VGP

BUILDING
TOMORROW
TODAY

Jaarverslag 2025



VGP NV Jaarverslag 2025
Inhoud

003
Verslag over de Vennootschap

095
Portefeuille

165
Financieel overzicht

240
Verslag over maatschappelijk verantwoord ondernemen

Verslag over de Vennootschap 2025



VGP Park Pamplona Noain, Spanje

Verslag over de Vennootschap
Inhoud

004
Kerncijfers

005
Brief aan de aandeelhouders

007
Profiel

010
Strategie

019
VGP in 2025

030
Algemeen marktoverzicht

055
Verslag van de Raad van Bestuur

090
Raad van Bestuur en Management

Kern-cijfers

In duizenden €

Vastgoedbeleggingen	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Eigen portefeuille					
Totaal verhuurbare oppervlakte (m^2)	1.437.588	1.325.292	1.609.300	1.363.900	765.800
Bezettingsgraad (%)	96,71%	95,5%	98,8%	98,5%	99,3%
Reële waarde van de vastgoedportefeuille[1]	2.419.881	2.103.313	2.400.823	2.514.222	2.200.119
Portefeuille van Joint Ventures' (100%)					
Totaal verhuurbare oppervlakte (m^2)	4.996.894	4.649.734	3.756.200	2.937.100	2.326.100
Bezettingsgraad (%)	98,35%	98,11%	99,0%	99,1%	99,4%
Reële waarde van de vastgoedportefeuille[1]	6.295.262	5.733.833	4.792.669	3.928.725	3.545.582
Balans	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Eigen vermogen	2.600.804	2.400.427	2.214.417	2.202.175	2.175.565
Schuldgraad					
Netto schuld / totaal activa	35,3%	33,6%	40,3%	34,4%	29,8%
Winst- en Verliesrekening	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Bruto inkomsten uit huur	86.737	65.366	64.642	51.230	17.618
Bruto inkomsten uit hernieuwbare energie	11.907	8.338	4.361	—	—
Netto operationele kosten verbonden aan vastgoed	-9.937	-6.018	-5.534	-8.223	-2.219
Netto inkomsten uit huur en hernieuwbare energie	**88.707**	**67.686**	**63.469**	**43.007**	**15.399**
Joint venture fee inkomsten	52.058	32.666	26.925	21.537	21.303
Netto waarderingswinsten/(verliezen) op vastgoedbeleggingen	243.624	187.056	87.958	-97.230	610.261
Administratieve kosten	-63.332	-61.263	-48.863	-33.956	-52.112
Aandeel in het resultaat van Joint Ventures en geassocieerde ondernemingen	41.285	92.744	-10.715	-45.927	186.703
Overige kosten	—	-1.750	—	-3.000	-5.000
Bedrijfsresultaat	**362.342**	**317.139**	**118.774**	**-115.569**	**776.554**
Netto financieel resultaat	-23.901	2.403	-6.031	-27.008	-12.654
Belastingen	-48.002	-32.555	-25.451	20.035	-113.845
Resultaat over de periode	**290.439**	**286.987**	**87.292**	**-122.542**	**650.055**
Resultaat per Aandeel	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Gewone nettoresultaat per aandeel *(in €)* – Basis	10,64	10,52	3,20	-5,49	31,41
Gewone nettoresultaat per aandeel *(in €)* – Verwaterd	10,64	10,52	3,20	-5,49	31,41

1 De Reële waarde van de eigen vastgoedportefeuille, is inclusief vastgoedbeleggingen geclassificeerd als activa aangehouden voor verkoop. De cijfers van 2024 met betrekking tot Vastgoedbeleggingen en Activa aangehouden voor verkoop werden herwerkt. Historisch classificeerde VGP-activa die juridisch eigendom zijn van de Joint Ventures maar economisch eigendom van VGP als "activa aangehouden voor verkoop". Hierdoor, werden de reële waarde van dit vast actief in de kerncijfers gerapporteerd onder Reële waarde van de Joint Ventures' vastgoedportefeuille. Na een herevaluatie en om de economische realiteit en het langetermijninvesteringskarakter van deze activa beter weer te geven, heeft de Groep beslist haar economische belangen in dergelijke activa te herclassificeren naar "Vastgoedbeleggingen". Met als gevolg, dat in de kerncijfers deze reële waarde gerapporteerd wordt onder de eigen portefeuille. Deze aanpak werd consistent toegepast op zowel het lopende boekjaar als de vergelijkende periode, en de openingsbalans van de vergelijkende periode (2023). De herwerking in 2024 bedraagt € 164,4 miljoen. Eénzelfde aanpassing werd toegepast voor de cijfers van 2023, voor een bedrag van € 400,5 miljoen.

Brief aan de aandeelhouders

Beste Aandeel- en obligatiehouders,
2025 was voor VGP een jaar van solide uitvoering en strategische vooruitgang, tegen de achtergrond van – eerlijk gezegd vrijwel ongekende – macro-economische en geopolitieke omstandigheden. Na een aantal jaren die gekenmerkt werden door hoge inflatie, wisselende rentetarieven en aanhoudende geopolitieke spanningen, lijkt onzekerheid een inherent onderdeel van het economische landschap te zijn geworden. Maar juist in zulke tijden zijn overtuiging, discipline en een langetermijnvisie van het grootste belang.



We zijn dan ook bijzonder verheugd en trots dat we voor VGP over de hele lijn een solide groei kunnen rapporteren, met een winst vóór belastingen van € 338 miljoen en een Ebitda van € 455 miljoen.

We begonnen het jaar met huurinkomsten op jaarbasis van € 412,6 miljoen. Tegen het einde van het jaar waren deze gestegen tot € 468,3 miljoen, hetgeen neerkomt op een forse stijging van 13,5% en een netto stijging van € 55,6 miljoen. Bovendien hebben we in de loop van het jaar voor een totaalbedrag van € 106,7 miljoen aan nieuwe en hernieuwde huurovereenkomsten gesloten. Op het vlak van verhuuractiviteiten vertaalde zich dit in de ondertekening van 830.000 m² aan nieuwe overeenkomsten en 110.000 m² aan verlengingen en hernieuwingen, wat neerkomt op 940.000 m² aan nieuw gecontracteerde ruimte. Inclusief verlengingen bedroeg de totale verhuuractiviteit maar liefst 1,7 miljoen m². We hebben het afgelopen jaar zeker een herstel gezien van de verhuuractiviteiten met e-commercehuurders, met een aandeel van 16,5% in nieuwe huurovereenkomsten, en we voeren nog steeds actieve gesprekken met verschillende potentiële klanten, evenals nieuwe vraag vanuit defensiebedrijven.

Op operationeel vlak heeft VGP in 2025 494.000 m² nieuwe ruimte opgeleverd, die bij oplevering voor 99% was verhuurd. De bouwactiviteit bleef sterk: we zijn in de loop van het jaar begonnen met 761.000 m², waarvan 438.000 m² in de tweede helft van 2025.

Als gevolg daarvan bedroegen onze activa in aanbouw aan het einde van 2025 1,1 miljoen m² verdeeld over 43 gebouwen. Deze activa waren voor 69% voorverhuurd, maar projecten die langer dan zes maanden in aanbouw zijn, hebben een voorverhuurpercentage van meer dan 80%, wat onze overtuiging bevestigt dat we een gematigd voorverhuurrisico nemen. Als we rekening houden met voorverhuurverbintenissen op ontwikkelingsgrond – waaronder projecten zoals de resterende fasen van Green Campus, Frankenthal 2 en Reggio Emilia – stijgt de voorverhuurratio tot 75%, wat ruim binnen de comfortzone van VGP ligt. Onze opgeleverde portefeuille bereikte aan het einde van het jaar 6,4 miljoen m², was voor 98% verhuurd en genereerde € 386 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis, wat de kwaliteit, veerkracht en relevantie van onze activa op de Europese markten onderstreept.

Naast onze actieve bouwpijplijn ligt een belangrijk element van de toekomstige groei van VGP in de aanzienlijke grondbank die we de afgelopen jaren in heel Europa hebben opgebouwd. In deze periode verwierf VGP een aantal iconische brownfield- en greenfieldlocaties, waarvan vele aanzienlijke voorbereidingen vereisten voordat met de bouw kon worden begonnen. Vooral bij brownfieldontwikkelingen zijn de sloopwerkzaamheden vaak tijdrovender dan bij greenfieldprojecten en wordt dit vaak bemoeilijkt door complexe vergunnings- en wetgevingsprocessen.

VGP Park Braşov, Roemenië

In de komende twaalf tot vierentwintig maanden verwachten we echter een aanzienlijk deel van de in deze projecten aanwezige waarde te ontsluiten, naarmate ze geleidelijk ontwikkelingsrijp worden. Voorbeelden zijn onze locaties in La Naval in Bilbao, Ciudad Imagen in Sevilla, onze vlaggenschiplocatie in Vélizy nabij Parijs, evenals grondposities in Verona, Nürnberg, Rüsselsheim, Paderno bij Milaan, Reggio Emilia, Oradea en Praag. Al deze locaties naderen nu in grote mate het stadium waarin ontwikkeling in de komende twee jaar kan starten.

Tegelijkertijd volgen we zorgvuldig nieuwe structurele vraagdrivers in de vastgoedmarkt. Eén daarvan is de snel groeiende datacentersector. Binnen onze bestaande grondbank hebben we verschillende percelen geïdentificeerd die mogelijk beschikken over aanzienlijke elektriciteitsaansluitingscapaciteit en zich bevinden nabij of binnen bestaande datacenterontwikkelingscorridors. Hoewel datacenters niet onze kernexpertise vormen, zijn wij voornemens deze opportuniteiten voorzichtig maar doelgericht te verkennen, steeds geleid door onze gedisciplineerde benadering van kapitaalallocatie.

Duurzaamheid blijft diep verankerd in onze strategie en activiteiten en ook in 2025 hebben we onze ESG-verplichtingen weer omgezet in tastbare resultaten. Onze geïnstalleerde capaciteit voor hernieuwbare energie bereikte 182,5 MW, met nog eens 141 MW in aanbouw. De productie van groene stroom steeg tot 132 GWh, wat neerkomt op een jaar-op-jaar groei van 47%. Bovendien was 95% van de activa in aanbouw aan het einde van het jaar in overeenstemming met de EU-Taxonomie, gemeten op basis van de bruto actiefwaarde. Iets waar we bijzonder trots op zijn, is het BREEAM Outstanding-certificaat voor een opgeleverd gebouw in Arad, Roemenië. Het certificaat werd namelijk uitgereikt met de hoogste score ooit voor een industrieel gebouw – wereldwijd! En... VGP werd in 2026 door het tijdschrift TIME gerangschikt in de Top 100 van 's werelds beste bedrijven voor duurzame groei (Top 100 World's Best Companies for Sustainable Growth).

VGP Park Rouen, Frankrijk



Tegelijkertijd bleven we investeren in onze mensen en cultuur. Via de VGP Academy werden vier sessies georganiseerd met in totaal 554 deelnemers, terwijl onze medewerkersenquête een Net Promoter Score van +36,9 opleverde, wat de sterke betrokkenheid en afstemming binnen de organisatie bevestigt.

2025 was ook een belangrijke stap in de evolutie van ons joint venture-platform. We hebben onze samenwerking met Areim met succes uitgebreid door middel van een geografische uitbreiding en hebben in december '25 een belangrijke closing van € 509 miljoen gerealiseerd. In '26 streven we naar een nieuwe belangrijke transactie met de Saga (Zesde) joint venture. Bovendien is VGP een strategisch partnerschap aangegaan met East Capital om een nieuw in Luxemburg gevestigd gereserveerd alternatief beleggingsfonds ("reserved alternative investment fund", afgekort "RAIF") op te richten dat zich richt op hoogwaardig industrieel en logistiek vastgoed in heel Europa, met bijzondere nadruk voor de markten in Centraal- en Oost-Europa. Het fonds streeft naar een gediversifieerde portefeuille met een beoogde bruto actiefwaarde van ten minste € 1,5 miljard, waarbij gebruik wordt gemaakt van de ontwikkelingspijplijn en jarenlange ervaring van VGP op het gebied van duurzaam industrieel vastgoed. Het fonds streeft naar een eerste closing in 2026. Deze samenwerking is een nieuwe belangrijke stap in de strategie van VGP om zijn investeringsplatform samen met toonaangevende institutionele partners uit te breiden en tegelijkertijd zijn pan-Europese aanwezigheid te blijven vergroten.

Ten slotte geloven wij als overtuigde Europeanen sterk in de kracht van de industriële basis, de logistieke netwerken en de duurzame transformatie van Europa. Onze strategie blijft gericht op het bouwen aan morgen, vandaag – het ontwikkelen van toekomstbestendige logistieke en industriële ruimtes die economische groei, veerkracht en decarbonisatie ondersteunen. Deze overtuiging kwam ook tot uiting in onze omvangrijke marketingcampagne gedurende het jaar, die het merk VGP versterkte en onze langetermijnvisie duidelijk communiceerde aan klanten, partners en gemeenschappen.

Zonder de toewijding en het vertrouwen van vele belanghebbenden zouden deze resultaten niet mogelijk zijn geweest. Ik wil onze klanten, aandeelhouders, joint venture-partners, financieringspartners, leveranciers en overheidsinstanties hartelijk bedanken voor hun voortdurende medewerking. Bovenal wil ik mijn dank uitspreken aan onze medewerkers in heel Europa, wier inzet, professionaliteit en ondernemersgeest de basis blijven vormen voor het succes van VGP.

We gaan de komende jaren met vertrouwen, discipline en ambitie tegemoet en zijn allemaal zeer gemotiveerd om duurzame waarde te blijven creëren op lange termijn.

Vriendelijke groeten,
Jan Van Geet

Profiel

VGP *(www.vgpparks.eu)* is een zuiver op logistiek vastgoed gerichte pan-Europese Groep gespecialiseerd in de aankoop, ontwikkeling en het beheer van logistiek en licht industrieel vastgoed. De Groep richt zich op strategisch gelegen percelen grond in belangrijke Europese markten waaronder Duitsland, de Tsjechische Republiek, Spanje, Nederland, Denemarken, Slowakije, Hongarije, Roemenië, Oostenrijk, Italië, Letland, Portugal, Servië, Frankrijk, Kroatië en sinds 2025 het VK. Deze locaties werden geselecteerd om de ontwikkeling van logistieke bedrijfsparken van een aanzienlijke omvang te ondersteunen, om VGP toe te laten een uitgebreide en goed gediversifieerde grondbank te bouwen op toplocaties.

De Groep combineert zijn expertise in grondverwerving, projectconceptualisatie, ontwerp, bouw en vastgoedbeheer binnen een volledig geïntegreerd bedrijfsmodel. Deze aanpak zorgt ervoor dat VGP logistiek vastgoed van hoge kwaliteit en aanverwante kantoren kan leveren en beheren, hetzij voor zijn eigen portefeuille of in samenwerking met zijn Joint Ventures. Deze activa worden vervolgens verhuurd onder langlopende handelshuurovereenkomsten die prioriteit geven aan duurzame en groene huurpraktijken.

Als onderdeel van zijn streven naar duurzame bouwpraktijken heeft VGP oplossingen voor hernieuwbare energie geïntegreerd in zijn aanbod. Via de business line VGP Renewable Energy ondersteunt de Groep huurders en belanghebbenden door het leveren van op maat gemaakte duurzame energieoplossingen, waaronder zonne-energie-installaties en andere innovatieve projecten. Dit initiatief weerspiegelt VGP's toewijding aan het creëren van energie-efficiënte en duurzame logistieke parken die zowel klanten als het milieu ten goede komen.

Met een intern team van 434 professionals (per 31 december 2025) houdt VGP toezicht op alle aspecten van zijn activiteiten, van grondidentificatie en verwerving tot bouwtoezicht, het aantrekken van huurders en vastgoedbeheer. De focus van de Groep op toplocaties in de buurt van dichtbevolkte of industriele centra, in combinatie met een optimale toegang tot de transportinfrastructuur, ondersteunt zijn groeistrategie.

Op 31 december 2025 werd de portefeuille van VGP (in volledige eigendom, inclusief activa ontwikkeld voor rekening van zijn Joint Ventures) gewaardeerd op € 2.420 miljoen en bestond uit:

— 52 opgeleverde gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 1.437.588 m² (€ 915 miljoen),
— 42 gebouwen in aanbouw die 1.009.913 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen (€ 777 miljoen), en
— Resterende ontwikkelingsgrond voor een bedrag van € 728 miljoen.

De portefeuille van de Joint Ventures, gewaardeerd op € 6.295 miljoen, omvat 212 opgeleverde gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 4.996.894 m². Samen bezit VGP (eigen portefeuille en portefeuille van Joint Ventures) een contractueel vastgelegde ontwikkelingsgrondbank van 10,25 miljoen m², wat een ontwikkelingspotentieel vertegenwoordigt van meer dan 4,3 miljoen m² toekomstig verhuurbare oppervlakte.

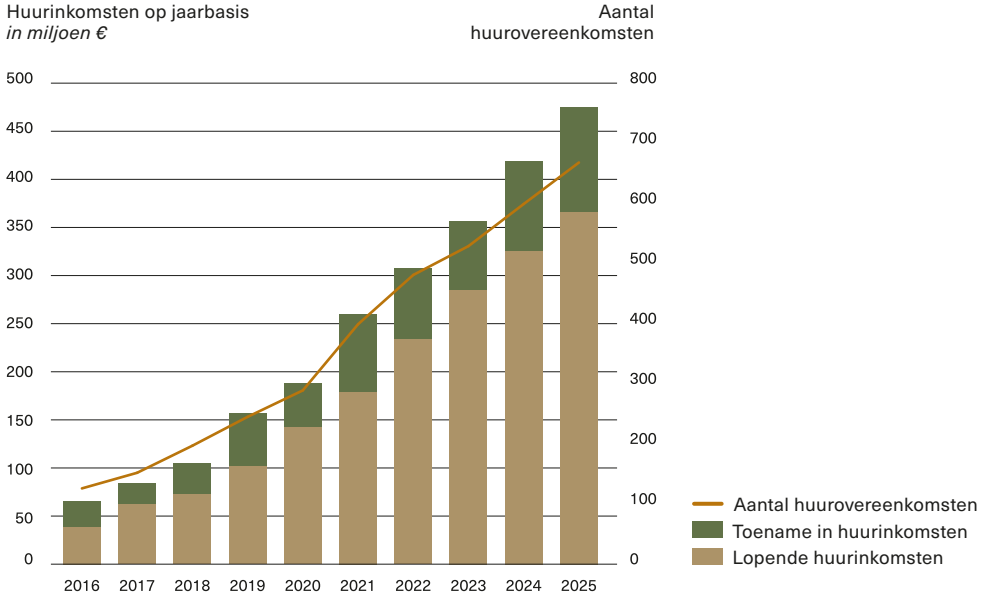
Voor meer informatie verwijzen we naar de hoofdstukken Strategie – Hernieuwbare Energie en Activiteitenverslag – Evolutie van de Grondbank.



VGP Park Giessen Am Alten Flughafen, Duitsland

Duurzame groei van de contractueel toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis...

Evolutie van de door de Groep contractueel toegezegde huurinkomsten op jaarbasis en het aantal huurovereenkomsten (inclusief Joint Ventures aan 100%) gedurende de voorbije jaren:



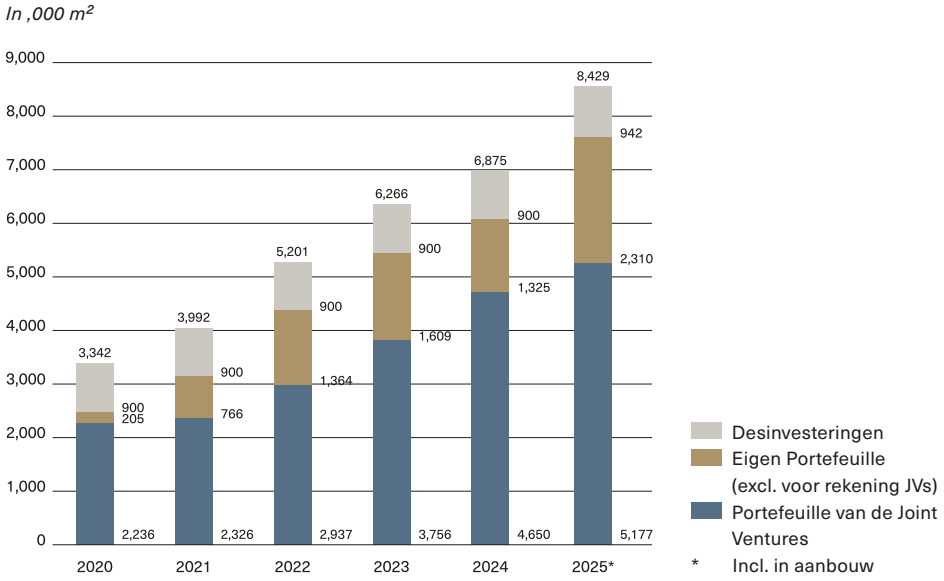
Op 31 december 2025

€ 468,3 miljoen

aan contractueel toegezegde huurover-eenkomsten op jaarbasis

...Driving resilient portfolio growth...

