31.12.2023	31.12.2022
Wages and salaries	(26.120)	(14.066)
Audit, legal and other advisors	(7.168)	(6.833)
Other administrative expenses	(9.655)	(8.578)
Depreciation	(5.920)	(4.479)
Total	(48.863)	(33.956)

De administratieve kosten stegen van € 34 miljoen per december 2022 naar € 48,9 miljoen. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van een stijging van de kosten voor het lange termijn Incentive Plan (LTIP), hetgeen proportioneel gelinkt is met de intrinsieke waardegroei van het netto-actief van de groep. In 2022 werd er een terugdraaiing van de voorziening opgenomen voor een bedrag van € 4 miljoen terwijl in '23 er een bijkomende voorziening is opgenomen van € 5,5 miljoen. Dit is een variantie van € 9,5 miljoen in vergelijking met vorig jaar. Op 31 december 2023, bestond het VGP team uit 367,5 voltijds equivalenten, een daling van 15,5 VTE t.o.v. 2022.

8. Investerings in joint ventures

8.1 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 en (v) de joint venture met Deko, die allemaal administratief worden verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 zijn gevestigd in Luxemburg. VGP European Logistics bezit logistiek vastgoed in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. VGP European Logistics 2 bezit logistiek vastgoed in Spanje, Oostenrijk, Nederland, Italië en Roemenië. VGP Park München is gevestigd in München (Duitsland) en bezit en ontwikkelt het VGP park gelegen in München. LPM Joint Venture zal Logistiek Park Moerdijk ("LPM") ontwikkelen samen met het Havenbedrijf Moerdijk op een 50:50-basis. Het doel is om een platform van nieuwe, hoogwaardige logistieke en industriële objecten te bouwen, waarvan 50% voor rekening van de LPM Joint Venture en 50% direct voor rekening van het Havenbedrijf Moerdijk. De Joint Venture met Deko omvat vijf logistieke parken en bevinden zich allemaal in Duitsland. De joint ventures met Vusa en Grekon bevatten grond die samen met de partner wordt ontwikkeld.

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

¹ VGP Park Berlijn 4

RESULTAAT	Eerste Joint Venture (excl. minderheids-aandeel) aan 100%	Tweede Joint Venture aan 100%	Derde Joint Venture aan 100%	Ontwikkelings joint ventures aan 100%	Vijfde Joint Venture aan 100%	Joint ventures aan 50%	Eerste Joint Venture Duitse vastgoed - onderne- mingen minderheids-aandeel	31.12.2023
<i>In duizenden €</i>								
Bruto huuropbrengsten	107,748	48,667	27,729	16	12.996	98,578	3.495	102.073
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	-	-	-	-	-	-	-	-
- onderliggende operationele kosten	1,969	(2,859)	427	(307)	(457)	(613)	52	(561)
- vastgoed management fees	(10,208)	(5,959)	(2,398)	-	(602)	(9,584)	(351)	(9.935)
Netto huurresultaat	99,509	39,849	25,758	(291)	11.937	88,381	3.196	91.577
Netto meer/(min) waarden op vastgoedbeleggingen	(76,864)	(38,137)	(26,064)	(1,669)	27.986	(57,374)	(3.805)	(61.179)
Administratieve kosten	(2,239)	(867)	(116)	(29)	(292)	(1,772)	(65)	(1.837)
Operationeel resultaat	20,406	845	(422)	(1,989)	39.631	29,235	(674)	28.561
Financiële inkomsten	114	1,063	153	-	101	715	203	512
Financiële kosten	(25,743)	(20,199)	(12,210)	(573)	(12.027)	(35,376)	(570)	(35,946)
Netto financieel resultaat	(25,629)	(19,136)	(12,057)	(573)	(11.926)	(34,661)	(773)	(35.434)
Belastingen	(3,579)	3,661	(806)	(1,678)	(5.761)	(4,082)	240	(3.842)
Resultaat over de periode	(8,802)	(14,630)	(13,285)	(4,240)	21.944	(9,508)	(1.207)	(10.715)

RESULTAAT	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
<i>In duizenden €</i>							
Bruto huuropbrengsten	96.754	34.229	7.533	46	69.281	3.257	72.538
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	-	-	-	-	-	-	-
- onderliggende operationele kosten	81	(1.680)	10	(14)	(802)	(49)	(851)
- vastgoed management fees	(8.862)	(4.849)	(766)	-	(7.239)	(321)	(7.560)
Netto huurresultaat	87.973	27.700	6.777	32	61.240	2.887	64.127
Netto meer/(min) waarden op vastgoedbeleggingen	(126.246)	(92.546)	16.385	5.054	(98.677)	(7.440)	(106.117)
Administratieve kosten	(1.868)	(502)	(130)	(76)	(1.288)	(45)	(1.333)
Operationeel resultaat	(40.141)	(65.348)	23.032	5.010	(38.725)	(4.598)	(43.323)
Financiële inkomsten	2.118	2.313	-	-	2.216	-	2.216
Financiële kosten	(21.535)	(11.984)	(2.502)	(408)	(18.215)	(757)	(18.972)
Netto financieel resultaat	(19.417)	(9.671)	(2.502)	(408)	(15.999)	(757)	(16.756)
Belastingen	8.050	19.214	834	(1.529)	13.286	866	14.152
Resultaat over de periode	(51.508)	(55.805)	21.364	3.073	(41.438)	(4.489)	(45.927)