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



Sedert 2017

6,4 miljoen m²

nieuwe verhuurbare oppervlakte ontwikkeld

...Resulterend in een gediversifieerde vastgoedportefeuille...

Uitsplitsing Vastgoedportefeuille per Land (incl JV aan 100%)

31 December 2025 *(in € mln)*



- Oostenrijk – € 261,6 mn – 3%
- Tsjechische Republiek – € 972,2 mn – 11%
- Kroatië – € 72,3 mn – 1%
- Denemarken – € 62,7 mn – 1%
- Frankrijk – € 191,1 mn – 2%
- Duitsland – € 4.360,7 mn – 50%
- Hongarije – € 371,2 mn – 4%
- Italië – € 270,7 mn – 3%
- Letland – € 73,8 mn – 1%
- Nederland – € 349,9 mn – 4%
- Portugal – € 134,6 mn – 2%
- Roemenië – € 379,2 mn – 4%
- Slowakije – € 350 mn – 4%
- Servië – € 105,2 mn – 1%
- Spanje – € 705,1 mn – 8%
- Verenigd Koninkrijk – € 55 mn – 1%

Uitsplitsing Vastgoedportefeuille volgens status (incl JV aan 100%)

31 December 2025 *(in € mln)*



- Opgeleverd – € 7.033 – 81%
- In aanbouw – € 914 – 10%
- Ontwikkelingsland – € 768 – 9%

Strategie



VGP Park Vejle, Denemarken

Het doel van VGP is een toonaangevende pan-Europese logistieke vastgoedgroep te zijn, gespecialiseerd in de aankoop, ontwikkeling en het beheer van logistiek vastgoed, d.w.z. gebouwen die geschikt zijn voor logistieke doeleinden en licht industriële activiteiten.

De Groep focust op (i) strategisch gelegen percelen grond die geschikt zijn voor de ontwikkeling van logistieke bedrijfsparken van een bepaalde omvang, om een uitgebreide en goed gediversifieerde grondbank op te bouwen op toplocaties; (ii) de optimalisering van de operationele prestaties van de portefeuille en de activiteiten van onze huurders via specifieke teams die diensten aanbieden voor ontwikkelings-, activa- en vastgoedbeheer; (iii) het verder laten groeien van de verschillende strategische partnerschappen die werden aangegaan met Allianz, Deka, Areim of met andere lokale partners (zie hieronder) en (iv) de uitvoering van zijn ESG-strategie, door onder meer het aanbieden van oplossingen en optreden als “enabler” om de huurders en overige stakeholders van de Groep te helpen bij hun transitie naar groene energie via de uitbouw van het activiteitensegment hernieuwbare energie.

Dankzij deze elementen zou de Groep in staat moeten zijn om zijn aandeelhouders een aantrekkelijk rendement te bieden door na verloop een progressieve toename van dividenden en netto-actiefwaarde te verwezenlijken.

De bedrijfssegmenten van VGP

Vastgoedontwikkeling

Greenfield- en brownfieldontwikkelingen vormen de kernactiviteiten van de VGP Groep. Brownfieldontwikkelingen worden geleidelijk aan belangrijker naarmate de greenfieldontwikkelingen op bepaalde toplocaties steeds schaarser worden. Ontwikkelingen worden voornamelijk voor eigen rekening van de Groep uitgevoerd en in mindere mate voor de Joint Ventures.

De Groep streeft een groeistrategie na in termen van ontwikkeling van een strategische grondbank die geschikt is voor de ontwikkeling van sleutel-op-de-deur en verhuurklare logistieke projecten. De percelen zijn voornamelijk bestemd voor logistieke of licht industriële activiteiten. Het management van VGP is ervan overtuigd dat de topligging van de gronden en de hoge kwaliteitsnormen van zijn vastgoedprojecten bijdragen aan de waarde op lange termijn van zijn portefeuille.

De Groep focust op de sector van logistieke en licht industriële accomodatieprojecten die gelegen zijn in continentaal Europa. De Groep is actief in 18 Europese landen; in 16 daarvan heeft de Groep reeds ontwikkelingsactiviteiten verricht of heeft hij een ontwikkelingspijplijn voor toekomstige ontwikkelingsactiviteiten.

Hoogwaardige projecten worden steeds ontwikkeld op basis van de bouwnormen van VGP, met aanpassingen om tegemoet te komen aan de specifieke eisen van de toekomstige huurders, maar altijd met het oog op multifunctioneel gebruik en gemakkelijke herverhuurbaarheid in de toekomst. In de beginfase van de ontwikkeling worden sommige projecten op eigen risico van de Groep ontwikkeld (dus zonder dat deze al op voorhand zijn voorverhuurd). De Groep is doorgegaan met het nemen van voorbereidende stappen om de ontwikkeling van datacenters te verkennen, waarbij in eerste instantie wordt gekeken naar de mogelijkheden binnen zijn bestaande grondbank.

De gebouwen die voldoen aan de recentste moderne kwaliteitsnormen, worden op basis van langlopende huurovereenkomsten verhuurd aan huurders die actief zijn in de logistieke, licht industriële of e-commerce sector, met activiteiten zoals opslag, assemblage, herverpakking en eindverwerking van goederen alvorens die naar industriële klanten of detailhandelaars gaan. De gronden zijn gelegen in de nabijheid van sterk geconcentreerde woon- en/of productiecentra, met een optimale toegang tot de transportinfrastructuur.



VGP Park Sevilla Dos Hermanas, Spanje



VGP Park Legnano, Italië

Investering

De Groep verleent diensten op het gebied van vastgoedbeheer-, activabeheer en facilitymanagement aan zijn portefeuille en de Joint Ventures (zie hieronder).

Vastgoedbeheerdiensten worden uitsluitend verleend aan de eigen portefeuille van de Groep en aan de portefeuille van de Joint Ventures, waarbij de respectievelijke vastgoedbeheervennootschap van de Groep verantwoordelijk is voor het beheer van de goede en ongestoorde werking van de gebouwen. Als onderdeel van de aangeboden diensten verlenen de vastgoedbeheervennootschappen van VGP tevens diensten van projectbeheer en verhuur.

De activabeheerdiensten omvatten het verstrekken van advies en aanbevelingen aan de Joint Ventures inzake het activabeheer en de strategie van de Joint Ventures, waardoor de waarde van de activa van de Joint Ventures wordt geoptimaliseerd. Als onderdeel van de geleverde diensten is VGP verantwoordelijk voor de standaard bedrijfsadministratie, financiering, bedrijfsplanning, rapportage, budgettering, beheer van fiscale en juridische zaken, controlling, enz.

Facilitymanagementdiensten worden in de lokale landen uitgevoerd door specifieke, toegewijde teams die zich richten op het beheer van de goede en ongestoorde werking van de gebouwen en het uitvoeren of beheren van alle activiteiten die in dit verband nodig kunnen zijn, zoals onderhoudsdiensten, diensten voor afvalbeheer en onderhoud van groenvoorzieningen.

Andere diensten omvatten het leveren van groene energie die wordt opgewekt door vaste zonnepanelen op het dak, slim energiebeheer en laadfaciliteiten en - infrastructuur voor groene elektriciteit. (zie hieronder)

Hernieuwbare Energie

VGP Renewable Energy is uitgegroeid tot een integraal onderdeel van het volledig geïntegreerde bedrijfsmodel van de Groep. Wat begon als een programma voor fotovoltaïsche panelen op daken, heeft zich ontwikkeld tot een schaalbaar platform voor hernieuwbare energie dat oplossingen voor opwekking, opslag en energiebeheer combineert in ons Europees parknetwerk.

De Groep blijft zijn fotovoltaïsche capaciteit in zijn parken uitbreiden en biedt huurders groene stroom aan via installaties ter plaatse, externe inkoop en op maakt gemaakte Stroomafnameovereenkomsten (*'Power Purchase Agreements'*). De productie van hernieuwbare energie is in 2025 aanzienlijk toegenomen, wat een weerspiegeling is van de voortdurende uitrol van nieuwe systemen en de verdere ontwikkeling van de bestaande portefeuille. Eind 2025 beschikt VGP Renewable Energy over een aanzienlijke geïnstalleerde capaciteit, aangevuld met een sterke ontwikkelingspijplijn.

Een belangrijke strategische ontwikkeling in 2025 is de versnelling van Battery Energy Storage Systems (BESS). Met een aanzienlijk deel van de projecten in aanbouw en vergunningen voor opslag, stelt BESS de Groep in staat om het eigen verbruik te verbeteren, de interactie met het net te optimaliseren en meer flexibiliteit te bieden in de energiedistributie in zijn parken, waardoor de energievoorziening veerkrachtiger wordt en de efficiëntie van de opwekking van hernieuwbare energie wordt verbeterd.

Sinds januari 2024 treedt VGP op als gereguleerd nutsbedrijf in Duitsland, waardoor de Groep hernieuwbare energie efficiënter kan distribueren naar huurders in het hele land. Deze positionering ondersteunt de geleidelijke optimalisatie van de energiestromen tussen activa en verbetert het vermogen om de opwekking ter plaatse in evenwicht te brengen met de vraag van huurders.

Naast opwekking en opslag biedt VGP Renewable Energy geïntegreerde energieoplossingen, waaronder laadinfrastructuur voor e-mobiliteit voor personenauto's en elektrische vrachtwagens, evenals diensten op het gebied van laadbeheer en energieoptimalisatie. Door middel van digitale monitoring- en energiecontrolesystemen worden huurders ondersteund bij het maximaliseren van hun eigen verbruik van hernieuwbare energie en het verbeteren van operationele efficiëntie.

Door grootschalige fotovoltaïsche opwekking, batterijopslag en slim energiebeheer te combineren, bouwt VGP een gedecentraliseerd energie-ecosysteem binnen zijn parken, waardoor zowel de waardepropositie voor huurders als de kwaliteit van de activa op lange termijn wordt verstrekt.

Belangrijkste principes van de investerings-strategie van VGP

Strategisch gelegen percelen grond

Hoogwaardig, gestandaardi-seerd en duurza-am logistiek vastgoed

In-house vaardigheden die een volledig geïntegreerd bedrijfsmodel mogelijk maken

Focus op bedrijvenparken met het oog op het verwezenlijken van schaalvoordelen

Primaire focus op fundamentele facto-ren op lange termijn

Versterking van gemeenschappen en voortdurende verbetering van de eco-efficiëntie door klimaatverandering aan te pakken

Grond	Concept en ontwerp	Constructie	Huren	Portefeuille	Aanvullende diensten
Investeringsstrategie					
— Toplocaties identificeren die rechtstreeks kunnen worden aangesloten op bestaande infrastructuur — Potentiële projecten evalueren, technische due diligence — Bestemmingsplan- en bouwvergunning verkrijgen	— Gebouwen in-house ontwerpen op basis van strikte richtlijnen voor polyvalent gebruik — Strategische alliantie met architectenbureaus, in nauwe samenwerking met lokale overheden — Enige aanpassingen volgens de eisen van de huurders, maar binnen de standaard VGP-bouwnormen	— Kwalitatief hoogstaande logistieke projecten gebouwd door externe aannemers in nauwe samenwerking met toekomstige huurders — Optreden als hoofdaannemer voor een aanzienlijk deel van de bouwpijplijn — Hoge technische en kwaliteitsnormen	— Voornamelijk langlopende huurovereenkomsten — Medewerkers die verantwoordelijk zijn voor het toezicht op de eisen van de huurders tot aan de overdracht van het pand — Samenwerken met plaatselijke makelaars	— Ontwikkelaar/investeerder op lange termijn (eigen portefeuille of verkoop aan een van de JV's) — Portefeuillebeheer — Beheer van activa — Beheer van eigendommen — Gecentraliseerd onderhoud van eigendommen	— Klanten helpen om op een kosteneffectieve manier over te stappen naar duurzame energie — Aanbod omvat: groene energie (ter plaatse of elders geproduceerd), slim energiebeheer, oplaadfaciliteiten en infrastructuur op groene elektriciteit en waterstof
Duurzaamheidsaanpak					
— Aankoop van grondstukken in overeenstemming met EU-taxonomievereisten (bijv. bouwland)	— Luchtwarmte-pompen, slimme meters, watermanagement en klimaatrisico-maatregelen standaard geïntegreerd in VGP bouwnorm	— Doel: 70%+ recyclen tijdens het bouwproces — Werken met interne koolstofprijzen om circulaire bouwmaterialen te promoten — Leveranciers moeten zich houden aan de gedragscode	— Nieuwe leasecontracten vereisen de inkoop van hernieuwbare energie	— ESG-gegevens openbaar maken en bespreken — Prestatiebeoordeling en ESG-optimalisatie van de portefeuille (bijv. LED-beleggingen) — Biodiversiteits-initiatieven — Hernieuwbare energie aanbod	— Installatie van fotovoltaïsche panelen indien/waar mogelijk — Batterij-investeringen die verder moeten worden uitgerold om het eigenverbruik te verbeteren — EV-oplaad-infrastructuur
KPI's					
— % van EU Taxonomy CRA analyses voltooid voor afgerondde en nieuwe land acquisities	— % van de portefeuille uitgerust met warmtepompen — % slimme meters — % geïmplementeerde CRA-maatregelen	— % van afvalrecycling — % leveranciers dat zich aan de gedragscode houdt	— % nieuwe huurovereenkomsten met groene clausule	— % openbaarmaking van ESG-gegevens — % parken met biodiversiteitsmaatregelen — % LED	— MWp geïnstalleerd — EV opladers geïnstalleerd

Ontwikkeling Investering Hernieuwbare energie

Strategische partnerschappen

Om zijn groei op middellange termijn te ondersteunen, is VGP verschillende 50:50 joint ventures aangegaan met bekende institutionele beleggers. Deze joint venture-structuren stellen VGP in staat om zijn aanvankelijk geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk te hergebruiken wanneer opgeleverde projecten worden overgenomen door de respectieve joint ventures, en stellen VGP in staat om de verkoopopbrengsten te herinvesteren in de voortdurende uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van de verdere uitbreiding van de grondbank. Hierdoor kan VGP zich concentreren op zijn kernactiviteiten op het gebied van ontwikkeling.

Partnerschap met Allianz

Eerste Joint Venture — Rheingold

De Eerste Joint Venture werd in mei 2016 opgericht met als doel een platform te bouwen van nieuwe, klasse A logistieke en industriële panden met een belangrijke focus op uitbreiding in de Duitse kernmarkten en in de snelgroeiende markten in Midden- en Oost-Europa (Hongarije, de Tsjechische Republiek en Slowakije) met als doel stabiele, inkomsten gedreven rendementen te genereren met potentieel voor kapitaalgroei. De Eerste Joint Venture had als doel om de omvang van zijn portefeuille (d.w.z. de bruto-actiefwaarde van de verworven inkomsten genererende activa) uiterlijk in mei 2021 te doen toenemen tot ongeveer € 1,7 miljard via de inbreng in de Eerste Joint Venture van nieuwe logistieke ontwikkelingen die door VGP werden uitgevoerd. De strategie van de Eerste Joint Venture is daarom nu voornamelijk een aanhoudstrategie ('hold strategy'). Per 31 december 2025 bestaat de vastgoedportefeuille van de Eerste Joint Venture uit 104 opgeleverde gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 1,9 miljoen m^2 vertegenwoordigen. Hoewel de Eerste Joint Venture zijn uitgebreide investeringsdoelstelling heeft bereikt, kunnen er in de toekomst nog enkele bijkomende closings plaatsvinden in verband met bestaande opties voor huurverlenging. De Eerste Joint Venture zal zijn bestaande portefeuille behouden, waarbij VGP zal blijven optreden als vastgoed-, faciliteiten- en activabeheerder.

De bankfaciliteiten van de Rheingold Joint Venture lopen af op 31 mei 2026. De Joint Venture heeft al term sheets afgesloten met financiële instellingen om de faciliteit te verlengen en/of te vervangen.

Ten slotte kan VGP recht hebben op een winstuitkering van de Eerste Joint Venture bij (i) een liquiditeitsgebeurtenis of (ii) na het verstrijken van de initiële periode van tien jaar, wat plaatsvindt in de eerste helft van 2026. Op basis van het netto IRR ('internal rate of return') (meer dan 12%) tot nu toe heeft de groep per 31 december 2025 een provisie van € 18 miljoen aangelegd voor een te ontvangen winstuitkering. Het uiteindelijke bedrag zal variëren afhankelijk van de waardering en operationele prestaties van de Joint Venture tot 31 mei 2026.



VGP Park Berlin Bernau, Duitsland

Tweede Joint Venture — Aurora

De Tweede Joint Venture werd in juli 2019 opgericht met als doel een platform te bouwen van kernactiva op het gebied van logistiek vastgoed in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje, met als doel stabiele inkomsten-gedreven rendementen te genereren met potentieel voor kapitaalgroei.

Het exclusieve voorkooprecht van de Tweede Joint Venture met betrekking tot de aankoop van nieuw gebouwde activa in de betreffende landen is op 31 juli 2024 verstreken. De strategie van de Tweede Joint Venture is daarom voornamelijk een aanhoudstrategie ('hold strategy').

Per 31 december 2025 bestaat de vastgoedportefeuille van de Tweede Joint Venture uit 42 opgeleverde gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 926.000 m².

Hoewel de Tweede Joint Venture zijn investeringsperiode heeft bereikt, kunnen er in de toekomst nog enkele bijkomende closings plaatsvinden met betrekking tot uitstaande ontwikkelingsactiva.

Derde Joint Venture — Ymir

De Derde Joint Venture werd in juni 2020 opgericht om VGP Park München te ontwikkelen. Na voltooiing, zal het park bestaan uit vijf industriële gebouwen, twee op zichzelf staande parkeerfaciliteiten en één kantoorgebouw, met een totale bruto verhuurbare oppervlakte van ca. 321.000 m². Het park is volledig voorverhuurd.

De ontwikkeling is gefinancierd door een combinatie van aandeelhoudersleningen en kapitaalinbrengen in verhouding tot het aandelenbezit, evenals door bankfinanciering. Na oplevering van de afzonderlijke gebouwen hebben er closings met Allianz plaatsgevonden, waardoor de Groep het toerekenbare aandelenkapitaal heeft ontvangen en het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk heeft kunnen hergebruiken. Sinds de oprichting hebben er drie van dergelijke closings plaatsgevonden.

Momenteel wordt het park gebruikt door Krauss Maffei en BMW. Het laatste ontwikkelingsgebouw, met een bruto verhuurbaar oppervlakte van 42.000 m², werd in 2024 verhuurd aan ISAR Aerospace SE en zal naar verwachting in 2026 worden opgeleverd. In 2024 werd een extra kredietfaciliteit van € 84,5 miljoen verkregen om deze fase te financieren. Bij oplevering wordt een verdere closing met de Derde Joint Venture verwacht, op basis van een bruto actiefwaarde van € 150 miljoen.

Partnerschap met Deka

Vijfde Joint Venture — RED

VGP heeft per 21 juli 2023 een Joint Venture-overeenkomst ondertekend met Deka Immobilien, een vooraanstaande vastgoedbeleggingsvennootschap. De joint venture streeft ernaar dat twee openbare fondsen van Deka Immobilien: Deka Westinvest InterSelect en Deka Immobilien Europa, een belang van 50% verwerven in vijf projectvennootschappen die eigendom zijn van VGP.

Deze projectvennootschappen bezitten en exploiteren vijf strategisch gelegen parken in Duitsland, namelijk Gießen – Am alten Flughafen, Laatzen, Göttingen 2, Magdeburg en Berlin Oberkrämer. Deze parken beschikken over een portefeuille van 20 gebouwen, die op het moment van de transactie een totaal aan huurinkomsten op jaarbasis van € 52,9 miljoen genereerden, wat tot op heden is gegroeid tot € 54,5 miljoen.