8.2 Samengevatte balansinformatie met betrekking tot Joint Ventures

BALANS <i>In duizenden €</i>	Eerste Joint Venture (excl. Minderheidsaandeel) aan 100%	Tweede Joint Venture aan 100%	Derde Joint Venture aan 100%	Ontwikkelings joint ventures aan 100%	Vijfde Joint Venture aan 100%	Joint ventures aan 50%	Eerste Joint Venture Duitse vastgoedondernemingen minderheidsaandeel	31.12.2023
Vastgoedbeleggingen	2.215.320	916.912	630.859	226.200	742.658	2.365.975	76.743	2.442.718
Andere activa	2.196	(997)	3.392	75	(186)	2.238	-	2.238
Totaal vaste activa	2.217.516	915.915	634.251	226.275	742.472	2.368.213	76.743	2.444.956
Handels- en andere vorderingen	19.282	13.878	20.870	19.333	27.187	50.275	535	50.810
Geldmiddelen en kasequivalenten	46.997	18.078	33.467	4.011	42.813	72.683	1.672	74.355
Totaal vlottende activa	66.280	31.956	54.337	23.344	70.000	122.958	2.207	125.165
Totaal activa	2.283.796	947.871	688.588	249.619	812.472	2.491.171	78.950	2.570.121
Langlopende financiële schulden	948.283	545.534	379.245	144.930	534.980	1.276.486	33.767	1.310.253
Andere langlopende financiële verplichtingen	512	-	-	-	-	256	-	256
Andere langlopende verplichtingen	7.257	6.236	-	2.971	10.298	13.381	200	13.581
Uitgestelde belastingverplichtingen	197.363	39.043	-	583	22.006	129.498	6.127	135.625
Totaal langlopende verplichtingen	1.153.415	590.813	379.245	148.484	567.284	1.419.621	40.094	1.459.715
Kortlopende financiële schulden	27.368	11.355	1.016	-	-	19.869	744	20.613
Handels- en andere kortlopende schulden	19.452	10.037	11.600	37.993	25.060	52.071	494	52.564
Totaal kortlopende verplichtingen	46.819	21.392	12.616	37.993	25.060	71.940	1.238	73.178
Totaal verplichtingen	1.200.234	612.205	391.861	186.477	592.344	1.491.561	41.332	1.532.893
Netto actiefwaarde	1.083.561	335.666	296.727	63.142	220.128	999.610	37.618	1.037.228

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

Op 17 januari 2023 heeft VGP een tiende transactie afgesloten met haar 50:50 joint venture, VGP European Logistics ('Eerste Joint Venture'). De transactie omvatte 3 logistieke gebouwen, gelegen in Duitsland (één) en in Tsjechië (twee). De bruto 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 vastgoedportefeuille van de Eerste Joint Venture uit 104 opgeleverde gebouwen die ongeveer 1.971.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, met een bezettingsgraad van 98,9%.

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

Na de afronding van de vierde closing bestaat de vastgoedportefeuille van de Tweede Joint Venture uit 43 opgeleverde gebouwen die samen ongeveer 927.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, met een bezettingsgraad van 98,2%.

VGP heeft op 21 juli 2023 een nieuwe joint venture-overeenkomst getekend met Deka Immobilien, een vooraanstaande vastgoedbeleggingsmaatschappij. De joint venture streeft ernaar dat twee van Deka Immobilien's openbare fondsen, Deka Westinvest InterSelect en Deka Immobilien Europa, een belang van 50% verwerven in vijf projectbedrijven die eigendom zijn van VGP.

De projectbedrijven bezitten en exploiteren vijf strategisch gelegen parken in Duitsland, namelijk Gießen - Am alten Flughafen, Laatzen, Göttingen 2, Magdeburg en Berlin Oberkrämer. Deze parken hebben een portfolio van 20 gebouwen, die op het moment van de transactie een totaal geannualiseerde huurinkomsten van €52,9 miljoen genereren. De overeengekomen bruto-activawaarde van alle activa bedraagt meer dan €1,1 miljard. De transactie zou worden uitgevoerd in drie closings, waarbij de eerste closing plaatsvond in Q3 2023. De prijs is overeengekomen voor de volledige portfolio, inclusief de overige twee closings die zullen plaatsvinden in de eerste en tweede jaarhelft van '24.

VGP zou hiermee € 700 miljoen aan liquide middelen recupereren nadat alle closings voltooid zijn. De eerste closing, die 17 van de 20 gebouwen omvatte, genereerde € 393 miljoen aan netto-opbrengsten (€ 455 miljoen bruto). De resterende closings staan gepland in de eerste jaarhelft (twee gebouwen) en het derde kwartaal van 2024 (één gebouw), zodra de constructie van de respectieve activa is voltooid. Deze closings verwachten minimaal € 250 miljoen aan bruto-opbrengsten te genereren.

De vastgoedportefeuille van de joint ventures, exclusief ontwikkelingsgrond en gebouwen in aanbouw door VGP voor rekening van de joint ventures, is gewaardeerd op 31 december 2023 op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 5,01%² (vergeleken met 4,68% per 31 december 2022). Een variatie van 0,10% van deze marktrente zou leiden tot een variatie van de waarde van de joint venture portefeuille (tegen 100%) van € 88,9 miljoen.