De Joint Venture bevindt zich momenteel in de houdfase ('holding phase') en VGP behoudt activabeheerdiensten in een vergelijkbare omvang als zijn bestaande partnerschappen met Allianz.



VGP Park München, Duitsland

Partnerschap met Areim

Zesde Joint Venture — SAGA

Op 15 december 2023 heeft VGP een nieuwe Joint Venture-overeenkomst gesloten met AREIM Pan-European Logistics Fund (D) AB, of Areim, op een 50:50 verdeling, met het doel om te investeren in door VGP ontwikkelde activa in Duitsland, Tsjechische Republiek, Frankrijk, Slowakije en Hongarije. De Joint Venture zal gebruikmaken van een schuld tot een loan-to-value van 40%, een stijging ten opzichte van de oorspronkelijke doelstelling van 35%. De investeerder, Areim, heeft een aandeleninvestering van € 500 miljoen toegezegd. De investeringsperiode loopt tot 15 december 2028, met mogelijkheden om de Joint Venture in onderling overleg te verlengen.

In 2025 zijn VGP en Areim overeengekomen om het geografische bereik van de Joint Venture uit te breiden om ook activa in Portugal, Spanje, Italië, Oostenrijk en Denemarken te verwerven. Na deze overeenkomst vond in 2025 een derde closing plaats, bestaande uit 18 gebouwen (waaronder één Parkhouse) in 7 landen: Duitsland (2 gebouwen) en Portugal (3 gebouwen). De transactie had een bruto actiefwaarde van meer dan € 500 miljoen, waardoor de groep € 351 miljoen aan netto-opbrengsten kon hergebruiken.

De groep verwacht in 2026 een belangrijke transactie af te ronden.

Per 31 december 2025 bestaat de vastgoedportefeuille van de Zesde Joint Venture uit 39 opgeleverde gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 989.000 m².

De joint venture streeft een uitgebreide ESG-strategie na, met criteria die zijn gedefinieerd rond naleving van de EU-taxonomie naleving, EPC, BREEAM-normen, en meer. Net als bij vergelijkbare Joint Ventures, treedt VGP op als activa-, vastgoed- en ontwikkelingsbeheerder van de Joint Venture.



VGP Park Split, Kroatië

Partnerschap met East Capital

Samenwerking met East Capital voor de oprichting van een pan-Europees Fonds

VGP is een strategisch partnerschap aangegaan met East Capital om een nieuw in Luxemburg gevestigd gereserveerd alternatief beleggingsfonds ("reserved alternative investment fund", afgekort "RAIF") op te richten dat zich richt op hoogwaardig industrieel en logistiek vastgoed in heel Europa, met bijzondere aandacht voor de markten in Centraal- en Oost-Europa. East Capital Group is een in Zweden gevestigde activabeheerder en beleggingsonderneming die gespecialiseerd is in opkomende en pioniersmarkten. Het bedrijf werd opgericht in 1997 en richt zich op actief beheerde aandelen, private equity, vastgoed en alternatieve beleggingsstrategieën.

Het fonds streeft naar een gediversifieerde portefeuille met een beoogde bruto-actiefwaarde van ten minste € 1,5 miljard, waarbij gebruik wordt gemaakt van de ontwikkelingspijplijn en jarenlange ervaring van VGP op het gebied van duurzaam industrieel vastgoed. Het fonds streeft naar een eerste closing in 2026.

Volgens het overeengekomen kader zal VGP een belang van 50% in het RAIF houden, terwijl het resterende aandelenkapitaal wordt toegewezen aan derde investeerders. East Capital Asset Management zal optreden als beheerder van het alternatieve beleggingsfonds, terwijl VGP Asset Management en East Capital Real Estate vermogensbeheer- en adviesdiensten zullen verlenen. De portefeuille zal bestaan uit opgeleverde, inkomsten genererende activa en geselecteerde ontwikkelingsprojecten, die allemaal zijn gebouwd volgens de technische normen van VGP en in overeenstemming zijn met de nieuwste ESG-vereisten.

Deze samenwerking is een nieuwe belangrijke stap in de strategie van VGP om zijn investeringsplatform samen met toonaangevende institutionele partners uit te breiden en tegelijkertijd zijn pan-Europese aanwezigheid te blijven versterken.

De Ontwikkelings-Joint Ventures

VGP Park Belartza Joint Venture

De VGP Park Belartza Joint Venture is opgezet als een 50:50 joint venture met VUSA. Het doel van deze joint venture is de Groep een extra bron van gronden te verschaffen voor percelen grond die anders niet voor hem toegankelijk zouden zijn. De VGP Park Belartza Joint Venture heeft als doel ca. 64.000 m² logistieke verhuurbare oppervlakte te ontwikkelen.

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

Het project vordert met het verkrijgen van de benodigde bestemmingsvergunningen.

VGP Park Siegen Joint Venture

De VGP Park Siegen Joint Venture is opgezet als een 50:50 joint venture met Revikon. Het doel van deze joint venture is om een brownfield met ca. 21.000 m² verhuurbare oppervlakte in de buurt van de stad Siegen, Duitsland, te herontwikkelen. In 2023 is een deel van het project verkocht en sindsdien worden er sloopwerkzaamheden uitgevoerd ter voorbereiding op de toekomstige ontwikkeling van het brownfieldterrein.

Duurzaamheid

Duurzaamheid blijft volledig verankerd in de langetermijnstrategie van VGP op het gebied van investeringen en ontwikkeling. In een snel veranderend regelgevings-, klimaat- en energielandschap blijven we onze parken positioneren als veerkrachtige, toekomstbestendige industriële ecosystemen die zowel de efficiëntietransitie van Industrie 4.0 als de regeneratie van brownfieldlocaties in heel Europa ondersteunen.

Voortbouwend op de in 2021 geïntroduceerde ESG-strategie integreert VGP milieu-, sociale en governance-overwegingen in de hele waardeketen – van grondverwerving en ontwerp tot bouw, exploitatie en langetermijnbeheer van activa.

Onze klimaatambities zijn afgestemd op de doelstellingen van het Akkoord van Parijs en zijn ontwikkeld in overeenstemming met het Science Based Targets-kader dat van toepassing was op het moment van introductie. We blijven de ontwikkelingen op het gebied van regelgeving en markt volgen om de robuustheid en langetermijnrelevantie van onze aanpak te waarborgen.

We pakken de klimaatimpact niet alleen aan binnen onze directe activiteiten (Scope 1 & 2), maar ook binnen de activiteiten van onze huurders en onze bredere toeleveringsketen. Dit omvat gestructureerd koolstofbeheer, het vergroten van de transparantie en het integreren van koolstofoverwegingen in de besluitvorming over investeringen. Tegelijkertijd blijven we de opwekking van hernieuwbare energie uitbreiden, de energieprestaties verbeteren en de aanpassingsvermogen en intrinsieke kwaliteit van onze activa op lange termijn versterken.

Duurzaamheid bij VGP gaat verder dan alleen milieuprestaties. Door nauwe samenwerking met gemeenten, huurders en lokale gemeenschappen streven we ernaar om parken te creëren die de regionale economie versterken, de werkgelegenheid ondersteunen en de connectiviteit verbeteren.

Onze biodiversiteitsstrategie bouwt voort op de BREEAM Excellent- en DGNB Gold-normen en wordt verder versterkt door VGP's eigen biodiversiteitsstrategie, die locatiespecifieke verbeteringsmaatregelen integreert die zijn afgestemd op de lokale ecologische omstandigheden.

Ons ESG-kader blijft gestructureerd rond vijf pijlers:

— Duurzaam Vastgoed – Verminderen van de milieu-impact gedurende de volledige levenscyclus van onze activa, met behoud van flexibiliteit en kwaliteit op lange termijn.
— Gemeenschappen Versterken – Ontwikkeling van parken in nauwe samenwerking met lokale belanghebbenden om blijvende economische en sociale waarde te creëren.
— Versterking van ons Personeel – Een veilige, inclusieve en prestatiegerichte werkomgeving bieden die professionele groei ondersteunt.
— Biodiversiteit Beschermen en Verbeteren – Ecologische waarde integreren in projectontwerp en beheer van activa op lange termijn.
— Eco-Efficiëntie Verbeteren – Optimalisering van de operationele prestaties, uitbreiding van de opwekking van hernieuwbare energie op locatie, elektrificatie van verwarmingsoplossingen waar mogelijk en voortdurende verbetering van de energie- en milieuprestaties van nieuwe ontwikkelingen.



VGP Park Halle 2, Duitsland

VGP in 2025

Samenvatting

Een winst vóór belastingen van **€ 338 miljoen**, een stijging van € 19 miljoen of **6% ten opzichte van boekjaar '24**. De netto-actiefwaarde steeg met 8,3% tot € 2,6 miljard. EPRA NTA nam met 9% toe. EBITDA groeide met **28% tot € 454,7 miljoen**, alleen overtroffen door 2021, dat profiteerde van een uitzonderlijke sterke logistieke vraag tijdens de pandemie.

Een historisch record van € 106,7 miljoen aan nieuwe en hernieuwde huurovereenkomsten ondertekend tijdens het jaar, waardoor de **contractueel toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis** op jaareinde uitkwamen op **€ 468,3 miljoen[1], een stijging van +13,5%**. VGP kon leegstaande ruimte herverhuren tegen **een gemiddelde huurprijsstijging van 14%** in '25 en ziet ook in de eerste maanden van '26 een sterk orderboek, met een terugkerende vraag vanuit e-commerce naar nieuwe ruimte en een toenemende activiteit van defensiebedrijven.

43 projecten in aanbouw, goed voor 1.052.000 m² (en 30 gebouwen met in totaal **761.000 m²** opgestart tijdens het jaar) en **€ 85 miljoen** aan bijkomende jaarlijkse huur zodra volledig gebouw en verhuurd. De totale ontwikkelingspijplijn[2] is voor **75% voorverhuurd**, goed voor een **record van € 80,9 miljoen** aan gegarandeerde jaarlijkse huurverplichtingen van huurders – **het hoogste niveau dat de Groep ooit heeft bereikt**.

21 projecten werden opgeleverd tijdens het jaar, goed voor **494.000 m²** of € 32,9 miljoen aan bijkomende jaarlijkse huur (waarvan 10 projecten of 229.000 m² in 2H 2025), momenteel voor **99% verhuurd**. Als gevolg hiervan, groeiden de **netto huurinkomsten**, op een proportioneel geconsolideerde basis[3], **met 16,7%** naar **€ 224,4 miljoen**, waarbij op jaareinde € 236,5 miljoen (tegenover € 214,7 miljoen op jaareinde '24, of +10%) op proportioneel geconsolideerde basis Kasstroom Genererend is geworden.



VGP Park Nijmegen, Nederland

1 Inclusief Joint Ventures aan 100%. Per 31 december 2025 bedroegen de contractueel toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis van de Joint Ventures € 321,7 miljoen.
2 Inclusief voorverhuurde projecten in aanbouw (69% voorverhuurd) alsook voorverhuurde projecten op ontwikkelingsgrond (98% voorverhuurd).
3 Zie 'bijkomende toelichtingen', winst- en verliesrekening proportioneel geconsolideerd



VGP Park Split, Kroatië

1.372.000 m² nieuwe ontwikkelingsgrond werd verworven, waaronder iconische nieuwe parken zoals in Hagen[1] (Duitsland), Loures II (Portugal), Køge (Denemarken) en East Midlands (Groot-Brittannië) en 1.625.000 m² werd aangewend ter ondersteuning van de tijdens het jaar opgestarte ontwikkelingen. De totale contractueel vastgelegde grondbank bedraagt **10,3 miljoen m²** eind 2025, wat een ontwikkelingspotentieel van meer dan 4,3 miljoen m² vertegenwoordigt.

De vastgoedportefeuille[2], met een gemiddelde leeftijd van **4,8 jaar**, is nagenoeg volledig verhuurd met een bezettingsgraad van 98%. De gebouwenportefeuille is goed op weg om 100% duurzaam gecertificeerd te zijn, waarvan 11% is of zal worden gecertificeerd als BREEAM Outstanding of DGNB Platinum, inclusief een opgeleverd gebouw in Arad (Roemenië) dat werd gecertificeerd met de hoogste BREEAM-score ter wereld voor een industrieel gebouw.

Meerdere joint venture-transacties en desinvesteringen werden uitgevoerd, resulterende in een netto **kasrecyclage van € 389 miljoen**. Deze leverden in '25 **bijkomende gerealiseerde winsten van € 60,5 miljoen** op. De Groep mikt op een materiële transactie met de Saga Joint Venture in 2H '26

VGP en East Capital zijn overeengekomen een **pan-Europees fonds** op te richten gericht op de verwerving van **ten minste € 1,5 miljard bruto-actief waarde** ontwikkeld door VGP, met een focus op **Centraal- en Oost-Europa**. Het fonds is een evolutie van het joint venture-model van VGP en VGP is voornemens, zoals in zijn huidige joint ventures, een belang van 50% te behouden. De Groep streeft naar een eerste transactie met het fonds in 2026.

De productie van fotovoltaïsche energie groeide jaar-op-jaar met 47%, met een operationele capaciteit van 170,5 MWp eind 2025. Van de 141,2 MW aan projecten die VGP Renewable Energy momenteel in aanbouw of in vergunningsfase heeft, heeft 106,6 MW betrekking op 14 projecten voor Battery Energy Storage Systems.

Solide balans met een cashpositie van **€ 524 miljoen** (tegenover € 492 miljoen in dec. '24), naast € 500 miljoen aan niet-opgenomen kredietfaciliteiten. De proportionele LTV bedraagt **50%** (tegenover 48,3% op jaareinde '24) en de gearing ratio bedraagt **35,3%** (tegenover 33,6% op jaareinde '24). De verhouding netto schuld/EBITDA **daalde van 7x in '24 naar 6,3x in '25**.

Sinds december '24 heeft de groep met succes **€ 1.176 miljoen** aan obligaties uitgegeven, waaronder € 600 miljoen in januari '26 aan een historisch lage spread voor de Groep, terwijl in maart '25 een obligatie van € 80 miljoen werd terugbetaald en bovendien € 300 miljoen succesvol werd teruggekocht op de uitstaande obligaties jan-27 en jan-29.

VGP verkreeg een **investment grade-rating van BBB- met stabiele vooruitzichten van S&P Global** en Fitch bevestigde zijn rating.

De raad van bestuur stelt een gewoon dividend van **€ 92,8 miljoen** voor (+3% tegenover het gewone dividend van '24), of **€ 3,40 per aandeel**.

1 De transactie werd afgesloten in januari '26
2 Inclusief Joint ventures aan 100%

Activiteiten verslag

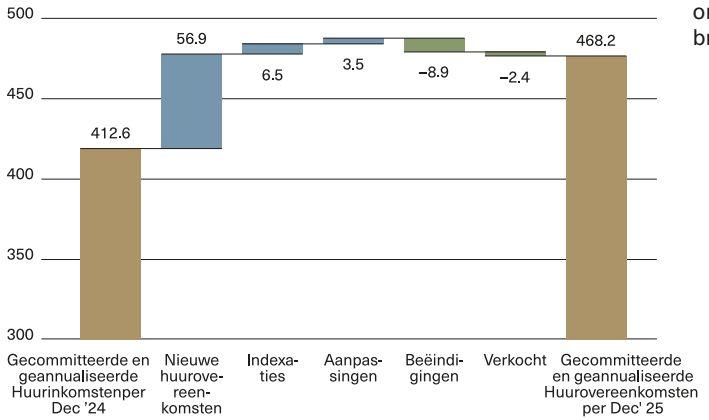
Ontwikkelingsactiviteiten

Huuractiviteiten

Op 31 december 2025 bedroegen de nieuwe en hernieuwde huurinkomsten € 106,7 miljoen[1], wat de totale contractueel toegezegde huurinkomsten op jaarbasis op € 468,3 miljoen[2] brengt (gelijk aan 7,3 miljoen m² verhuurbare oppervlakte), een stijging van 13,5% sinds december 2024. Op een proportionele geconsolideerde basis bedragen de totale contractueel toegezegde huurinkomsten op jaarbasis € 310,0 miljoen, een stijging van € 37,8 miljoen, of 14% sinds 31 december 2024.

De stijging werd gedreven door 830.000 m² aan nieuw ondertekende huurovereenkomsten, wat overeenkomt met € 56,9 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis[3]. Gedurende dezelfde periode werd eveneens voor 110.000 m² aan huurovereenkomsten verlengd en vernieuwd, wat overeenkomt met € 3,5 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis. Indexering was goed voor € 6,5 miljoen in 2025 (waarvan € 5,2 miljoen gerelateerd aan de joint ventures). Beëindigingen vertegenwoordigden een totaal van € 8,9 miljoen of 158.000 m², waarvan € 7,4 miljoen binnen de Joint Venture portefeuilles[4].

Contractueel toegezegde huurinkomsten op jaarbasis *(in miljoen €)*
Brug dec-24 tot dec-25[2]



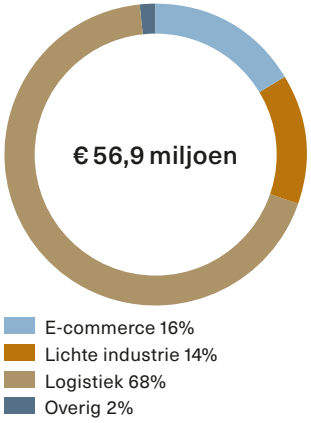
Geografisch gezien is West-Europa, met een aandeel van 63% van de nieuw ondertekende huurinkomsten en met name Duitsland (met 26%) of € 36,0 miljoen de belangrijkste drijvende kracht achter de nieuwe huurovereenkomsten. Binnen de segmenten was logistiek goed voor 68% (€ 38,6 miljoen) van alle nieuwe huurovereenkomsten. Enkele voorbeelden van nieuwe huurovereenkomsten zijn Studenac in VGP Park Split in Kroatië; Movianto in VGP Park Wiesloch-Walldorf in Duitsland; VAFO in VGP Park České Budějovice in Tsjechische Republiek; Aldi Süd in VGP Park Frankenthal 2 in Duitsland en GAER in VGP Park Reggio Emilia in Italië. Zowel de huurovereenkomsten met Gaer als met Aldi Süd blijven onder voorbehoud van het verkrijgen van de nodige vergunningen voor de verwerving van de respectieve percelen grond.

Het voorbije jaar zag de Groep een heropleving van de verhuuractiviteit bij e-commercehuurders, die goed waren voor 16,5% van de nieuwe huurovereenkomsten. Daarnaast lopen er nog steeds actieve gesprekken met verschillende prospecten en stellen we ook nieuwe vraag vast vanuit defensiebedrijven.

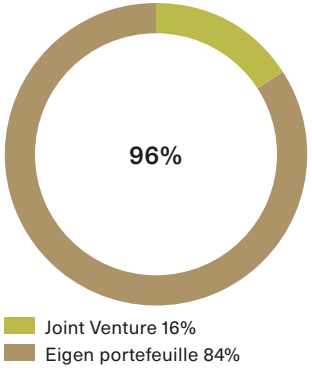
Er werden in totaal 70 huurovereenkomsten gesloten in 14 landen. De gemiddelde oppervlakte[5] van de nieuwe huurovereenkomsten bedroeg ongeveer 12.000 m². Bovendien bevat 96% van de nieuwe huurovereenkomsten specifieke, zogenaamde ‘groene huurovereenkomst’ bepalingen. Deze bepalingen zijn gericht op het verbeteren van de energieprestaties, het bevorderen van een efficiënt gebruik van hulpbronnen en het verkleinen van de ecologische voetafdruk van het vastgoed. Ze omvatten een specifieke “donkergroene” clausule die huurders verplicht om, waar redelijkerwijs mogelijk, elektriciteit uit hernieuwbare bronnen aan te kopen.