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

VGP levert bepaalde diensten, waaronder asset-, vastgoed- en ontwikkelingsadvies en -beheer, voor de joint venture en ontvangt hiervoor vergoedingen van de joint venture. Deze diensten worden uitgevoerd op een 'arms-length' basis en geven VGP geen zeggenschap over de betreffende joint ventures (noch enige eenzijdige materiële beslissingsrechten). Belangrijke transacties en beslissingen binnen de joint ventures vereisen de volledige goedkeuring van de raad van bestuur en/of de aandeelhouders, in overeenstemming met de voorwaarden van de joint venture overeenkomst.

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

8.3 Overige langlopende vorderingen

<i>in duizenden €</i>	31.12.2023	31.12.2022
Aandeelhoudersleningen aan de Eerste Joint Venture	47.619	38.047
Aandeelhoudersleningen aan de Tweede Joint Venture	31.822	32.614
Aandeelhoudersleningen aan Derde Joint Venture	158.132	183.526
Aandeelhoudersleningen aan ontwikkelingsjoint ventures	140.992	79.350
Aandeelhoudersleningen aan Vijfde Joint Venture	172.490	
Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde deelnemingen (dochterondernemingen van Eerste Joint Venture)	4.977	16.402
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Eerste Joint Venture	8.482	5.280
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Tweede Joint Venture	22.786	96.071
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Vijfde Joint Venture	287.813	
Constructie- en ontwikkelingsleningen geherclassificeerd naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(319.081)	(101.351)
Overige langlopende vorderingen	9.702	9.705
Totaal	565.734	359.644

De overige langlopende vorderingen nemen met € 206,1 miljoen toe. De stijging is toe te wijzen aan extra financieringen voor de ontwikkelings Joint Ventures (voornamelijk LPM), voor een bedrag van € 61,6 miljoen. Daarnaast werd er naar aanleiding van de transactie met de Vijfde Joint Venture een nieuwe aandeelhouderslening toegekend voor een bedrag van € 172,5 miljoen. Aandeelhoudersleningen met de Eerste, de Tweede en de Derde Joint Venture daalden met € 28 miljoen. Dit is het resultaat van een terugbetaling van aandeelhoudersleningen voor een bedrag van € 57 miljoen gecompenseerd door creatie van nieuwe aandeelhoudersleningen naar aanleiding van de transacties met de Eerste en Tweede Joint Venture in de eerste jaarthelft van 2023.

8.4 Deelnemingen in de joint ventures en de geassocieerde ondernemingen

<i>in duizenden €</i>	31.12.2023	31.12.2022
Per 1 januari	891.201	858.116
Toevoegingen	166.211	116.379
Resultaat van het jaar	(10.715)	(45.927)
Terugbetaling van eigen vermogen	(3.407)	(37.367)
Dividenden	(6.062)	
Aanpassingen ten gevolge van verkoop participaties	-	
Op einde van de periode	1.037.228	891.201

De deelnemingen in de joint ventures and geassocieerde ondernemingen stegen met € 146 miljoen. Dit is het resultaat van (i) kapitaal bijdragen door de transacties met de Joint Ventures voor een bedrag van € 166,2 miljoen, (ii) een terugbetaling van het eigen vermogen door de ontwikkelings Joint Venture Siegen van 3,4 miljoen, (iii) een uitgekeerd dividend van € 6 miljoen door de Eerste Joint Venture, (iv) en aandeel in het resultaat van de Joint Ventures, een verlies van € 10,7 miljoen.

9. Netto financieel resultaat

<i>In duizenden €</i>	31.12.2023	31.12.2022
Bancaire en andere renteopbrengsten	6.488	-
Renteopbrengsten uit leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	27.505	17.305
Netto wisselkoerswinsten	73	-
Andere financiële opbrengsten	10	24
Financiële opbrengsten	34.076	17.329
Rentelasten op obligaties	(47.488)	(52.140)
Bancaire rentekosten – variabele schulden	(1.971)	(3.708)
Bancaire rentekosten - afdekkingsderivaten	-	-
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	14.960	18.144
Verlies op marktwaarde afdekkingsderivaten	-	-
Netto wisselkoersverliezen	-	(1.426)
Andere financiële kosten	(5.608)	(5.207)
Financiële kosten	(40.107)	(44.337)
Netto financieel resultaat	(6.031)	(27.008)

10. Winst per aandeel

10.1 Winst per aandeel

<i>In aantal aandelen</i>	31.12.2023	31.12.2022
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>	31.12.2023	31.12.2022
Resultaat over de periode toewijsbaar aan de Groep en aan de gewone aandeelhouders	87.292	(122.542)
Winst per aandeel (in €) - basis	3,20	(5,49)
Winst per aandeel (in €) - verwaterd	3,20	(5,49)
Winst per aandeel (in €) - na verwatering en correctie voor wederzijds belang via geassocieerde deelnemingen	3,20	(5,49)

10.2 EPRA NAV's – EPRA NAV's per aandeel

De EPRA NAV indicatoren worden bekomen door de IFRS NAV op een dergelijke manier te corrigeren zodat stakeholders de meest relevante informatie krijgen over de reële waarde van de activa en passiva. De drie verschillende EPRA NAV indicatoren worden berekend op basis van de volgende scenario's:

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

31 december 2023	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
<i>In duizenden €</i>					
IFRS NAW	2.214.417	2.214.417	2.214.417	2.214.417	2.214.417
IFRS NAW per aandeel (in euro's)	81,14	81,14	81,14	81,14	81,14
NAV (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en ander eigen vermogen)	2.214.417	2.214.417	2.214.417	2.214.417	2.214.417
Uit te sluiten:					
Latente belastingen	54.395	54.395	-	54.395	-
Reële waarde van financiële instrumenten	-	-	-	-	-
Immateriële vaste activa volgens IFRS-balans	-	(1.000)	-	-	-
Subtotaal	2.268.812	2.267.812	2.214.417	2.268.812	2.214.417
Reële waarde van vastrentende schulden	-	-	327.837	-	327.837
Vastgoedsoverdrachtbelasting	27.521	-	-	-	-
NAW	2.296.333	2.267.812	2.542.254	2.268.812	2.542.254
Aantal aandelen	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312
EPRA NAW per aandeel (€/aandeel)	84,14	83,10	93,15	83,13	93,15

31 december 2022	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNNAV
<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	-
Reële waarde van financiële instrumenten	-	-	-	-	-
Immateriële vaste activa volgens IFRS-balans	-	(1.200)	-	-	-
Subtotaal	2.303.102	2.301.902	2.202.175	2.303.102	2.202.175
Reële waarde van vastrentende schulden	-	-	533.612	-	533.612
Vastgoedsoverdrachtbelasting	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

11. Vastgoedbeleggingen

<i>In duizenden €</i>	31.12.2023			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelings-land	Totaal
Per 1 januari	1.276.093	561.489	558.120	2.395.702
Herclassificatie van aangehouden voor verkoop	117.120	-	1.400	118.520
Investeringsuitgaven	131.165	161.478	157.408	450.051
Aanschaffingen	79.407	49.538	83.489	212.434
Geactiveerde rente	4	12.125	2.660	14.789
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	5.278	2.004	145	7.427
Verkopen en overdrachten	(900.957)	(313.100)	(13.064)	(1.227.121)
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	-	135.893	(135.893)	-
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	278.610	(278.610)	-	-
Netto meerwaarde/(min) waarde op vastgoedbeleggingen	(17.696)	46.164	7	28.475
Herclassificatie naar activa aangehouden voor verkoop	(448.579)	(20.750)	(21.964)	(491.293)
Per 31 december	520.445	356.231	632.308	1.508.984

<i>In duizenden €</i>	31.12.2022			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelings-land	Totaal
Per 1 januari	562.730	855.160	434.624	1.852.514
Herclassificatie van aangehouden voor verkoop	183.100	160.770	3.735	347.605
Investeringsuitgaven	306.291	298.459	25.351	630.101
Aanschaffingen	41.664	29.309	131.541	202.514
Geactiveerde rente	9.774	5.560	2.810	18.144
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	10.467	2.576	-	13.043
Verkopen en overdrachten	(353.665)	-	(3.757)	(357.422)
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	-	40.178	(40.178)	-
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	720.060	(720.060)	-	-
Netto meerwaarde/(min) waarde op vastgoedbeleggingen	(87.208)	(110.463)	5.394	(192.277)
Herclassificatie naar activa aangehouden voor verkoop	(117.120)	-	(1.400)	(118.520)
Per 31 december	1.276.093	561.489	558.120	2.395.702

12. Handels- en overige vorderingen

<i>In duizenden €</i>	31.12.2023	31.12.2022
Handelsvorderingen	15.926	16.063
Te ontvangen BTW	58.328	87.048
Overlopende rekeningen (actief)	2.470	2.280
Andere vorderingen	10.142	17.882
Herclassificatie naar (-) / activa van aangehouden voor verkoop	(7.380)	(1.160)
Totaal	79.486	122.113

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

13. Aandelenkapitaal en overige reserves

13.1 Aandelenkapitaal

<i>Uitgegeven en volledig betaald</i>	Aantal Aandelen	Nominale waarde van Aandelen (€ 000)
Uitgegeven gewone aandelen op 1 januari 2023	27.291.312	105.676
Uitgifte aandelen	-	-
Uitgegeven gewone aandelen op 31 december 2023	27.291.312	105.676

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

13.2 Overige Reserves

<i>In duizenden €</i>	31.12.2023	31.12.2022
Per 1 januari	845.579	574.088
Uitgiftepremie nieuwe aandelen	-	271.491
Per 31 december	845.579	845.579

14. Kortlopende en langlopende financiële schulden

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

VERVALDAG <i>In duizenden €</i>	Openstaande schuld	31.12.2023		
		< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopend				
Bankleningen	-		-	-
Schuldschein lening	25.686		25.686	-
Obligaties				
3,35% obligatie mar - 25	79.933		79.933	-
3,50% obligatie mar - 26	189.514		189.514	-
1,50% obligatie apr - 29	596.147		-	596.147
1,625% obligatie jan - 27	497.654		497.654	-
2,25% obligatie jan - 30	496.220		-	496.220
	1.859.468		767.101	1.092.367
Totaal langlopende financiële schulden	1.885.154		792.787	1.092.367
Huidige				
Bankleningen	-		-	
Schuldschein lening	3.000		3.000	
Obligatie				
3,24% obligatie jul - 24	74.939		74.939	
Opgelopen interest	33.811		33.811	
Verplichtingen met betrekking tot voor verkoop aangehouden groepen activa die worden afgestoten	-			
Totaal kortlopende financiële schulden	111.750		111.750	
Totaal kortlopende en langlopende financiële schulden	1.996.904		111.750	792.787
			1.092.367	

De opgelopen rente heeft betrekking op de 6¹ uitgegeven obligaties (€ 33,8 miljoen).