1 Waarvan € 61,3 miljoen in de eigen en € 45,0 miljoen in de JV-portefeuille
2 Inclusief Joint ventures aan 100%
3 Waarvan 613,000 m2 (€ 42,6 miljoen) gerelateerd aan de eigen portefeuille
4 “Joint ventures” verwijst naar VGP European Logistics, VGP European Logistics 2 en VGP Park München (de Derde Joint Venture), alle drie joint ventures met Allianz; alsook de Vijfde Joint Venture met Deka en de Zesde Joint Venture met Areim.
5 Inclusief Joint Ventures en genormaliseerd voor huurcontracten kleiner dan 250 m²

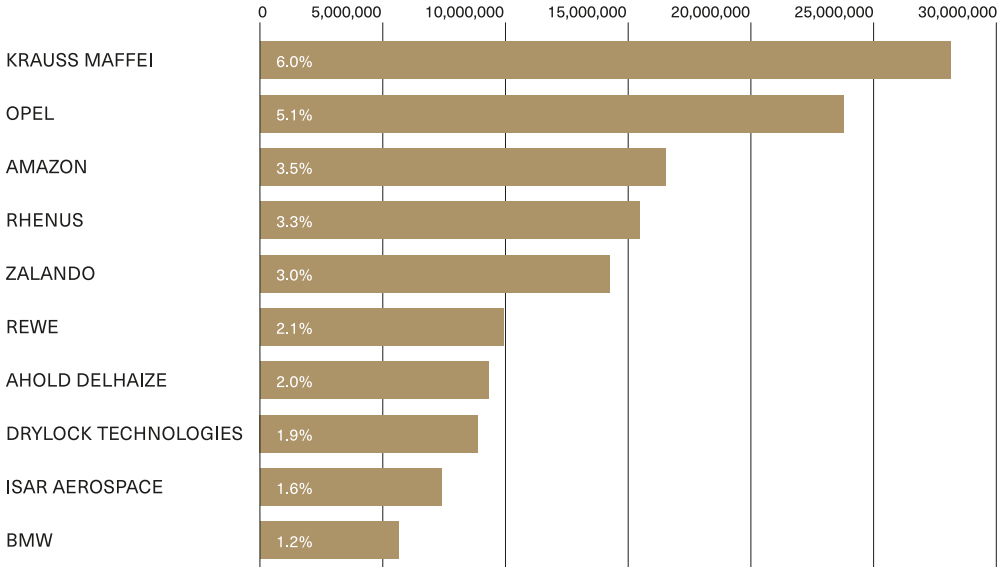
Segmentatie van nieuwe huurovereenkomsten
(in € miljoen)



Eigendom van nieuwe huurovereenkomsten
(in vierkante meter)



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



De gewogen gemiddelde looptijd[1] van de huurovereenkomsten bedraagt 7,8 jaar voor de gecombineerde eigen en joint venture portefeuille, 9,6 jaar in de eigen portefeuille en 7,1 jaar in de Joint Venture portefeuille. In 2025 heeft VGP met succes € 39,9 miljoen[2] aan huurinkomsten op jaarbasis vernieuwd. De huurprijzen bij herverhuur[3] lagen gemiddeld 14% hoger in vergelijking met de laatste actieve huurovereenkomst op de betreffende locaties.

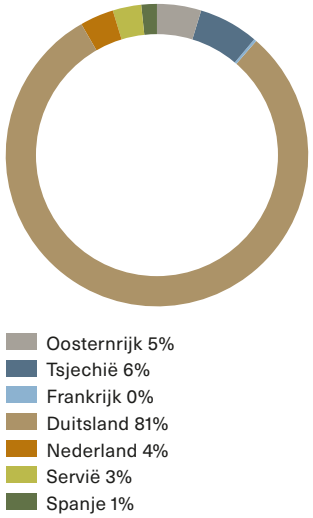
Per jaareinde 2025 is € 389,3 miljoen, of 83% van de huurinkomsten op jaarbasis, Kasstroom Generend geworden omdat de verhuurde oppervlakte is overgedragen aan de huurders. In de komende twaalf maanden zal nog eens € 42 miljoen effectief worden, zoals samengevat in de onderstaande tabel.

In € mln	**Huurinkomsten op jaarbasis effectief vóór 31/12/2025**	**Huurinkomsten op jaarbasis -binnen 1 jaar te starten**	**Huurinkomsten op jaarbasis- te beginnen tussen 1–5 jaar**	**Huurinkomsten op jaarbasis- te beginnen tussen 5–10 jaar**
Joint Ventures	310,9	10,8	—	—
Eigen portefeuille	78,4	31,3	36,9	—
Totaal	**389,3**	**42,1**	**36,9**	**—**

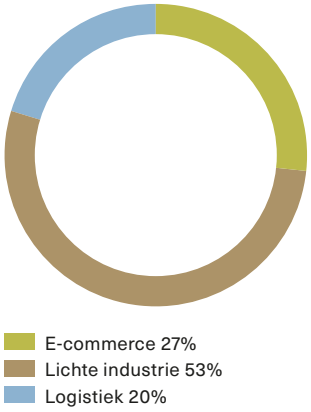
De tien grootste klanten van VGP, inclusief die van de joint ventures, zijn samen goed voor € 139,3 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten, wat overeenkomt met 29,7% van de totale jaarlijkse huurinkomsten. Zij zijn actief binnen onze drie segmenten, waarbij de grootste bijdragen afkomstig zijn uit het segment licht industrieel en e-commerce. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten van deze top tien klanten bedraagt 10,5 jaar.

Een deel van de door Opel contractueel toegezegde jaarlijkse huurinkomsten heeft betrekking op de huidige bezetting van een brownfieldlocatie. Deze site zal op termijn worden herontwikkeld tot een nieuw, state-of-the-art industriepark, met het potentieel om aanzienlijk hogere huurinkomsten te genereren.

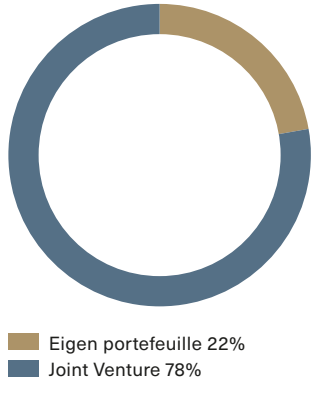
Top 10 Geografie *(in CARA)*



Top 10 Segmentatie *(in m²)*



Top 10 Eigendom *(in CARA)*



1 Tot de eindvervaldag. De gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten tot eerste opzegging bedraagt 7,4 jaar voor de gehele portefeuille, 9,1 jaar voor de eigen portefeuille en 6,7 jaar voor de Joint Venture portefeuille.
2 € 31,3 million namens de Joint Ventures
3 Heeft betrekking op alle huurovereenkomsten onder het beheer van VGP, inclusief de Joint Ventures aan 100%

Bouwactiviteiten

Per 31 december 2025 zijn er in totaal 43 projecten in 14 landen in aanbouw die goed zijn voor 1.052.000 m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte en € 85,3 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis bij oplevering en volledige verhuur. De portefeuille in aanbouw, inclusief de ondertekende huren op ontwikkelingsgronden, is 75,1% voorverhuurd, wat overeenkomt met een recordbedrag van € 80,9 miljoen aan door huurders reeds contractueel toegezegde jaarlijkse huurinkomsten – het hoogste niveau ooit in de geschiedenis van de Groep.

Een totaal van 946.000 m² is in aanbouw in de eigen portefeuille en 106.000 m² wordt ontwikkeld namens de Joint Ventures. Deze bevatten gebouwen voor de Eerste, de Zesde Joint Venture evenals het laatste te ontwikkelen gebouw in VGP Park München, in de Derde Joint Venture, dat zal opgeleverd worden in '26.



VGP Park Berlin Bernau, Duitsland

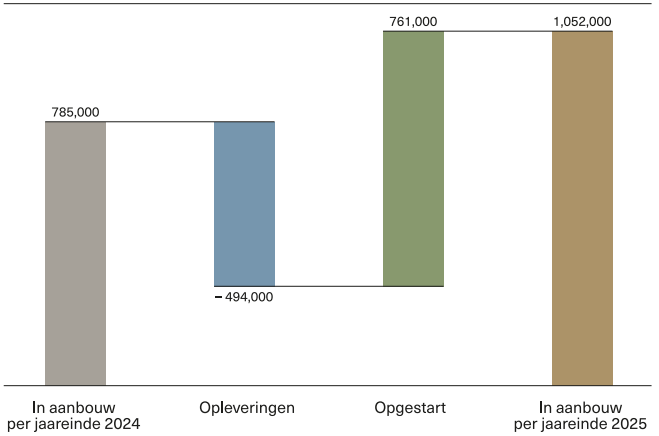
Projecten in aanbouw		
Eigen portefeuille	**VGP Park**	*m²*
Oostenrijk	VGP Park Ehrenfeld	32.000
Kroatië	VGP Park Split	35.000
Kroatië	VGP Park Zagreb Lučko	29.000
Tsjechische Republiek	VGP Park České Budějovice	64.000
Denemarken	VGP Park Vejle	16.000
Frankrijk	VGP Park Mulhouse	62.000
Frankrijk	VGP Park Rouen 2	35.000
Frankrijk	VGP Park Rouen 3	69.000
Duitsland	VGP Park Berlin Bernau	72.000
Duitsland	VGP Park Leipzig Flughafen 2	51.000
Duitsland	VGP Park Rostock	17.000
Duitsland	VGP Park Rüsselsheim – Areal K	23.000
Duitsland	VGP Park Wiesloch-Walldorf	51.000
Hongarije	VGP Park Budapest Aerozone 2	16.000
Hongarije	VGP Park Győr Gamma	15.000
Hongarije	VGP Park Kecskemét 2	19.000
Italië	VGP Park Parma 3	14.000
Nederland	VGP Park Nijmegen 3	19.000
Nederland	VGP Park Nijmegen 5	21.000
Portugal	VGP Park Sintra	22.000
Roemenië	VGP Park Braşov	45.000
Roemenië	VGP Park Bucharest	72.000
Roemenië	VGP Park Bucharest 2	34.000
Roemenië	VGP Park Sibiu	13.000
Slowakije	VGP Park Zvolen	11.000
Spanje	VGP Park Alicante	24.000
Spanje	VGP Park Burgos	28.000
Verenigd Koninkrijk	VGP Park East Midlands	37.000
Totaal eigen portefeuille		**946.000**

Namens JV's	**VGP Park**	*m²*
Tsjechische Republiek	VGP Park Prostějov	11.000
Duitsland	VGP Park Berlin 4	5.000
Duitsland	VGP Park München	42.000
Slowakije	VGP Park Bratislava	48.000
Totaal namens JV's		**106.000**
Totaal in aanbouw		**1.052.000**

Een aanzienlijk deel van de projecten die momenteel in aanbouw zijn, zal in de loop van '26 worden opgeleverd. Dit is nog afhankelijk van verhuuractiviteiten en huurder specifieke inrichtingsvereisten die van invloed kunnen zijn op de feitelijk verwachte opleverdatum van de activa.

In 2025 bleven de bouwprijzen in onze markten over het algemeen gunstig. Alle projecten in aanbouw zijn gericht op het behalen van minimaal een BREEAM Excellent-certificering (of gelijkwaardig), waarbij 7% streeft naar BREEAM Outstanding. Bovendien zal naar verwachting 95% van de projecten voldoen aan de EU-Taxonomiecriteria voor 'nieuwbouw'.

Ontwikkelingsactiviteiten *(in m²)* **BJ 2025**



** incl. hermeting van 5.000 m²*

Projecten opgeleverd tijdens 2025

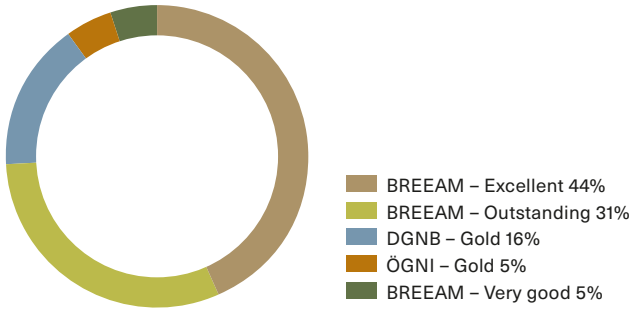
Gedurende het jaar werden 21 projecten opgeleverd, goed voor € 32,9 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis bij een voorverhuringsgraad van 99%. De projecten vertegenwoordigen 494,000 m² aan verhuurbare oppervlakte, waarvan 9 gebouwen (177.000 m²) werden toegevoegd aan de eigen portefeuille en 12 gebouwen (317.000 m²) werden ontwikkeld voor rekening van de Joint Ventures. Van deze laatste werden 11 gebouwen, van in totaal 292.000 m², met de derde closing naar de Saga Joint Venture overgedragen in december 2025.

Projecten opgeleverd tijdens 2025

Eigen portefeuille	VGP Park	m²
Denemarken	VGP Park Vejle	10.000
Duitsland	VGP Park Leipzig Flughafen 2	24.000
Hongarije	VGP Park Budapest Aerozone	12.000
Hongarije	VGP Park Kecskemét 2	44.000
Roemenië	VGP Park Arad	20.000
Roemenië	VGP Park Braşov	54.000
Servië	VGP Park Belgrade – Dobanovci	5.000
Spanje	VGP Park Córdoba	8.000
Totaal eigen portefeuille		**177.000**

Namens de JVs	VGP Park	m²
Oostenrijk	VGP Park Laxenburg	24.000
Tsjechische Republiek	VGP Park Ústí nad Labem City	30.000
Duitsland	VGP Park Halle 2	11.000
Duitsland	VGP Park Koblenz	33.000
Italië	VGP Park Legnano	22.000
Italië	VGP Park Parma	50.000
Italië	VGP Park Valsamoggia 2	16.000
Portugal	VGP Park Montijo	33.000
Slowakije	VGP Park Bratislava	12.000
Spanje	VGP Park Dos Hermanas	26.000
Spanje	VGP Park Martorell	10.000
Spanje	VGP Park Pamplona Noain	50.000
Totaal namens de JVs[1]		**317.000**
Totaal opgeleverd		**494.000**

Duurzaamheidscertificering van de nieuwe opleveringen
in m² per december 2025



In 2025 heeft de Groep belangrijke stappen gezet in de certificering van nieuw opgeleverde activa: 31% van de opleveringen werd gecertificeerd als BREEAM Outstanding en 65% als BREEAM Excellent of DGNB/ÖGNI Gold (de equivalente certificering die wordt gebruikt in Duitsland, Oostenrijk en Denemarken). Een gebouw in Arad, Roemenië, behaalde de hoogste BREEAM Outstanding-score ooit toegekend aan een industrieel gebouw wereldwijd

Grondbankactiviteiten

VGP heeft gedurende 2025 voor 1.327.000 m² aan ontwikkelingsgrond verworven en tevens werd 2.204.000 m² gecontracteerd onder voorbehoud van het verkrijgen van noodzakelijke vergunningen. VGP verkocht als resultaat van de overdracht van VGP Park Riga, 33.000 m² aan grond, waarmee de totale grondbank voor ontwikkeling (in eigendom en contractueel toegezegd) 10,3 miljoen m² omvat. Dit vertegenwoordigt meer dan 4,3 miljoen m² aan toekomstig verhuurbare oppervlakte. Gezien de beschikbare ruimte op het ontwikkelingspotentieel en de bestaande portefeuille, heeft VGP de mogelijkheid om zijn huuropbrengsten te verhogen met minimaal € 298 miljoen, tot meer dan € 766 miljoen. Dit is inclusief een reeds contractueel vastgelegde voorverhuur op ontwikkelingsgrond ter waarde van € 21,9 miljoen aan huurinkomsten, of 291.000 m².

De belangrijkste aangekochte percelen grond in '25 bevinden zich in Duitsland, Portugal, Roemenië, Hongarije, Italië, Groot-Brittannië, Kroatië, Denemarken, Letland en Tsjechische Republiek waarvan de grootste:

— **VGP Park Hagen, Duitsland:** Deze brownfieldsite van 283.000 m² werd door VGP contractueel vastgelegd voor verwerving van de voormalige Kabel Premium Pulp & Paper GmbH. Het betreft de eerste grondaankoop van de Groep in de regio Noordrijn-Westfalen. De site ligt op slechts 20 minuten van het stadscentrum van Dortmund, biedt uitstekende connectiviteit met het bredere Ruhrgebied en beschikt over een versterkte stroomvoorziening. VGP plant de site gefaseerd te herontwikkelen tot een modern bedrijven- en industriepark met een geschatte bruto verhuurbare oppervlakte van circa 124.000 m². De verwerving werd uitgevoerd in januari '26.
— **VGP Park Magdeburg 2, Duitsland:** Dit perceel van 80.000 m², grenzend aan VGP Park Magdeburg, is strategisch gelegen op minder dan 10 km van het stadscentrum van Maagdenburg, op het knooppunt van de belangrijke Duitse autosnelwegen A2 (Noordwest-Europa–Berlijn–Polen) en A14 (Hannover–Leipzig).
— **VGP Park Vila Nova de Gaia, Portugal:** Dit perceel van 216.000 m² is strategisch gelegen in Gaia, op slechts 18 km van Porto, 25 km van de luchthaven en 21 km van de haven. Het park biedt uitstekende connectiviteit met onmiddellijke toegang tot de A29 autosnelweg en nabijheid van de A1 autosnelweg.
— **VGP Park Loures II, Portugal:** Dit park zal een ontwikkeling van 53.000 m² mogelijk maken, verdeeld over twee hoogwaardige gebouwen bestemd voor logistiek, last-mile-distributie of industriële activiteiten. Gelegen in een verzorgingsgebied van 3 miljoen inwoners, biedt het park uitstekende bereikbaarheid – op 1 minuut van de A9 autosnelweg, 10 minuten van het centrum van Lissabon en 15 km van de luchthaven van Lissabon.
— **VGP Park East Midlands, Groot-Brittannië:** Dit perceel grond van 176.000 m², met een ontwikkelingspotentieel van 78.000 m², is de eerste acquisitie van VGP in het Verenigd Koninkrijk. Gelegen direct naast de M1 autosnelweg, met rechtstreekse toegang tot Nottingham, Derby en Sheffield in het noorden en Leicester en de bredere East Midlands in het zuiden.
— **VGP Park Sheffield, Groot-Brittannië:** Dit brownfield perceel grond van 48.000 m² ligt in een bestaande industriële zone ten noordoosten van Sheffield. De site is strategisch gelegen naast de M1 snelweg en biedt een bebouwbare oppervlakte van circa 25.000 m². De sloop van de bestaande structuur is gestart in 2025.
— **VGP Park Køge, Denemarken:** Met dit perceel grond van 122.000 m² wil de Groep, samen met de gemeente Køge, moderne productie- en technologiebedrijven aantrekken

1 Deze activa zijn juridisch gezien in eigendom van de Joint Venture, maar zijn nog niet onderdeel geweest van een transactie met de Joint Venture partner.



VGP Park Belgrade, Servië

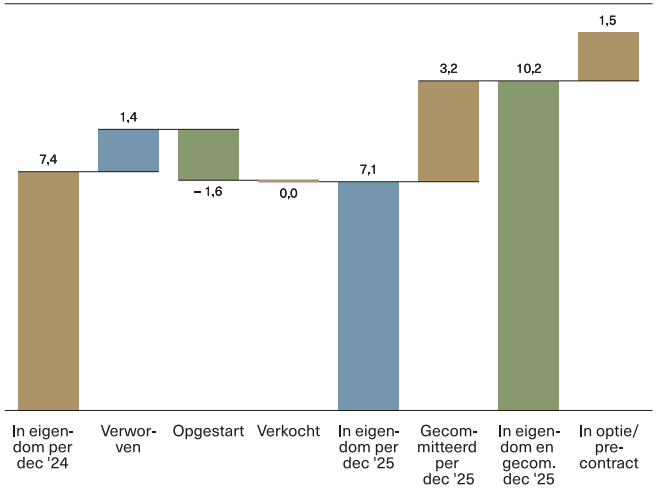
via de bouw van bedrijfsgebouwen voor onder meer technologie, farmaceutische productie, robotica en duurzame voedselproductie. De site zal minstens 43.000 m² verhuurbare oppervlakte bieden en is gunstig gelegen langs de E20 snelweg.

— **VGP Park Greve, Kopenhagen, Denemarken:** Bestaat uit een perceel van 57.000 m² met een ontwikkelingspotentieel van 20.000 m², strategisch gelegen nabij de E20 autosnelweg met uitstekende verbinding naar Kopenhagen. Het park omvat twee locaties in Greve Main: Gebouw A voor logistieke activiteiten en Gebouw B voor industriële activiteiten. De Groep onderzoekt de verwerving van nog eens 230.000 m² aangrenzende grond.
— **VGP Park Dreilini, Letland:** Een site met een totale grondoppervlakte van 107.000 m², goed voor 36.000 m² ontwikkeling. Het park ligt op 15 km van het centrum van Riga.
— **VGP Park Split, Kroatië:** Dit perceel grond van 187.000 m², met een ontwikkelingspotentieel van 77.000 m², is strategisch gelegen naast de autosnelweg en nabij de luchthaven en het stadscentrum van Split. Het werd verworven in mei '25. Na ondertekening van contracten met Studenac en Atlantic Trade is de bouw van de eerste 35.000 m² gestart; oplevering wordt verwacht in de eerste helft van '26.
— **VGP Park Malé Přítočno, Tsjechische Republiek:** Dit perceel grond van 80.000 m² ligt op 20 km van de luchthaven van Praag en heeft uitstekende toegang via de D6 snelweg. De Groep verwacht hier een hoogwaardige logistieke ontwikkeling van 32.000 m² te realiseren.
— **VGP Park Joseph, Tsjechische Republiek:** Dit perceel grond van 47.000 m² ligt op 20 km van Chomutov en nabij de D7 snelweg. De Groep verwacht hier een hoogwaardige logistieke ontwikkeling van 22.000 m² te realiseren voor Sapril, een Tsjechisch productiebedrijf.
— **VGP Park Bucharest 2, Roemenië:** Dit perceel van 63.000 m², gelegen op het knooppunt van de E-81 en de DJ503-ringweg, op 20 km van het centrum van Boekarest en 35 km van de luchthaven Henri Coandă, zal een verdere uitbreiding van VGP Park Bucharest 2 mogelijk maken. Het park omvat momenteel in totaal 227.000 m² en laat een ontwikkeling van 110.000 m² toe.
— **VGP Park Kecskemét 2, Hongarije:** Naast de acquisities in '25 werd bijkomend 52.000 m² verworven. Het park ligt op 2,5 km van het centrum van Kecskemét langs de hoofdtoegangsweg en vormt een uitbreiding van het bestaande VGP Park Kecskemét. Het totale ontwikkelingspotentieel bedraagt 63.000 m², waarvan 56.000 m² reeds verhuurd is aan Fuyao Glass, Univer en Grosse-Vehne.
— **VGP Park Parma 3 (Morse), Italië:** VGP Park Parma Morse ligt op ongeveer 5 km van het centrum van Parma en op circa 3 km van de afrit van de A1 autosnelweg (Milaan–Reggio Emilia–Bologna). Gelegen in een dichtbevolkt gebied met een sterk ontwikkelde industriële basis, is het park strategisch gepositioneerd voor een logistiek of industrieel project. Een eerste gebouw van 14.000 m² is momenteel voorverhuurd en in aanbouw.

VGP Park Split, Kroatië

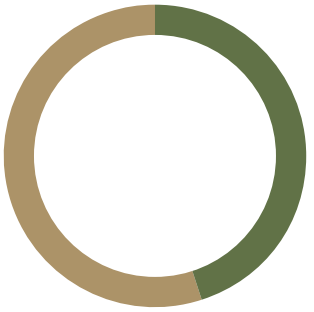


Mutaties grondbank *(in miljoen m²)*

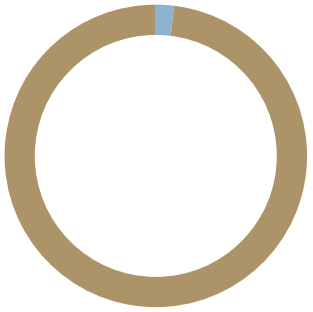


De grondbank is geografisch evenwichtig verdeeld[1] tussen Oost-Europa (45%) en West-Europa (55%). De grootste grondstukken bevinden zich in Duitsland (21,9%), Servië (12,3%), Spanje (11,2%) en Roemenië (10,6%). VGP bezit momenteel 98% van de grondbank (in eigendom of contractueel toegezegd) binnen de eigen portefeuille, 2% is in mede-eigendom met de verschillende Joint Venture partners. Het gaat hier om Grekon (34.035 m²) in Duitsland en Belartza (145.215 m²) in Spanje.

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



Grond naar Eigendom
(in m² incl. contractueel toegezegd)



1 Gebaseerd op oppervlakte van grondbank (in m²)

Investeringsportefeuille

Bestaande portefeuille

De totale portefeuille, met inbegrip van gebouwen van de Joint Ventures in beheer van de VGP Groep, bestaat momenteel uit 307 gebouwen (43 gebouwen in aanbouw en 264 opgeleverde gebouwen) met een totale oppervlakte van 7,5 miljoen m², in 16 landen. Deze bevatten 2,4 miljoen vierkante meter, of 94 gebouwen in de eigen portefeuille (waarvan 1,4 miljoen m² vierkante meter of 52 gebouwen zijn voltooid) en 5,0 miljoen m² en 213 gebouwen in de Joint Ventures. De opgeleverde gebouwen zijn 98% verhuurd.

Land *in m²*	**Opgeleverde gebouwen**		**Gebouwen in aanbouw**		**Totaal gebouwen**	
	Verhuurbare ruimte	**Aantal gebouwen**	**Verhuurbare ruimte**	**Aantal gebouwen**	**Verhuurbare ruimte**	**Aantal gebouwen**
Oostenrijk	135.000	6	32.000	1	167.000	7
Kroatië	—	—	64.000	2	64.000	2
Tsjechische Republiek	802.000	52	75.000	3	877.000	55
Denemarken	10.000	1	16.000	1	26.000	2
Frankrijk	39.000	1	166.000	4	205.000	5
Duitsland	3.138.000	101	261.000	10	3.399.000	111
Hongarije	379.000	20	50.000	3	429.000	23
Italië	194.000	11	14.000	1	208.000	12
Letland	92.000	3	—	—	92.000	3
Nederland	259.000	6	40.000	2	299.000	8
Portugal	82.000	4	22.000	2	104.000	6
Roemenië	420.000	18	164.000	7	584.000	25
Servië	82.000	3	—	—	82.000	3
Slowakije	296.000	13	59.000	3	355.000	16
Spanje	507.000	25	52.000	2	559.000	27
Verenigd Koninkrijk	—	—	37.000	2	37.000	2
Totaal	**6.435.000**	**264**	**1.052.000**	**43**	**7.487.000**	**307**

Eigendom *in m²*	**Voltooide gebouwen**		**Gebouwen in aanbouw**		**Totaal gebouwen**	
	Verhuurbare ruimte	**Aantal gebouwen**	**Verhuurbare ruimte**	**Aantal gebouwen**	**Verhuurbare ruimte**	**Aantal gebouwen**
Eigen Portefeuille[1]	1.438.000	52	1.010.000	42	2.448.000	94
Joint Ventures	4.997.000	212	42.000	1	5.039.000	213
Totaal	**6.435.000**	**264**	**1.052.000**	**43**	**7.487.000**	**307**



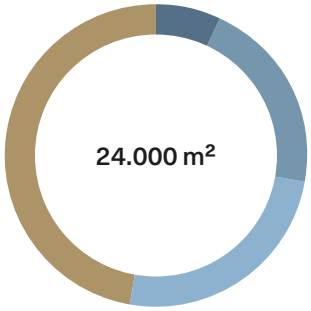
VGP Park Parma, Italië

De gemiddelde leeftijd van de opgeleverde portefeuille[2] bedraagt 4,8 jaar. Meer dan 94% van alle opgeleverde activa2 zijn jonger dan 10 jaar en 59% is jonger dan 5 jaar. De gemiddelde omvang van de opgeleverde portefeuille bedraagt 24.000 m². Van de opgeleverde portefeuille is 47% groter dan 30.000 m².

Gemiddelde leeftijd van de opgeleverde portefeuille



Gemiddelde omvang van de gebouwen in de opgeleverde portefeuille



1 Dit is inclusief activa in aanbouw namens JV's voor een totale verhuurbare oppervlakte van 64.000 m². Deze activa zijn juridisch gezien in eigendom van de Joint Venture, maar zijn nog niet onderdeel geweest van een transactie met de Joint Venture partner en blijven derhalve economisch in eigendom van VGP.
2 Genormaliseerd voor brownfield-activa die momenteel op korte termijn worden verhuurd en op korte tot middellange termijn zal worden herontwikkeld.

Update over Joint Ventures

VGP is eigenaar van een aantal Joint Ventures die in de IFRS-jaarrekening worden gerapporteerd volgens de vermogensmutatiemethode. Deze overwegend 50:50 Joint Ventures bezitten voornamelijk opgeleverde gebouwen waarvan VGP het beheer waarneemt. Om de transparantie en vergelijkbaarheid van de Joint Ventures te vergroten, vindt u hieronder aanvullende parameters die werden berekend in overeenstemming met de 'Best Practices Recommendations' van de European Public Real Estate Association (EPRA). Deze parameters worden gegeven op VGP's aandeel in de joint ventures, in het bijzonder voor de Eerste, Tweede, Derde, Vijfde en de Zesde Joint Venture. De Ontwikkelings-Joint Ventures zijn buiten beschouwing gelaten omdat deze tot op heden alleen ontwikkelingsgrond bevatten.

EPRA Prestatie indicatoren van de Joint Ventures per aandeel *(in duizenden €)*	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
EPRA Inkomsten[1]	62.548	50.148
EPRA Kosten ratio (inclusief rechtstreekse leegstand kosten)[1]	4,1%	11,5%
EPRA Kosten ratio (exclusief rechtstreekse leegstand kosten)[1]	3,9%	11,3%
EPRA Net Tangible Assets (NTA)[1]	1,573,054	1,441,403
EPRA Netto initiële rendement (Net Initial Yield (NIY))	5,04%	5,04%
EPRA 'Topped-up' Netto initiële rendement	5,10%	5,10%
EPRA Leegstand (vacancy) ratio	2,0%	1,8%
EPRA "Loan to value" (LTV) ratio	32,6%	31,5%

De EPRA-winst steeg met 24,7% ten opzichte van '24, terwijl de EPRA NTA met 9,1% toenam. Dit is het gevolg van een combinatie van scopewijzigingen – met name het effect op jaarbasis van de acquisities van Joint Ventures in '24 – en een sterke operationele prestatie.

Daarnaast kon VGP in 2025 een totaalbedrag van € 354,6 miljoen aan cash recycleren via transacties met de Joint Ventures. Aangezien de Groep instaat voor het beheer van de activa van deze Joint Ventures, stegen de gerelateerde fee-inkomsten tot € 52 miljoen, inclusief een eenmalige promote-provisie. Exclusief deze eenmalige promote bleven de recurrente fees voor beheer van activa groeien en wordt verwacht dat zij in 2026 en daarna verder zullen toenemen, in lijn met de voorziene verdere uitbreiding van de Joint Ventures. Bovenop de transactieopbrengsten en de groeiende, recurrente fee voor beheer van activa ontving de Groep bovendien € 82,7 miljoen aan overtollige cash-uitkeringen van haar Joint Ventures.

In 2026 verwacht VGP een aantal transacties uit te voeren met bestaande Joint Ventures en werd bovendien overeengekomen om, in samenwerking met East Capital, een pan-Europees fonds op te richten met een focus op de acquisitie van door VGP ontwikkelde vastgoedactiva in Centraal- en Oost-Europa.

Partnerschap met Allianz

Rheingold – De Eerste Joint Venture

De Eerste Joint Venture werd opgericht in mei 2016 met als doel een platform uit te bouwen van nieuwe logistieke en industriële panden van klasse A, met een duidelijke focus op uitbreiding in de kernmarkten in Duitsland en snelgroeiende CEE-markten (Hongarije, de Tsjechische Republiek en Slowakije). Het doel was stabiele, op inkomsten gebaseerde rendementen te realiseren met potentieel voor kapitaalappreciatie.

De Eerste Joint Venture had als doel zijn portefeuille (d.w.z. de bruto-actiefwaarde van de verworven inkomsten genererende activa) uiterlijk tegen mei 2021 te laten groeien tot circa € 1,7 miljard, via de inbreng van nieuwe logistieke ontwikkelingen gerealiseerd door VGP. De strategie van de Eerste Joint Venture is vandaag dan ook hoofdzakelijk een aanhoudstrategie ('hold strategy').

Per 31 december 2025 bestaat de vastgoedportefeuille van de Eerste Joint Venture uit 104 opgeleverde gebouwen, goed voor een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 1,9 miljoen m². Hoewel de Eerste Joint Venture zijn uitgebreide investeringsdoelstelling heeft bereikt, kunnen in de toekomst nog bijkomende closings plaatsvinden in verband met bestaande uitbreidingsopties van huurders. De Eerste Joint Venture zal zijn bestaande portefeuille aanhouden, waarbij VGP blijft optreden als vastgoed-, facility- en activabeheerder.

De bankfaciliteiten van de Rheingold Joint Venture vervallen op 31 mei 2026. De Joint Venture heeft reeds term sheets met financiële instellingen veiliggesteld om de faciliteit te verlengen en/of te herfinancieren.

Tot slot kan VGP recht hebben op een promote vergoeding van de Eerste Joint Venture bij (i) een liquiditeitsevenement of (ii) na het verstrijken van de initiële periode van tien jaar, wat plaatsvindt in H1 '26. Op basis van de gerealiseerde netto-IRR tot op heden (meer dan 12%) heeft de Groep per 31 december 2025 een promote vordering van € 18 miljoen geboekt. Het definitieve bedrag zal variëren afhankelijk van de waardering en de operationele prestaties van de Joint Venture tot 31 mei 2026.

Aurora – De Tweede Joint Venture

De Tweede Joint Venture werd opgericht in juli 2019 met als doel een platform uit te bouwen van kern-, eersteklas logistieke activa in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje, met de bedoeling stabiele, op inkomsten gebaseerde rendementen te realiseren met potentieel voor kapitaalappreciatie.

Het exclusieve voorkooprecht van de Tweede Joint Venture met betrekking tot de verwerving van nieuw opgeleverde activa in de betrokken landen is verstreken op 31 juli 2024. De strategie is daarom hoofdzakelijk gericht op het aanhouden van de portefeuille ('hold strategy').

Per 31 december 2025 bestaat de vastgoedportefeuille van de Tweede Joint Venture uit 42 opgeleverde gebouwen, goed voor een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 926.000 m².

Hoewel de Tweede Joint Venture zijn investeringsperiode heeft afgerond, kunnen in de toekomst nog bijkomende closings plaatsvinden met betrekking tot resterende ontwikkelingsactiva.

Ymir – De Derde Joint Venture

De Derde Joint Venture werd opgericht in juni 2020 voor de ontwikkeling van VGP Park München. Na volledige ontwikkeling zal het park bestaan uit vijf industriële gebouwen, twee vrijstaande parkeervoorzieningen en één kantoorgebouw, goed voor in totaal circa 321.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte. Het park is volledig voorverhuurd.

De ontwikkeling werd gefinancierd via een combinatie van aandeelhoudersleningen en kapitaalinbrengen in verhouding tot de participaties, evenals via bankfinanciering. Na oplevering van individuele gebouwen vonden closings met Allianz plaats, waardoor de Groep zijn toerekenbare aandeel in de verkoopprijs kon ontvangen en het geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk of volledig kon recycleren. Sinds de oprichting hebben drie dergelijke closings plaatsgevonden.

Momenteel wordt het park gehuurd door Krauss Maffei en BMW. Het laatste ontwikkelingsgebouw, met een bruto verhuurbare oppervlakte van 42.000 m², werd in 2024 verhuurd aan ISAR Aerospace SE en zal naar verwachting in 2026 worden opgeleverd. In 2024 werd een bijkomende kredietfaciliteit van € 84,5 miljoen verkregen ter financiering van deze laatste fase. Bij oplevering wordt een verdere closing met De Derde Joint Venture verwacht, op basis van een bruto-actiefwaarde van € 150 miljoen.

1 De promote provisie ten belope van € 9,2 miljoen (aandeel) in de Eerste Joint Venture (Rheingold) werd aangepast in '25, aangezien deze het gevolg is van een overeenkomst tussen de aandeelhouders en geen operationele kost van de Joint Venture betreft.

Partnerschap met Deka

RED – De "Vijfde Joint Venture"

VGP heeft op 21 juli 2023 een Joint Venture-overeenkomst ondertekend met Deka Immobilien, een vooraanstaande vastgoedinvesteerder. In het kader van deze joint venture hebben twee openbare fondsen van Deka Immobilien, Deka WestInvest InterSelect en Deka Immobilien Europa, een belang van 50% verworven in vijf projectvennootschappen waarvan VGP eigenaar is. Deze projectvennootschappen bezitten en exploiteren vijf strategisch gelegen parken in Duitsland, met name Gießen – Am alten Flughafen, Laatzen, Göttingen 2, Magdeburg en Berlin Oberkrämer. Deze parken omvatten samen een portefeuille van 20 gebouwen, die op het moment van de transactie totale huurinkomsten op jaarbasis van € 52,9 miljoen genereerden, inmiddels gestegen tot € 54,5 miljoen.

De Joint Venture bevindt zich momenteel in de aanhoudfase ('holding phase') en VGP blijft instaan voor het activabeheer, binnen een gelijkaardige scope als bij de bestaande samenwerkingen met Allianz.

Partnerschap met Areim

Saga – De "Zesde Joint Venture"

Op 15 december 2023 sloot VGP een nieuwe Joint Venture-overeenkomst met AREIM Pan-European Logistics Fund (D) AB, ofwel Areim, op een 50:50-basis, met als doel te investeren in door VGP ontwikkelde activa in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Frankrijk, Slowakije en Hongarije. De joint venture zal gebruikmaken van schuldfinanciering tot een loan-to-value van 40%, verhoogd ten opzichte van de oorspronkelijke doelstelling van 35%. Investeerder Areim heeft contractueel toegezegd tot een eigenvermogensinvestering van € 500 miljoen. De investeringsperiode loopt tot 15 december 2028, met de mogelijkheid om de Joint Venture in onderling overleg te verlengen.

In 2025 kwamen VGP en Areim overeen om het geografische bereik van de Joint Venture uit te breiden om ook activa in Portugal, Spanje, Italië, Oostenrijk en Denemarken te verwerven. In aansluiting daarop vond in 2025 een derde closing plaats, bestaande uit 18 gebouwen (waaronder één Parkhouse) in zeven landen: Duitsland (2 gebouwen), Oostenrijk (5), Italië (4), de Tsjechische Republiek (1), Slowakije (1), Spanje (2) en Portugal (3). De transactie vertegenwoordigde meer dan € 500 miljoen bruto-actiefwaarde, waardoor de Groep € 351 miljoen aan netto cashopbrengsten kon recycleren.

De groep verwacht in '26 een belangrijke closing te realiseren.

Per 31 december 2025 bestaat de vastgoedportefeuille van de Zesde Joint Venture uit 39 opgeleverde gebouwen, goed voor een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 989.000 m².

De joint venture streeft naar een uitgebreide ESG-strategie, met criteria rond onder meer EU-taxonomieconformiteit, EPC en BREEAM-normen. Net als bij vergelijkbare Joint Ventures treedt VGP op als activa-, vastgoed- en ontwikkelingsbeheerder van de Joint Venture.

Partnerschap met East Capital

Samenwerking met East Capital voor de oprichting van een pan-Europees fonds

VGP is een strategisch partnerschap met East Capital aangegaan voor de oprichting van een nieuw in Luxemburg gevestigd gereserveerd alternatief beleggingsfonds ("fonds d'investissement alternatif réservé", afgekort "FIAR") dat zich richt op hoogwaardig industrieel en logistiek vastgoed in heel Europa, met bijzondere aandacht voor de markten in Centraal- en Oost-Europa. East Capital Group is een in Zweden gevestigde vermogensbeheerder en investeringsmaatschappij gespecialiseerd in opkomende markten en pioniersmarkten. Het bedrijf werd opgericht in 1997 en richt zich op actief beheerde aandelen-, private equity-, vastgoed- en alternatieve beleggingsstrategieën.

Het fonds beoogt de opbouw van een gediversifieerde portefeuille met een beoogde bruto-actiefwaarde van minstens € 1,5 miljard, waarbij wordt voortgebouwd op VGP's ontwikkelingspijplijn en jarenlange ervaring in duurzaam industrieel vastgoed. Een eerste closing wordt beoogd in 2026.

Volgens het overeengekomen kader zal VGP een belang van 50% in het FIAR aanhouden, terwijl het resterende kapitaal zal worden ingebracht door externe investeerders. East Capital Asset Management zal optreden als beheerder van het alternatieve beleggingsfonds, terwijl VGP Asset Management en East Capital Real Estate zullen instaan voor activabeheer- en adviesdiensten. De portefeuille zal bestaan uit opgeleverde, inkomsten genererende activa evenals geselecteerde ontwikkelingsprojecten, allemaal gerealiseerd volgens de technische standaarden van VGP en in lijn met de meest recente ESG-vereisten.