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

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

VERVALDAG In duizenden €	31.12.2022			
	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopend				
Bankleningen	-	-	-	-
Schuldschein lening	28.575	-	28.575	-
Obligaties				
3,25% obligatie jul - 24	74.820	-	74.820	-
3,35% obligatie mar - 25	79.879	-	79.879	-
3,50% obligatie mar - 26	189.295	-	189.295	-
1,50% obligatie apr - 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	39.273	39.273	-	-
Totaal kortlopende financiële schulden	413.704	413.704	-	-
Totaal kortlopende en langlopende financiële schulden	2.374.168	413.704	869.454	1.091.010

14.1.1 Bankleningen

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

31.12.2023	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	-	-	-	-
European Investment Bank	150.000	05-feb-34	-	-	-	-
Totale bankschuld	550.000		-	-	-	-

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		-	-	-	-

14.1.2 Schuldschein leningen

De Schuldschein-leningen vertegenwoordigen een combinatie van vaste en variabele leningen waarbij de variabele rente een nominaal bedrag vertegenwoordigt van € 21 miljoen dat niet is afgedekt. De huidige gemiddelde rentevoet is 3,49 procent per jaar. De leningen hebben een resterende gewogen gemiddelde looptijd van 2,65 jaar.

31.12.2023	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	3.000	26.000	-

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	-

14.1.3 Obligatieleningen

De volgende obligatie werden afgelost in 2023:

- De vastrentende obligatie van € 150 miljoen met vervaldatum 2 april 2023 en een coupon van 2,75% per jaar (genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel met ISIN Code: BE0002677582) ("Apr-23 Obligatie")
- De € 225 miljoen vastrentende obligaties met een looptijd tot 21 september 2023 hebben een coupon van 3,90% per jaar. De obligaties zijn genoteerd op de gereglementeerde markt van NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002258276). ("Sep-23 Obligatie")

VGP heeft per 31 december 2023 volgende vijf uitstaande obligaties:

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

15. Andere langlopende verplichtingen

<i>In duizenden €</i>	31.12.2023	31.12.2022
Deposito's	4.517	8.252
Ingehouden bedragen	9.330	19.057
Andere langlopende verplichtingen	27.535	20.772
Herclassificatie naar (-)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	(3.297)	(1.662)
Totaal	38.085	46.419

De andere langlopende verplichtingen dalen met € 8,3 miljoen. Deze daling is het gevolg van een (i) daling in ontvangen deposito's van huurders (- € 3,7 miljoen) en (ii) ingehouden bedragen (- € 9,7 miljoen). Deze langlopende verplichtingen uitten zich vorig jaar voornamelijk bij de entiteiten die in 2023 zijn verkocht aan de Vijfde Joint Venture.

De stijging in de andere langlopende verplichtingen is voornamelijk het resultaat van een hogere voorziening voor het Lange Termijn Incentive Plan (LTIP).

Handels- en andere kortlopende schulden

<i>In duizenden €</i>	31.12.2023	31.12.2022
Handelsschulden	67.023	98.079
Deposito's	-	-
Ingehouden bedragen	1.491	4.945
Overlopende rekeningen (passief)	5.189	3.330
Overige schulden	21.599	10.507
Herclassificatie naar (-)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	(11.227)	(6.185)
Totaal	84.075	110.676

De handels- en andere kortlopende schulden daalden met € 26 miljoen. Dit is voornamelijk toe te wijzen aan een daling in de handelsschulden (- € 31 miljoen). De overige schulden stijgen tot € 21,6 miljoen. Dit zijn met name BTW verplichtingen, korte termijn leasing verplichtingen (voornamelijk in Renewable Energy) en loonverplichtingen.

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

In duizenden €	31.12.2023	31.12.2022
Immateriële activa	-	-
Vastgoedbeleggingen	875.817	292.541
Materiële vaste activa	-	-
Uitgestelde belastingvorderingen	-	-
Handels- en andere vorderingen	7.380	1.160
Geldmiddelen en kasequivalenten	9.424	6.205
Groep activa aangehouden voor verkoop	892.621	299.906
Langlopende financiële schulden	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-
Andere langlopende verplichtingen	(3.297)	(1.662)
Uitgestelde belastingverplichtingen	(38.760)	(25.095)
Kortlopende financiële schulden	-	-
Handels- en andere kortlopende schulden	(11.227)	(6.187)
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	(53.284)	(32.944)
TOTALE NETTO-ACTIVA	839.337	266.962

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

Elk van deze joint ventures heeft een exclusief voorkeursrecht met betrekking tot het verwerven van de volgende inkomstgenererende activa van de Groep: (i) voor de eerste joint venture: de activa gelegen in Tsjechië, Duitsland, Hongarije en Slowakije; en (ii) voor de tweede joint venture: de activa gelegen in Oostenrijk, Italië, de Benelux, Portugal, Roemenië en Spanje.

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

De vastgoedbeleggingen die worden ontwikkeld door VGP namens de Eerste en Tweede Joint Venture hebben een totale intrinsieke waarde van € 35,9 miljoen.