Deze samenwerking vormt een volgende belangrijke stap in de strategie van VGP om zijn investeringsplatform verder op te schalen samen met toonaangevende institutionele partners, terwijl hij zijn pan-Europese aanwezigheid verder uitbreidt.

De Ontwikkelings-Joint Ventures

VGP Park Belartza Joint Venture

De VGP Park Belartza Joint Venture werd opgericht als een 50:50 joint venture met VUSA. Het doel van deze joint venture is om de Groep toegang te verschaffen tot bijkomende gronden die anders niet toegankelijk zouden zijn. De VGP Park Belartza Joint Venture beoogt de ontwikkeling van circa 64.000 m² logistieke verhuurbare oppervlakte.

VGP Park Belartza, gelegen in de omgeving van San Sebastián in het noorden van Spanje, is gericht op de ontwikkeling van een gemengd (logistiek/commercieel) park, waarbij VGP de logistieke ontwikkeling zal leiden en VUSA de commerciële ontwikkeling voor zijn rekening neemt. De VGP Park Belartza Joint Venture heeft het recht om de logistieke inkomsten genererende activa te verkopen, terwijl VGP het recht heeft om deze activa te verwerven. VUSA heeft het recht om de commerciële inkomsten genererende activa te verwerven die door de Joint Venture worden ontwikkeld.

Het project bevindt zich in de fase van het verkrijgen van de nodige bestemmingsvergunningen.

VGP Park Siegen Joint Venture

De VGP Park Siegen Joint Venture werd opgericht als een 50:50 joint venture met Revikon. Het doel van deze joint venture is de herontwikkeling van een brownfieldsite met circa 21.000 m² verhuurbare oppervlakte, gelegen in de omgeving van de stad Siegen, Duitsland. In 2023 werd een deel van de ontwikkeling verkocht. Sindsdien ondergaat de site verdere sloopwerken ter voorbereiding van de toekomstige ontwikkeling.

Hernieuwbare energie

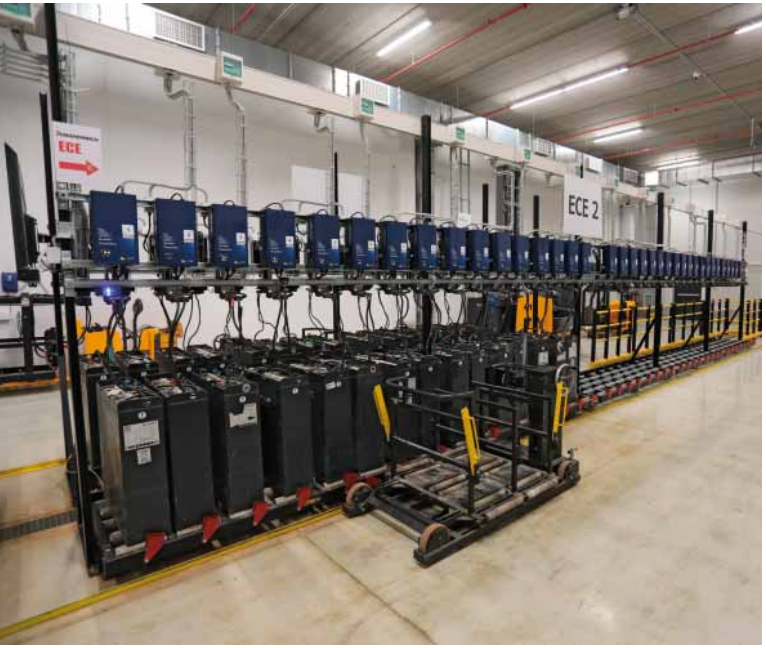
De bruto-inkomsten uit hernieuwbare energie bedroegen in 2025 € 11,9 miljoen, tegenover € 8,3 miljoen over boekjaar 2024. Dit was voornamelijk te danken aan een stijging van 47% in de effectief verkochte productie in 2025 tot 132 GWh. De sterke productietoename in boekjaar 2025 ten opzichte van 2024 werd gedreven door installaties die in de loop van 2024 operationeel werden (een stijging van 53% in december '24 ten opzichte van december '23).

Per december 2025 zijn in totaal 126 projecten geïnstalleerd met een gezamenlijke capaciteit van 182,5 MW, wat een jaar-op-jaarstijging van 17% vertegenwoordigt. De capaciteit van projecten in aanbouw steeg van 41 MW naar 52,2 MW (+27%) en, inclusief projecten in vergunningsfase, omvat dit in totaal 47 projecten voor 141,2 MW per december 2025. Daarnaast heeft de

Groep nog 98 projecten in de pijplijn, goed voor een bijkomende 150,7 MW, waardoor de totale geïnstalleerde en in ontwikkeling zijnde hernieuwbare capaciteit uitkomt op 474 MW, tegenover 378 MW een jaar eerder (+25%).

Per 31 december 2025 vertegenwoordigt dit een totale gecumuleerde investering van € 135 miljoen, waarvan € 110 miljoen in operationele projecten en € 25 miljoen in projecten in aanbouw. De projecten in ontwerpfase vertegenwoordigen nog eens een bijkomende investering van circa € 100 miljoen.

VGP Renewable Energy capaciteit	Fotovoltaïsch		Batterij Energy Storage Systems		Totale Hernieuwbare Energie capaciteit	
	Aantal Projecten	MW(p)	Aantal Projecten	MW(h)	Aantal Projecten	MW
Installed	130	170.5	3	12.0	126	182.5
Under construction/ permitting	37	34.6	14	106.6	47	141.2
Pipeline	91	96.4	6	54.3	98	150.7
Total	**258**	**301.4**	**23**	**172.9**	**281**	**474.3**



VGP Park Belgrade, Servië

Ontwikkeling van datacenters

In 2025 stelde de Groep Sarah Wilkinson aan als Head of Data Centres. Sarah beschikt over ruime ervaring in de ontwikkeling van datacenters en bekleedde eerder senior functies bij CBRE en Colliers, en was meest recent actief als Regional Lead of Land Acquisitions EMEA bij Microsoft.

Kapitaal- en liquiditeitspositie

De totale kaspositie per 31 december 2025 bedroeg € 524 miljoen. De groep beschikt over niet-opgenomen kredietfaciliteiten van € 500 miljoen, wat resulteert in een liquiditeitspositie van meer dan € 1 miljard. De kredietfaciliteiten bedragen € 500 miljoen en omvatten een specifieke garantiefaciliteit van € 50 miljoen. In februari 2025 verhoogde VGP zijn kredietfaciliteit bij JP Morgan SE met € 25 miljoen, in combinatie met een verlenging van de looptijd met drie jaar tot 7 februari 2028. Daarnaast werden ook de kredietfaciliteiten van Belfius Bank NV (€ 75 miljoen) en BNP Paribas Fortis (€ 50 miljoen + € 50 miljoen) in looptijd verlengd.

In ‘25 kon VGP netto € 388 miljoen aan cash recycleren via closings en afrekeningen met de Joint Ventures, evenals via de verkoop van VGP Park Riga.

Bij twee Letse activa maakten de huurders het gebruik van hun vooraf overeengekomen aankooprecht op de gehuurde activa. VGP Park Riga werd verkocht aan Jysk, wat resulteerde in een cashopbrengst van € 34 miljoen. Voor VGP Park Tiraines werd het due diligence-proces succesvol afgerond en de overdracht van het eigendom aan de huurder wordt beoogd in H1 ‘26.

VGP gaf in H1 ‘25 voor € 576 miljoen aan obligaties uit met een looptijd tot januari ‘31 en een coupon van 4,25%. Na deze uitgifte lanceerde de Groep met succes een bod van € 200 miljoen op zijn uitstaande obligaties van € 500 miljoen (jan-27 en jan-29), waardoor deze respectievelijk met € 179,9 miljoen en € 20,1 miljoen werden verminderd. Daarnaast werd in maart ‘25 € 80 miljoen aan uitstaande obligaties terugbetaald. De gemiddelde looptijd van de kredietfaciliteiten bedraagt 3,6 jaar.

In januari ‘26 gaf de Groep € 600 miljoen aan obligaties uit met een coupon van 4% en een looptijd tot januari ‘32. Na deze uitgifte werd opnieuw met succes een bod uitgebracht op de jan-27 obligaties, waarbij € 100 miljoen werd terugbetaald. Het uitstaande bedrag van de jan-27 obligatie werd, na de transacties in ‘25 en januari ‘26, aldus teruggebracht van € 500 miljoen tot € 220,1 miljoen.

In mei ‘25 werd een dividend van € 90 miljoen uitgekeerd. In 2025 ontving VGP € 82,7 miljoen aan uitkeringen van zijn Joint Ventures.

De proportionele LTV bedraagt 50% (tegenover 48,3% op jaareinde ‘24) en de gearing ratio bedraagt 35,3% (tegenover 33,6% op jaareinde ‘24). De verhouding netto schuld/EBITDA daalde van 7x in ‘24 naar 6,3x in ‘25.

In 2025 verkreeg de Groep van S&P Global een investment grade-rating van BBB- met stabiele vooruitzichten. Fitch Ratings bevestigde eveneens de investment grade-rating BBB- met stabiele vooruitzichten voor VGP.

Esg ratings en erkenning

VGP behield zijn positie in de Euronext BEL 20 ESG-index. De BEL ESG-index is ontworpen om de 20 hoogst gerangschikte bedrijven in België te identificeren die de laagste ESG-risico's vertonen. Daarnaast werd de Groep door Statista en Time Magazine erkend als een van de Top 100-bedrijven wereldwijd die in 2026 duurzame groei realiseren.

De Groep actualiseerde in 2025 zijn Sustainable Finance Framework om de investeringscriteria van de EU-taxonomie op te nemen.

Dividend

De raad van bestuur stelt aan de gewone algemene vergadering de uitkering van een gewoon bruto dividend voor van € 3,40 per aandeel, of € 92,8 miljoen in totaal. Dit in vergelijking met een gewoon dividend van € 3,30 per aandeel in ‘25, hetgeen neerkomt op een stijging van 3%.

Algemeen markt-overzicht



Bron – Jones Long LaSalle IP, Inc.

VGP Park Ústí nad Labem City, Tsjechische Republiek

Industrie & Logistiek Marktdynamiek BJ2025



VGP Park München, Duitsland

Overzicht van de Europese I&L markt

1

Het marktsegment is sinds de zomer van 2025 aanzienlijk verbeterd, maar nieuwe behoeften vertragen het sluiten van huurovereenkomsten. De totale opname over het hele jaar 2025 is in lijn met het voorgaande jaar dankzij een sterk vierde kwartaal.

2

Het tekort aan moderne ruimte in de topmarkten in combinatie met aanhoudende wereldwijde onzekerheid remt de verhuuractiviteit, ondanks positieve signalen vanuit de productie- en e-commercesector.

3

De leegstand in secundaire/tertiaire markten, inclusief moderne ruimte, blijft hoog omdat de locatie niet aansluit bij de prioriteiten van gebruikers.

4

Huurgroei in bepaalde topmarkten met een krap aanbod aan moderne ruimte, terwijl ze elders stagneren of dalen.

5

Het investeringsvolume stijgt in 2025 met 11% op jaarbasis, met groei die wordt aangevoerd door kleinere markten. Van de top 3 markten noteerde alleen het Verenigd Koninkrijk een groei op jaarbasis. De rendementen zijn over het algemeen stabiel en investeerders blijven zeer selectief.

Industrie & Logistiek Vraag

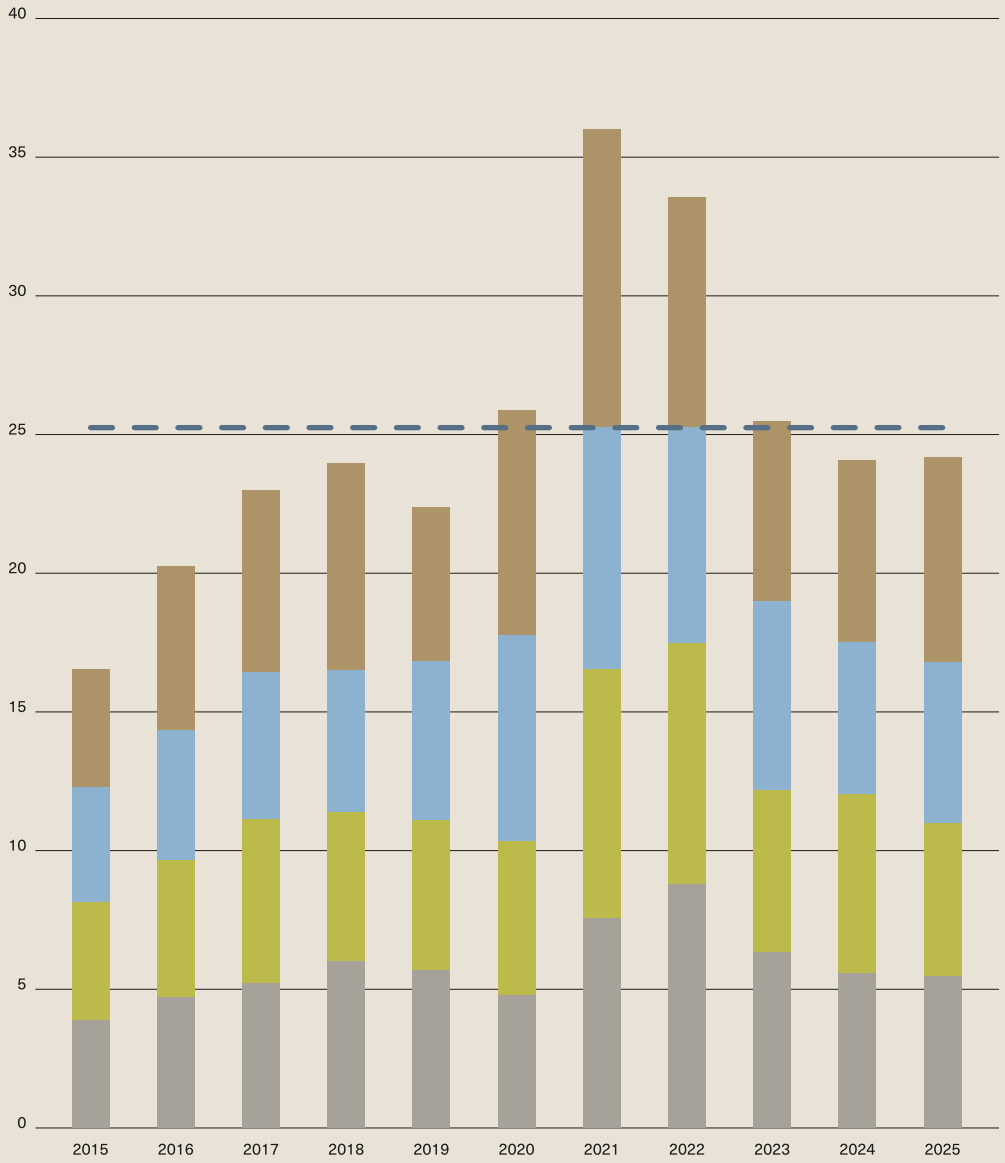


VGP Park Arad, Roemenië

Vraag

Hogere ruimtebehoeften vertragen het sluiten van huurovereenkomsten

Europese logistieke totale opname



Inclusief units van >5.000 m² (België, de Tsjechische Republiek, Frankrijk, Duitsland, Hongarije, Italië, Nederland, Polen, Roemenië, Slowakije, Spanje en Zweden; >10.000 m² in VK)
Bron: JLL Research, iO Partners

Door de verbeterde verhuuractiviteit bereikte de totale opname in het vierde kwartaal van 2025 het hoogste kwartaalniveau in drie jaar.

Hoewel de vraag naar nieuwe ruimte momenteel het hoogste niveau sinds eind 2022 bereikt, **vertaalt deze vraag zich nog steeds traag in daadwerkelijke huurovereenkomsten**.

De totale opname in het BJ 2025 blijft in lijn met het voorgaande jaar.

Met een totaal van 24,2 miljoen m² lag de totale opname in BJ 2025 **14% boven het vijfjarig gemiddelde van vóór de pandemie**, wat een bevestiging is van een aanhoudend robuuste gebruikersmarkt.

Vraag

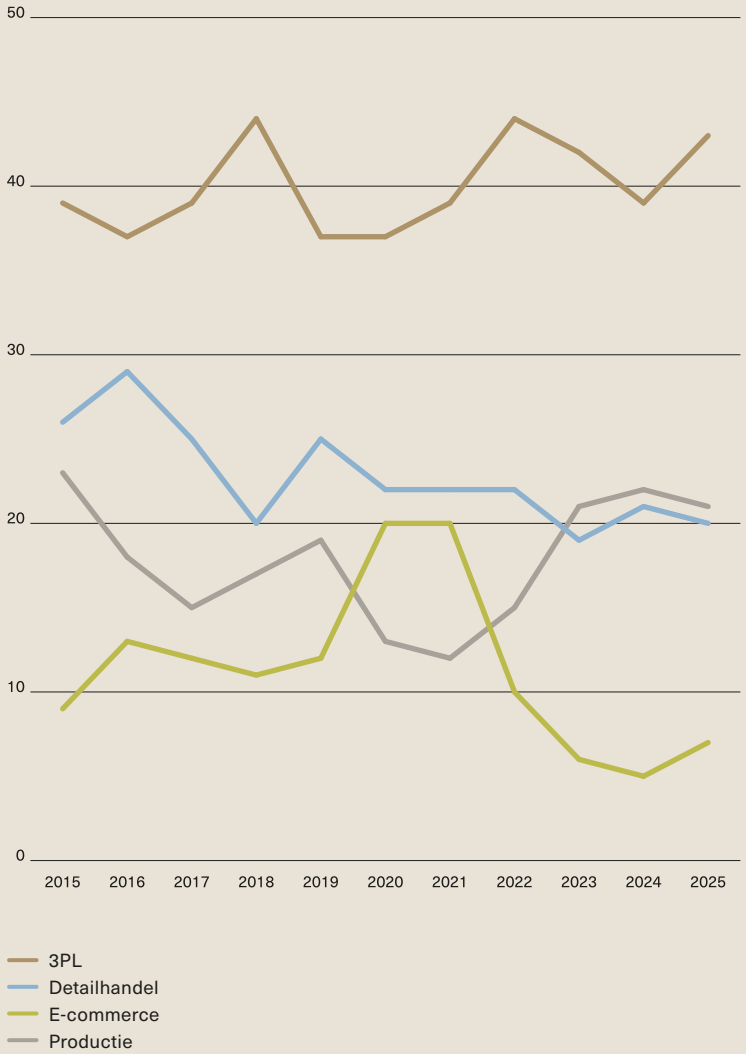
Gebruikers-segmenten

3PL- en e-commerce activiteiten herstellen zich, productie blijft op hoog niveau

Aandeel totale opname per sector, 2025



Aandeel totale opname per sector (groei op jaarbasis)