De vierde joint venture zou van kracht worden op het moment van de eerste closing, die aanvankelijk verwacht werd in november 2022. Echter, gezien de beperkte transparantie over de prijsstelling van de seed portefeuille in het huidige volatiele marktklimaat, heeft Allianz besloten om niet door te gaan met de eerste initiële pipeline portfolio closing van de Fourth Joint Venture. Daartoe heeft Allianz formeel afgezien van de exclusiviteitsverplichting met betrekking tot de initiële pijplijnportefeuille, waardoor VGP de initiële pijplijnportefeuille kan verkopen aan een of meerdere derde partijen, inclusief door de oprichting van een nieuwe alternatieve joint venture(s). Aangezien er op korte tot middellange termijn geen verdere transacties met de vierde joint venture werden voorzien, is de joint venture beëindigd.

Op 21 juli 2023 sloot VGP een nieuwe joint venture-overeenkomst (de Vijfde Joint Venture) met Deka, waarvan de eerste closing plaatsvond in augustus '23. De resterende activa werden geclassificeerd als aangehouden voor

verkoop. De resterende activa zijn geclassificeerd als aangehouden voor verkoop en deze activa zijn opgenomen tegen de overeengekomen reële marktwaarde met de joint venture partner na aftrek van bijkomende kosten en winsten zoals aanvullende huur- en bouwvariatieopdrachten, resterende huurincentives en transactiekosten. De totale netto activa van de vijfde joint venture bedragen € 338,1 miljoen.

Op 15 december 2023 is VGP een nieuwe joint venture overeenkomst aangegaan met AREIM Pan-European Logistics Fund (D) AB, of Areim, op een 50:50 basis, met als doel te investeren in door VGP ontwikkelde activa in Duitsland, Tsjechië, Frankrijk, Slowakije en Hongarije. De onderneming zal gebruik maken van vreemd vermogen tot een loan-to-value van 35%. De investeerder, Areim, heeft een kapitaalinvestering van € 500 miljoen toegezegd. De investeringsperiode loopt tot 15 december 2028, met de mogelijkheid om de joint venture in onderling overleg te verlengen. Er is een zaadportefeuille geïdentificeerd en deze is geclassificeerd als aangehouden voor verkoop en deze activa zijn opgenomen tegen de overeengekomen reële marktwaarde met de joint venture partner na aftrek van bijkomende kosten en winsten zoals aanvullende huur- en bouwvariatieopdrachten en resterende huurincentives. De totale netto activa van de zesde joint venture bedragen € 465 miljoen.

17. Kasstroom

<i>In duizenden €</i>	31.12.2023	31.12.2022
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(27.331)	(70.637)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(8.078)	(566.150)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(450.050)	1.116.401
Netto toename/(afname) van geldmiddelen en kasequivalenten	(485.459)	479.614

18. Kasstroom uit de verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen

<i>In duizenden €</i>	31.12.2023	Tweede Joint Venture	Eerste Joint Venture	Vijfde Joint Venture	Derde Joint Venture	Overig
Vastgoedbeleggingen	1.034.382	252.672	117.331	664.379	-	-
Handels- en andere vorderingen	46.404	3.678	1.003	41.723	-	-
Geldmiddelen en kasequivalenten	71.515	2.255	7.270	61.990	-	-
Langlopende financiële schuld	-	-	-	-	-	-
Aandeelhoudersleningen	(755.586)	(167.525)	(75.080)	(512.981)	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	(14.933)	(1.244)	(1.668)	(12.021)	-	-
Uitgestelde belastingverplichtingen	(56.057)	(20.430)	(7.210)	(28.417)	-	-
Handels- en andere kortlopende schulden	(62.363)	(2.309)	(6.215)	(53.839)	-	-
Totaal netto-activa verkocht	263.362	67.097	35.431	160.834	-	-
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop	59.021	18.557	9.928	30.776	-	(240)
Niet controlerend belang behouden door VGP	(1.027)	-	(1.027)	-	-	-
Bijkomende verkoopprijs te ontvangen bij oplevering van gebouwen	7.025	-	-	-	7.025	-
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	584.407	154.834	67.083	362.490	-	-
Inbreng eigen vermogen	(165.028)	(43.831)	(22.105)	(99.092)	-	-
Totale vergoeding	747.760	196.657	89.310	455.008	7.025	(240)
Te ontvangen koopsom	-	-	-	-	-	-
Verkregen koopsom in geldmiddelen en kasequivalenten	747.760	196.657	89.310	455.008	7.025	(240)
Minus – geldmiddelen en kasequivalenten	(71.515)	(2.255)	(7.270)	(61.990)	-	-
Netto-kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	676.245	194.402	82.040	393.018	7.025	(240)