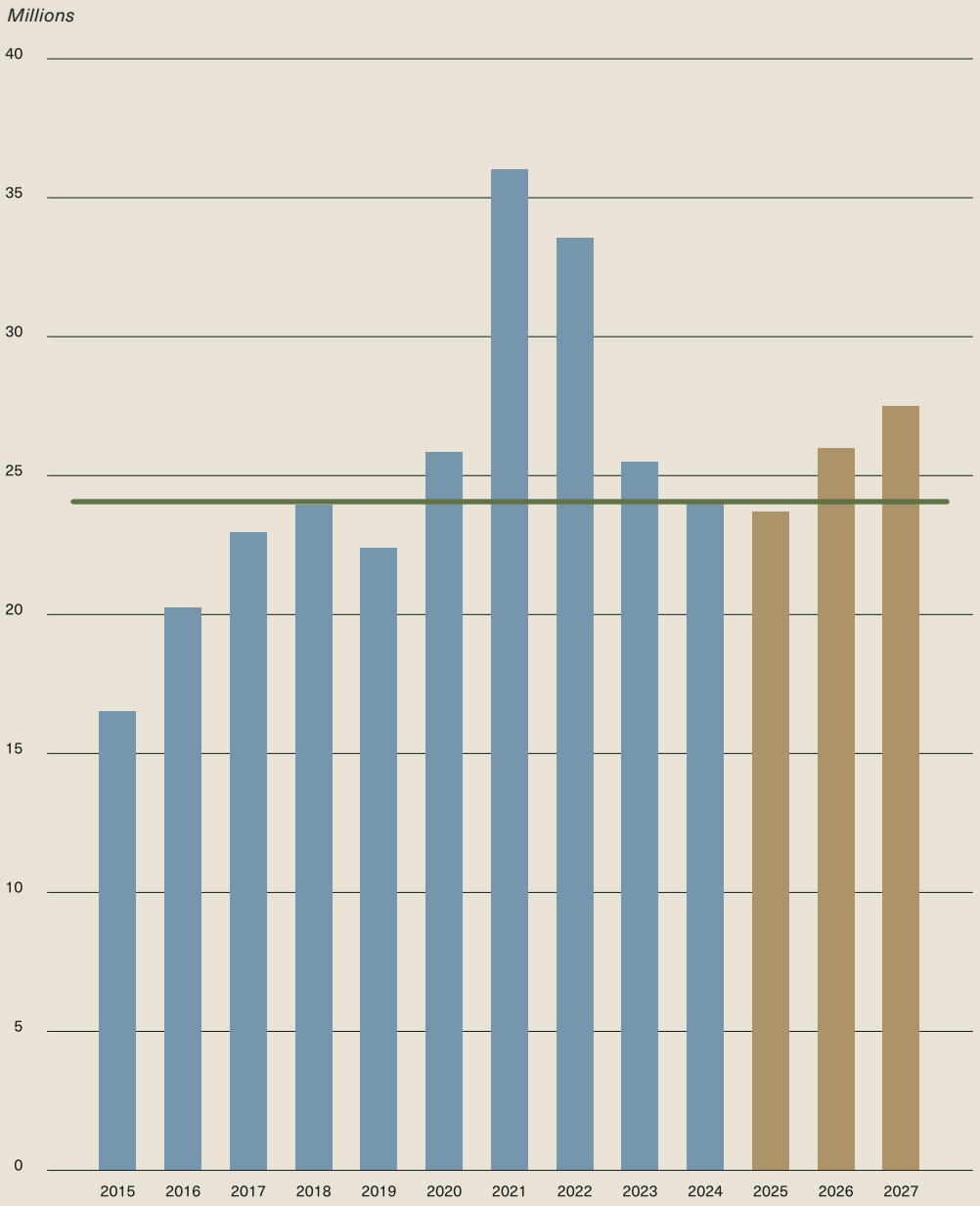


Inclusief units van >5.000 m² (België, de Tsjechische Republiek, Frankrijk, Duitsland, Hongarije, Italië, Nederland, Polen, Roemenië, Slowakije, Spanje en Zweden; >10.000 m² in VK)
Bron: JLL Research, iO Partners

Vraag

Tot 10% jaarlijkse stijging verwacht in 2026

Structurele trends wijzen op een geleidelijke opleving



Inclusief units >5,000 m² (België, Frankrijk, Duitsland, Italië, Nederland, Polen, Spanje en Zweden; >10.000 m² in VK)
Bron: JLL Research

De Europese productiesector bevindt zich in een overgangsfase, aangevoerd door veerkrachtige en opkomende sectoren, wat bijdraagt aan een verbeterde opname in 2026/27:

— Nieuwe productie, nieuwe technologieën en stijgende defensie-uitgaven

— Heroriëntatie van de toeleveringsketen & regionalisering van de productie

— Terugkeer van e-commerce, ondersteund door Aziatische marktplaatsen

— Strategische verplaatsing en ESG-normen om operationele efficiëntie te bereiken

— Stedelijke logistiek

— Stijgende vraag van consumenten

Industrie & Logistiek Aanbod



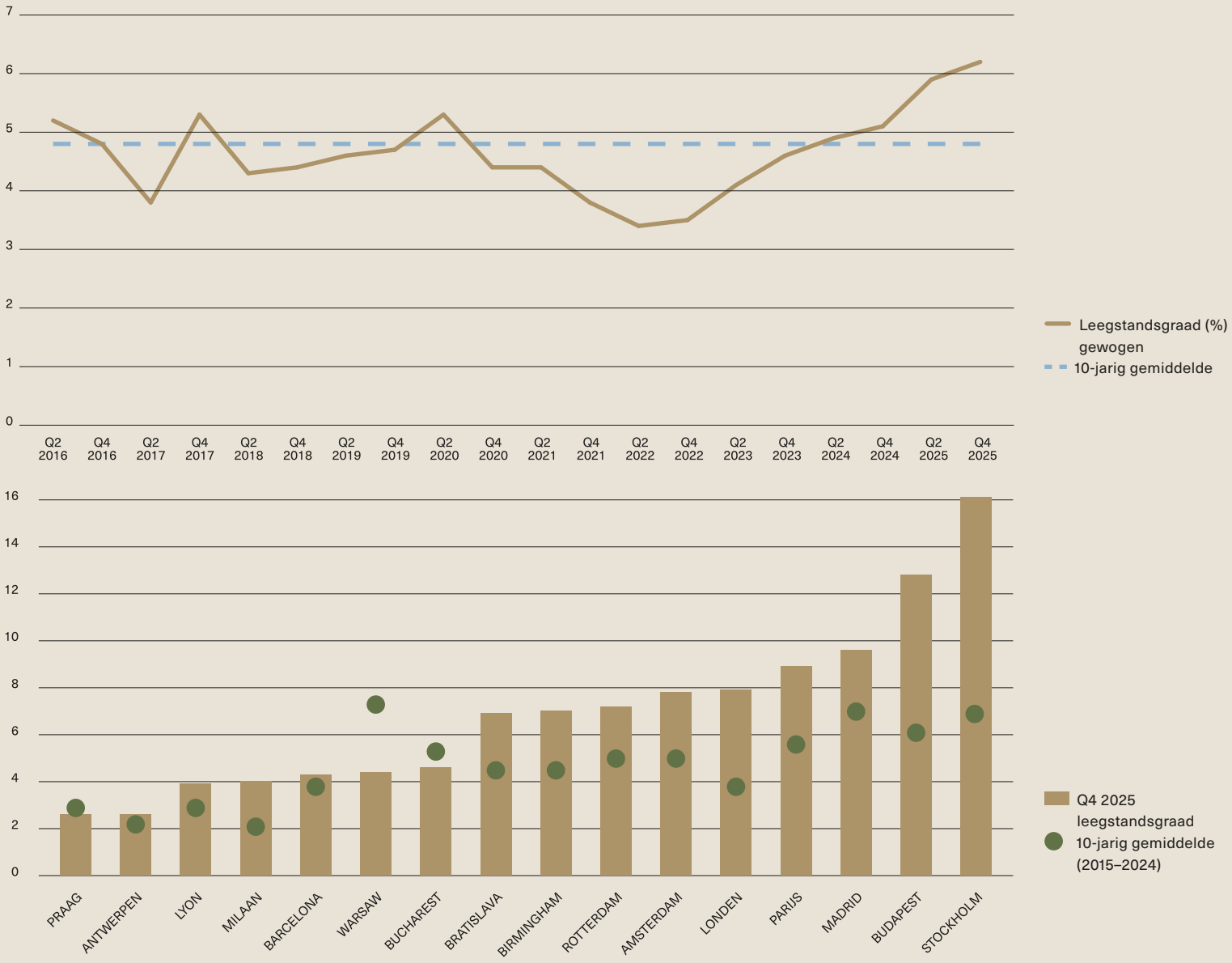
VGP Park Martotell, Spanje

Aanbod

Leegstands-graad heeft waarschijn-lijk zijn hoogtepunt bereikt

Verbeterde verhuuractiviteit in combinatie met minder nieuw speculatief aanbod draagt bij tot stabilisatie

Gewogen Europese logistieke leegstandsgraad



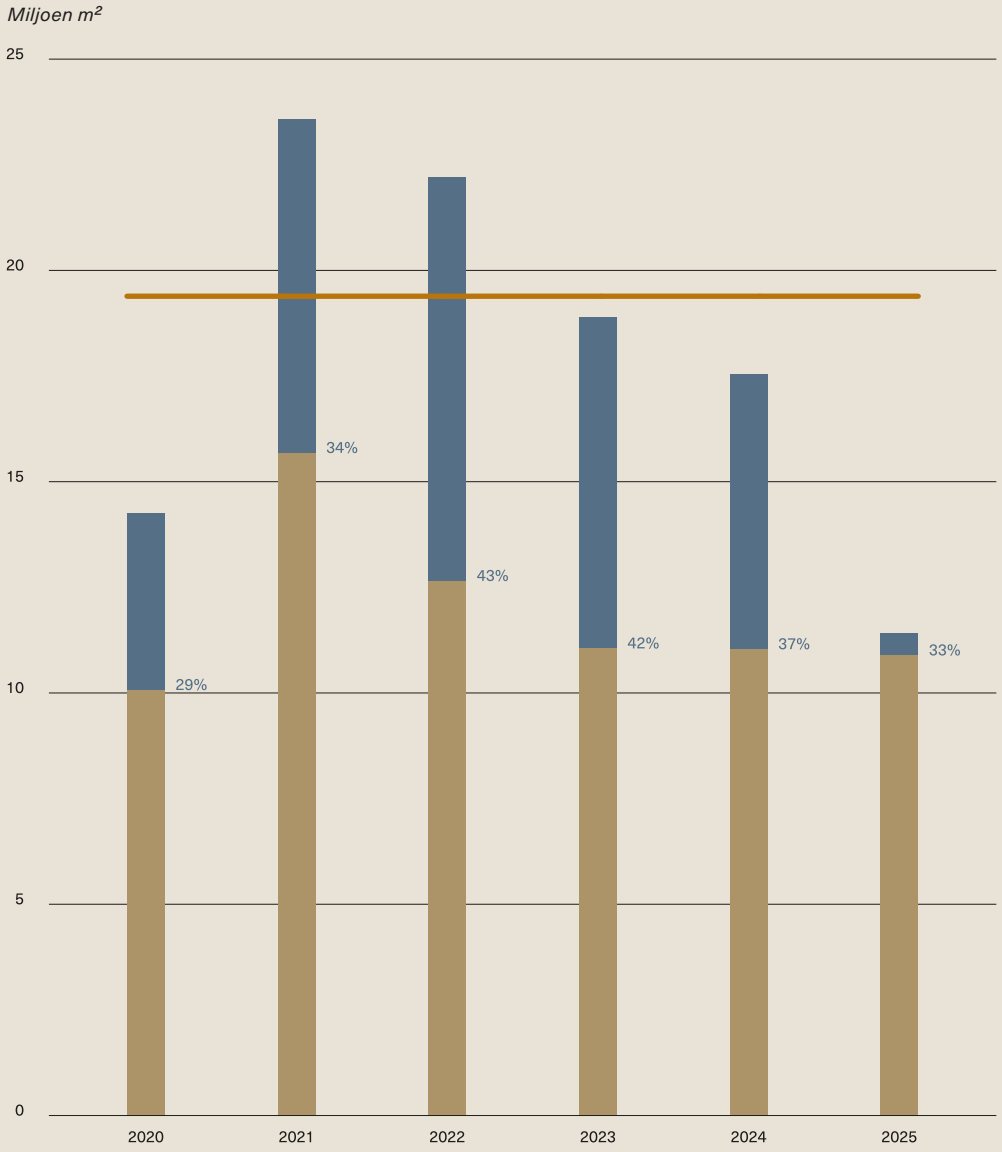
Inclusief units van >5.000 m² (de Tsjechische Republiek, Frankrijk, Duitsland, Hongarije, Italië, Nederland, Polen, Roemenië, Slowakije, Spanje en Zweden; >10.000 m² in VK) en in Frankrijk
Bron: JLL Research, iO Partners

Aanbod

Aanbodpijp-lijn op laagste niveau in 5 jaar

Nieuwe ontwikkelingen gestimuleerd door (Built-to-Suit) BTS, speculatieve voorraad daalt verder

Logistieke ruimte in aanbouw



Inclusief units van 5,000 m² en meer in België, de Tsjechische Republiek, Frankrijk, Duitsland, Hongarije, Italië, Nederland, Polen, Roemenië, Slowakije, Spanje en Zweden; 10.000 m² en meer in VK
Bron: JLL, iO Partners

Met een totaal van **16,2 miljoen m²** daalde de ruimte in aanbouw tot het laagste niveau in vijf jaar.

Nieuwe ontwikkelingsprojecten worden steeds meer aangedreven door BTS/BTO-units. Speculatieve ontwikkeling blijft grotendeels beperkt tot hyper-toplocaties en kleinere activa.

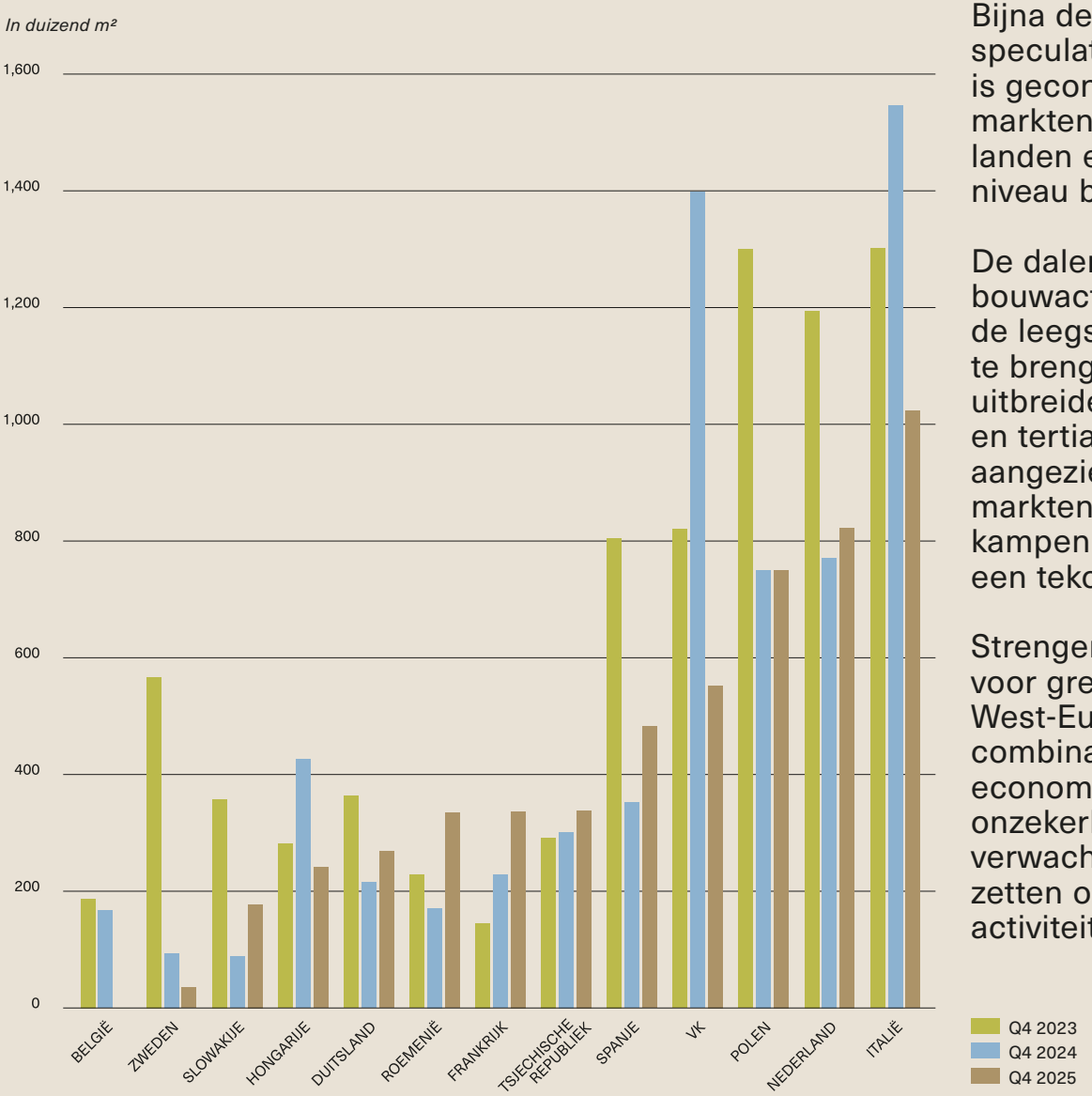
De bouwactiviteit wordt steeds meer beperkt door grondtekorten en hoge bouwkosten in combinatie met regelgevende/wetgevende beperkingen, wat begint te leiden tot een **tekort aan moderne faciliteiten in belangrijke markten**.

Aanbod

Speculatieve bouwactivi-teit op laagste niveau in 18 kwartalen

Speculatieve ontwikkeling nog steeds geconcentreerd in enkele markten

Speculatieve bouw per markt



Inclusief units van 5.000 m² en meer in België, de Tsjechische Republiek, Frankrijk, Duitsland, Hongarije, Italië, Nederland, Polen, Roemenië, Slowakije, Spanje en Zweden; 10.000 m² en meer in VK
Bron: JLL, iO Partners

Wat nu?

Bijna de helft van de totale speculatieve ontwikkeling is geconcentreerd in drie markten, terwijl de meeste landen een gematigd niveau blijven zien.

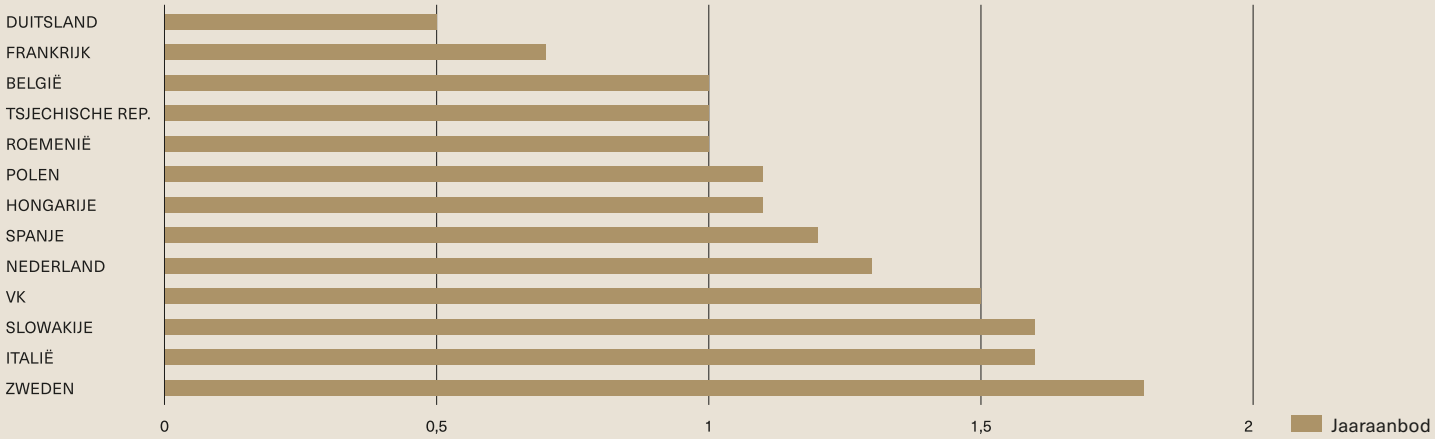
De dalende speculatieve bouwactiviteit zal helpen om de leegstand in 2026 omlaag te brengen, wat zich zal uitbreiden naar secundaire en tertiaire locaties, aangezien de primaire markten waarschijnlijk te kampen zullen krijgen met een tekort aan aanbod.

Strengere regelgeving voor greenfield-grond in West-Europese markten in combinatie met aanhoudende economische en geopolitieke onzekerheid zullen naar verwachting een extra rem zetten op speculatieve activiteiten in de toekomst.