<i>In duizenden €</i>	31.12.2022	Tweede Joint Venture	Eerste Joint Venture	Vijfde Joint Venture	Derde Joint Venture	Overig
Vastgoedbeleggingen	369.657	294.209	75.448	-	-	-
Handels- en andere vorderingen	16.019	16.019	-	-	-	-
Geldmiddelen en kasequivalenten	18.086	18.086	-	-	-	-
Langlopende financiële schuld	-	-	-	-	-	-
Aandeelhoudersleningen	(191.009)	(191.009)	-	-	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	(2.458)	(2.458)	-	-	-	-
Uitgestelde belastingverplichtingen	(76.675)	(25.898)	(50.777)	-	-	-
Handels- en andere kortlopende schulden	(13.511)	(13.511)	-	-	-	-
Totaal netto-activa verkocht	120.109	95.438	24.671	-	-	-
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop	87.612	49.015	11.321	-	27.163	113
Niet controlerend belang behouden door VGP	(227)	-	(227)	-	-	-
Bijkomende verkoopprijs te ontvangen bij oplevering van gebouwen	63.689	-	-	-	63.689	-
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	205.491	168.562	36.929	-	-	-
Inbreng eigen vermogen	(104.190)	(72.727)	(17.882)	-	(13.581)	-
Totale vergoeding	372.484	240.288	54.812	-	77.271	113
Te ontvangen koopsom	(7.026)	-	-	-	(7.026)	-
Verkregen koopsom in geldmiddelen en kasequivalenten	365.458	240.288	54.812	-	70.245	113
Minus – geldmiddelen en kasequivalenten	(18.086)	(18.086)	-	-	-	-
Netto-kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	347.372	222.202	54.812	-	70.245	113

19. Kapitaalbeheer

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

Op 31 december 2023 was de gearing van de Groep als volgt:

<i>In duizenden €</i>	31.12.2023	31.12.2022	30.6.2023
Langlopende financiële schulden	1.885.154	1.960.464	1.961.768
Overige langlopende financiële schulden	-	-	-
Kortlopende financiële schulden	111.750	413.704	247.752
Financiële schuld geassocieerd onder verplichtingen gerelateerd aan groep activa die wordt afgestoten aangehouden voor verkoop	-	-	-
Totale financiële schulden	1.996.904	2.374.168	2.209.520
Geldmiddelen en kasequivalenten	(209.921)	(699.168)	(334.870)
Geldmiddelen en kasequivalenten geassocieerd onder Groepen activa aangehouden voor verkoop	(9.424)	(6.205)	(22.654)
Totale netto financiële schuld (A)	1.777.559	1.668.795	1.851.996
Totaal eigen vermogen en verplichtingen (B)	4.410.704	4.846.053	4.623.707
Schuldgraad ((A)/(B))	40,3%	34,4%	40,1%

20. Voorwaardelijke verbintenissen en toezeggingen

<i>(in duizenden €)</i>	30.06.2023	31.12.2022
Voorwaardelijke verplichtingen	40.950	6.230
Toezeggingen tot aankoop van land	58.270	149.266
Toezeggingen tot het ontwikkelen van nieuwe projecten	296.513	370.629

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

De verplichting tot aankoop van grond heeft betrekking op contracten voor de toekomstige aankoop van 795.000 m² grond waarvoor aanbetalen van in totaal € 2,9 miljoen zijn gedaan. De aanbetaling op grond is geïnclassificeerd onder onroerendgoedbeleggingen per 31 december 2023 (dezelfde classificatiebehandeling toegepast voor 2022) en bestaat voornamelijk uit € 2,2 miljoen voor de aankoop van een nieuw stuk grond in Vejle, Denemarken.

Verwacht wordt dat 30,2 miljoen van de verplichtingen om grond te kopen en € 284,3 miljoen van de verplichtingen om nieuwe projecten te ontwikkelen, in '24 betaalbaar zullen zijn.

21. Gebeurtenissen na balansdatum

In januari '24 verwierf de groep zijn eerste site in Denemarken, die gelegen is in het noordelijke deel van de Triangle Region, een commercieel belangrijke regio in het centrum van Denemarken. Op een oppervlakte van meer dan 175.000 m² zal meer dan 80.000 m² semi-industriële ruimte worden ontwikkeld die geschikt is voor lichte industrie en logistieke diensten. Het terrein grenst aan de snelweg E45, afslag 61b Vejle Syd. Het park zal grootschalige diensten aanbieden, waaronder fotovoltatische energie, ter plaatse opladen van elektrische auto's en hoogwaardige technische en duurzame voorzieningen.

In februari '24 verkocht de groep zijn belang in de LPM Joint Venture voor een bedrag van ongeveer € 170 miljoen.

BIJKOMENDE TOELICHTINGEN

1 WINST-EN-VERLIESREKENING, PROPORTIONEEL GECONSOLIDEERD

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

Proportionele geconsolideerde winst- en verliesrekening <i>In duizenden €</i>	31.12.2023			31.12.2022		
	Groep	Joint ventures	Totaal	Groep	Joint ventures	Totaal
Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	69.003	102.073	171.076	51.230	72.539	123.769
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(5.534)	(10.496)	(16.030)	(8.223)	(8.412)	(16.635)
Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	63.469	91.577	155.046	43.007	64.127	107.134
Joint venture management fee inkomsten	26.925	-	26.925	21.537	-	21.537
Netto meer-/(min)waarde op vastgoedbeleggingen	87.958	(61.179)	26.779	(97.230)	(106.117)	(203.347)
Administratieve kosten	(48.863)	(1.837)	(50.700)	(33.956)	(1.333)	(35.289)
Andere kosten	-	-	-	(3.000)	-	(3.000)
Operationeel resultaat	129.489	28.561	158.050	(69.642)	(43.323)	(112.965)
Netto financieel resultaat	(6.031)	(35.434)	(41.465)	(27.008)	(16.756)	(43.764)
Belastingen	(25.451)	(3.842)	(29.293)	20.035	14.152	34.187
Resultaat van de periode	98.007	(10.715)	87.292	(76.615)	(45.927)	(122.542)

2 BALANS, PROPORTIONEEL GECONSOLIDEERD

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

Proportioneel geconsolideerde balans <i>In duizenden €</i>	31.12.2023			31.12.2022		
	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal
Vastgoedbeleggingen	1.508.984	2.442.718	3.951.702	2.395.702	1.916.347	4.312.049
Vastgoedbeleggingen opgenomen in activa aangehouden voor verkoop	875.817	-	875.817	292.541	-	292.541
Totaal vastgoedbeleggingen	2.384.801	2.442.718	4.827.519	2.688.243	1.916.347	4.604.590
Andere activa	682.464	2.238	684.702	437.963	3.965	441.928
Totaal vaste activa	3.067.265	2.444.956	5.512.221	3.126.206	1.920.312	5.046.518
Handels- en andere vorderingen	79.486	50.810	130.296	122.113	36.462	158.575
Geldmiddelen en kasequivalenten	209.921	74.355	284.276	699.168	51.207	750.375
Groep activa aangehouden voor verkoop	16.804	-	16.804	7.365	-	7.365
Totaal vlottende activa	306.211	125.165	431.376	828.646	87.669	916.315
Totaal activa	3.373.476	2.570.121	5.943.597	3.954.852	2.007.981	5.962.833
Langlopende financiële schulden	1.885.154	1.310.253	3.195.407	1.960.464	926.409	2.886.873
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	256	256	-	-	-
Andere langlopende verplichtingen	38.085	13.581	51.666	46.419	8.308	54.727
Uitgestelde belastingverplichtingen	23.939	135.625	159.564	79.671	124.440	204.111
Totaal langlopende verplichtingen	1.947.178	1.459.715	3.406.893	2.086.554	1.059.157	3.145.711
Kortlopende financiële schulden	111.750	20.613	132.363	413.704	17.805	431.509
Handels- en andere kortlopende schulden	84.075	52.564	136.640	110.676	39.818	150.494
Verplichtingen m.b.t. activa aangehouden voor verkoop	53.284	-	53.284	32.944	-	32.944
Totaal kortlopende verplichtingen	249.109	73.178	322.287	557.323	57.623	614.946
Totaal verplichtingen	2.196.287	1.532.893	3.729.180	2.643.877	1.116.780	3.760.657
Netto activa	1.177.189	1.037.298	2.214.417	1.310.975	891.201	2.202.176

INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE MOEDERONDERNEMING
Voor het jaar eindigend op 31 december 2023

1. Jaarrekening van VGP NV

1.1 Verkorte resultatenrekening

<i>In duizenden €</i>	2023	2022
Andere bedrijfsopbrengsten	21.589	21.630
Bedrijfswinst of verlies	(6.666)	1.897
Netto financieel resultaat	118.081	36.780
Uitzonderlijk resultaat	175.261	111.688
Winstbelastingen	(11.876)	(5.002)
Resultaat van het boekjaar	274.800	145.362

1.2 Verkorte balans na resultaatsverwerking

<i>In duizenden €</i>	2023	2022
Oprichtingskosten en immateriële vaste activa	18.271	23.737
Materiële vaste activa	91	134
Financiële vaste activa	3.481.466	3.271.101
Andere langlopende vorderingen	9.705	9.705
Totaal vaste activa	3.509.533	3.304.677
Handels- en andere vorderingen	31.714	24.225
Geldmiddelen en kasequivalenten	48.678	441.162
Totaal vlottende activa	80.392	465.387
TOTAAL ACTIVA	3.589.925	3.770.064
Kapitaal	136.092	136.092
Uitgiftepremie	759.509	759.509
Wettelijke reserves	13.609	13.609
Overgedragen resultaten	554.779	380.957
Eigen vermogen	1.463.989	1.290.167
Schulden op meer dan een jaar	1.903.605	1.980.071
Schulden op ten hoogste een jaar	222.331	499.826
Schulden	2.125.936	2.479.897
TOTAAL PASSIVA	3.589.925	3.770.064

LEXICON

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.

Bezettingsgraad

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

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.

Contractuele huur

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

Derde joint venture

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

Derivaten

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

Eerste joint venture

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

EPRA

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

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.

Gecommitteerde huurovereenkomsten op jaarbasis of huurinkomsten op jaarbasis

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

Geschatte huurwaarde ("ERV")

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

Gewogen gemiddelde looptijd van financiële schulden

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

Gewogen gemiddelde looptijd van de 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.

Grekon Joint Venture of Grekon

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

IAS/IFRS

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

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.

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).

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.

Onroerend goed portefeuille

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

Ontwikkelings- Joint Ventures

Verwijst naar LPM, Grekon en de Belartza Joint Venture

Opname

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

Overbrengingsverhouding of gearing ratio

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

Pauze

Eerste optie om een huurovereenkomst te beëindigen.

Rendement

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

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".

Uitgangsrendement

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.

Vervaldatum lease

De datum waarop een leaseovereenkomst kan worden opgezegd.

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.

Vierde joint venture

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

Vijfde joint venture

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

Zesde joint venture

Betekent de 50:50 Joint Venture met AREIM Pan-European Logistics Fund (D) AB, of Areim, ook aangeduid als “Saga”