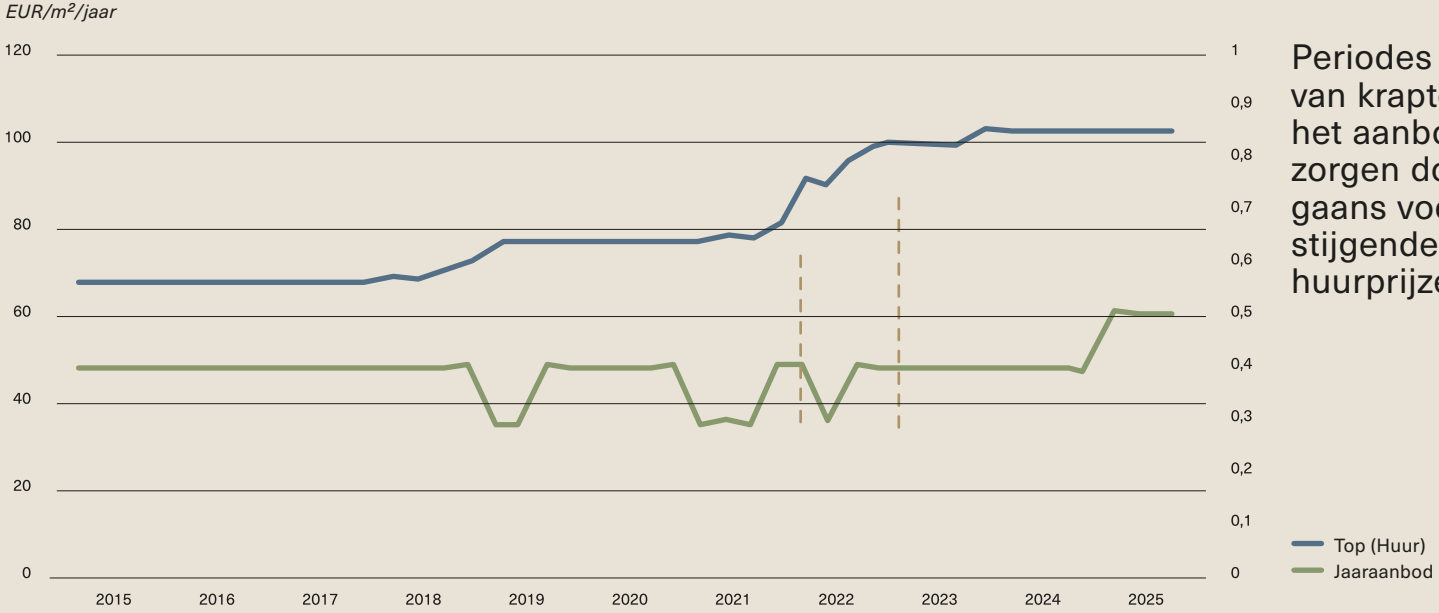
Aanbod

De krapste markten zullen beter blijven presteren

Balans tussen vraag en aanbod op de Europese logistieke markt



Duitsland – Jaaraanbod versus tophuur



Periodes van krapte in het aanbod zorgen doorgaans voor stijgende huurprijzen

Inclusief units van 5.000 m² en meer in België, de Tsjechische Republiek, Frankrijk, Duitsland, Hongarije, Italië, Nederland, Polen, Roemenië, Slowakije, Spanje en Zweden; 10.000 m² en meer in VK
* incl. leegstaande units en speculatief in aanbouw
Bron: JLL, iO Partners

Industrie & Logistiek verhuur

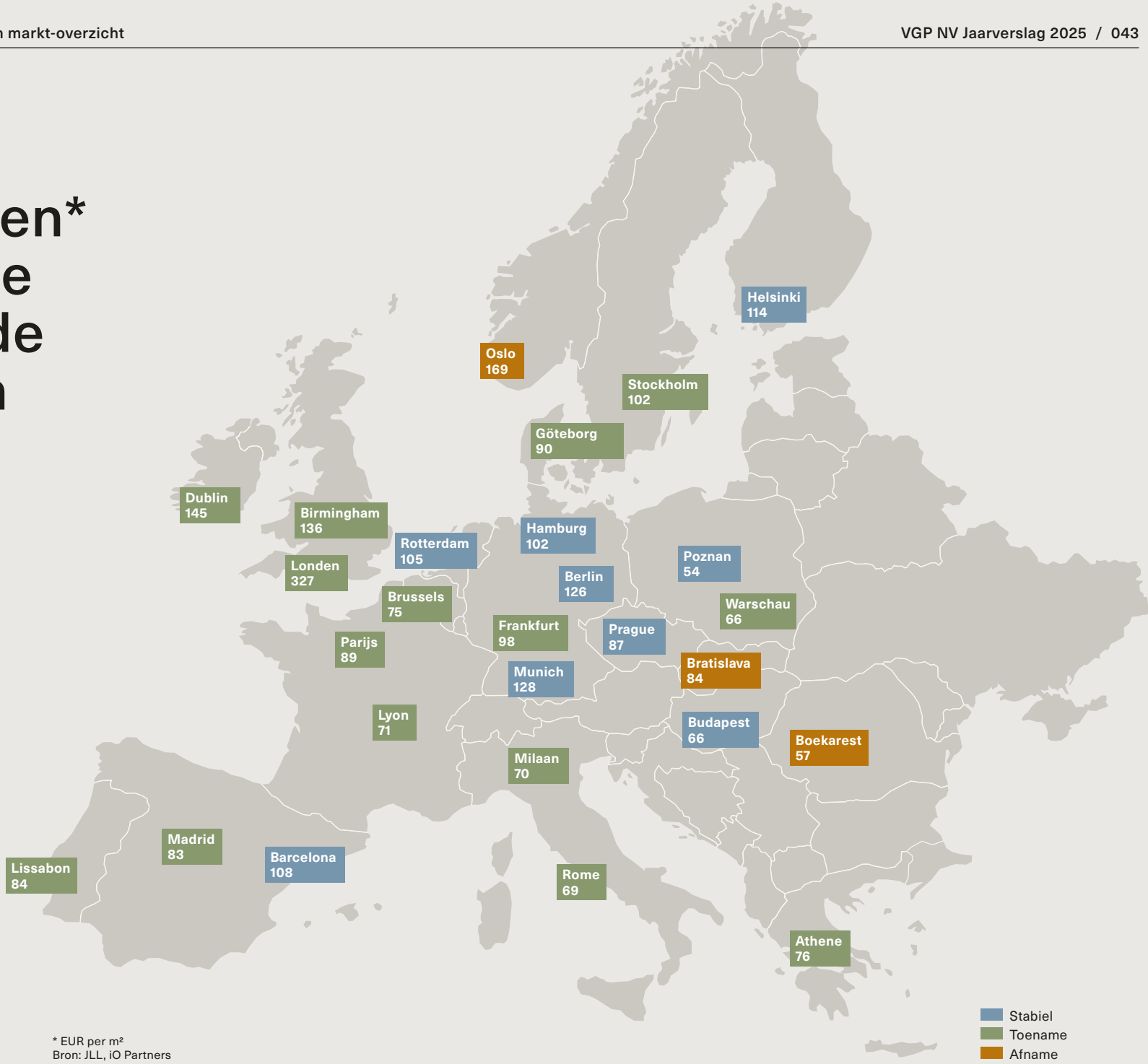


VGP Park Split, Kroatië

Huurprijzen

Logistieke tophuurprijzen* aan het einde van het vierde kwartaal van 2025

Aanhoudende opwaartse druk op tophuurprijzen in bepaalde kernlocaties



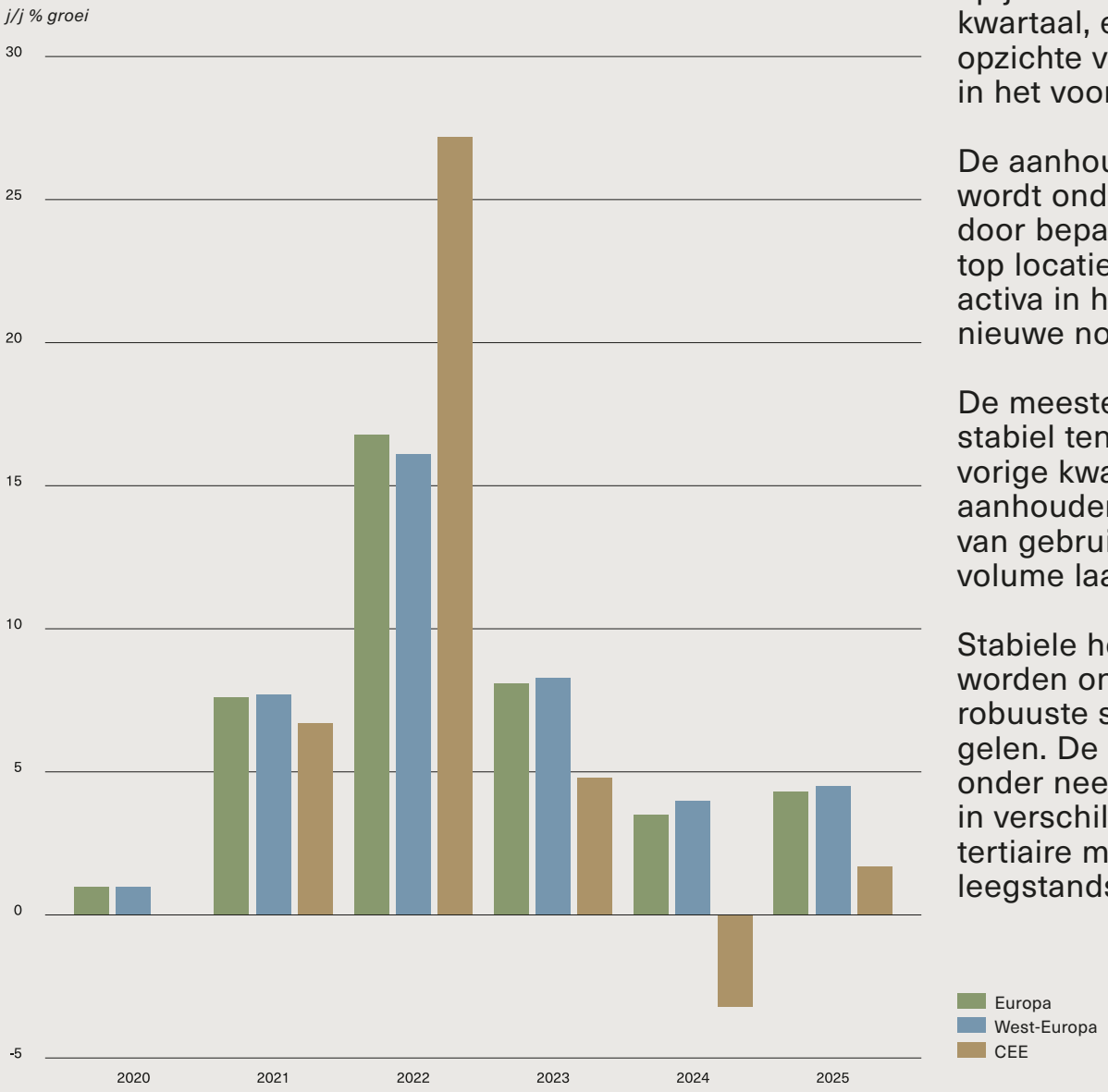
* EUR per m²
Bron: JLL, iO Partners

Huurprijzen

Huurgroei licht verbeterd

Huurgroei beperkt tot bepaalde hyper-top locaties, losgekoppeld van de rest van de markt

Europese jaarlijkse gewogen huurgroei



Bron: JLL, iO Partners

De huurgroei voor logistieke toplocaties bedroeg 4,3% op jaarbasis in het vierde kwartaal, een verbetering ten opzichte van de 3,6% groei in het voorgaande kwartaal.

De aanhoudende huurgroei wordt ondersteund door bepaalde hyper-top locaties en de beste activa in hun klasse, die nieuwe normen stellen.

De meeste markten zijn stabiel ten opzichte van het vorige kwartaal, omdat de aanhoudende voorzichtigheid van gebruikers het verhuurvolume laag houdt.

Stabiele hoofdhuurprijzen worden ondersteund door robuuste stimuleringsmaatregelen. De huurprijzen blijven onder neerwaartse druk staan in verschillende secundaire/tertiaire markten met hogere leegstandspercentages.

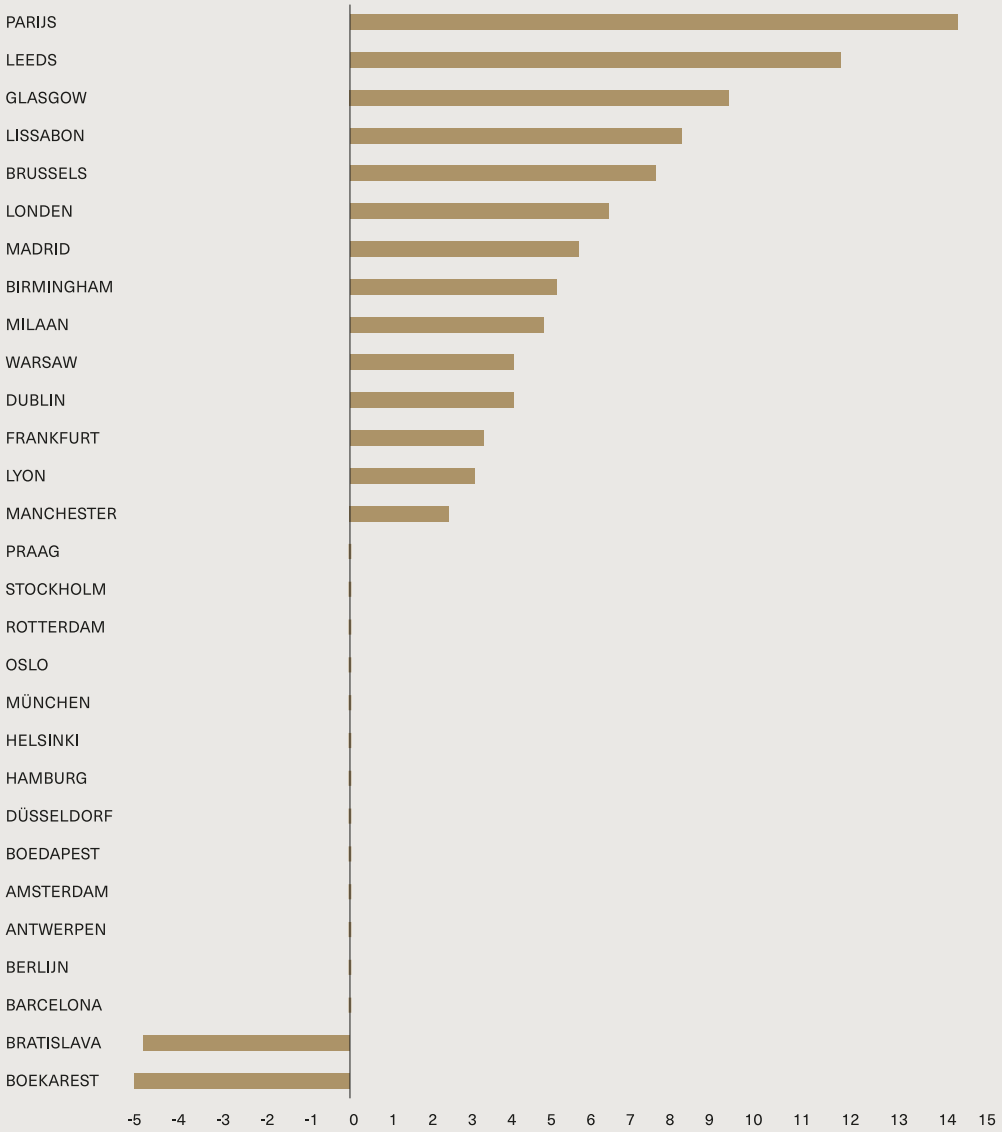
Huurprijzen

Groei gedreven door enkele markten in West-Europa en het Verenigd Koninkrijk

Beperkt aantal activa die operationele voordelen bieden, nieuwe maatstaven vastlegt, losgekoppeld van de verhuuractiviteit

Belangrijkste markten: j/j huurprijswijziging Q4 2025 v. Q4 2024

% wijziging j/j



Bron: JLL, iO Partners

Huurrendementen lopen uiteen

Huurprijzen **stijgen in hyper-toplocaties** met een krap aanbod van moderne, energiezuinige activa.

Een tekort aan het beste aanbod in zijn klasse draagt bij aan een ontkoppeling van de huurgroei en de verhuuractiviteit, waardoor de huurprijzen stijgen ondanks de trage verhuuractiviteit.

De huurprijzen **bleven** in het vierde kwartaal **in de meeste markten ongewijzigd**, maar werden ondersteund door **hogere incentives en toenemende flexibiliteit in de verhuurvoorwaarden** in markten waar de leegstand hoog blijft.

Industrie & Logistiek Trends op de kapitaalmarkt



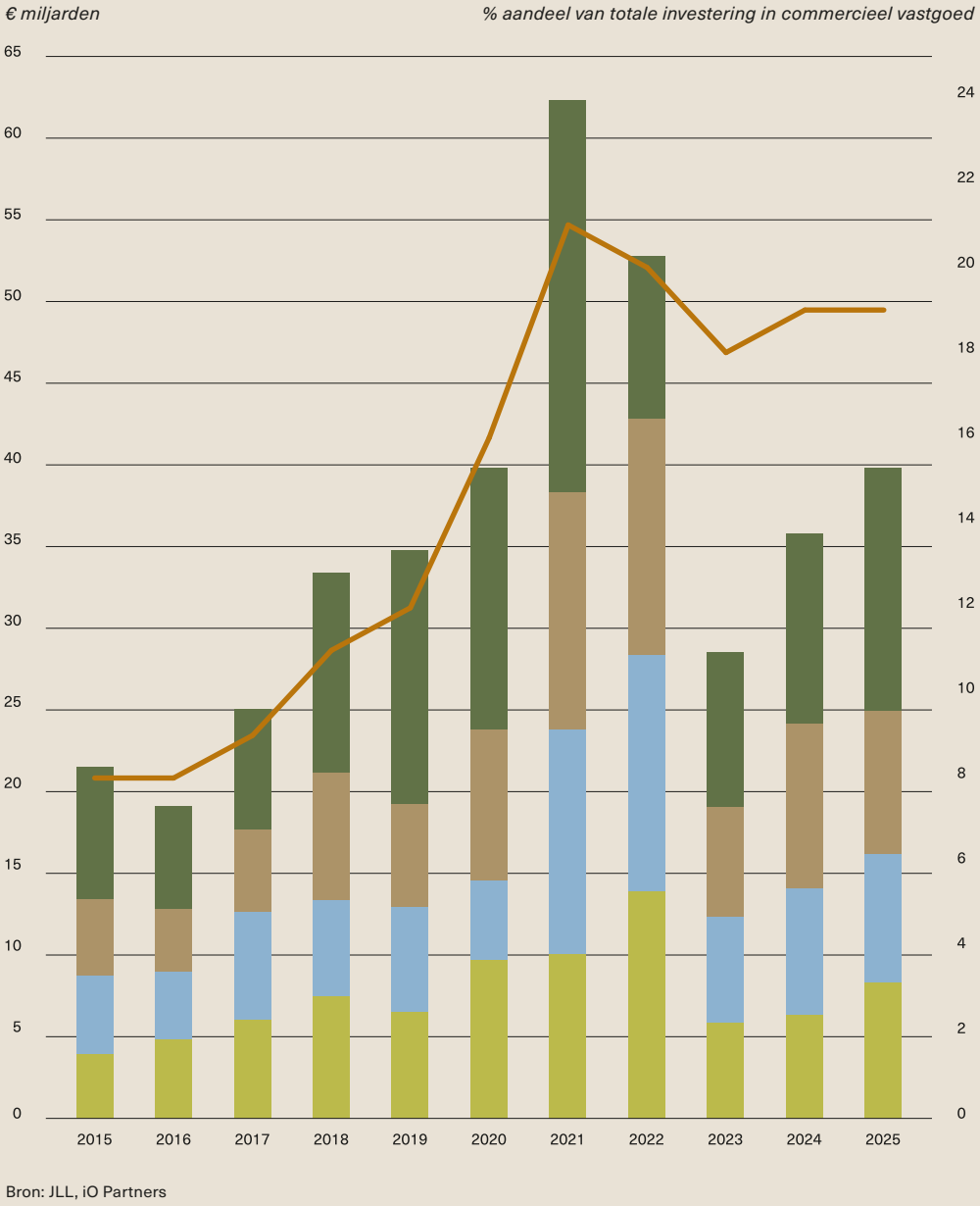
VGP Park Valsamoggia 2, Italië

Kapitaalmarkten

Industriële investeringen stijgen met 11% in 2025

Het totale volume voor het hele jaar keert terug naar het hoogste niveau ooit, met uitzondering van de pandemiejaren.

Directe Investeringsvolumes



Bron: JLL, iO Partners

Het sterkste volume in het vierde kwartaal ooit, met uitzondering van 2021, brengt de transacties voor het boekjaar op bijna € 40 miljard. Dit is de sterkste jaarprestatie ooit, met uitzondering van de twee pandemiejaren 2021/22.

Het transactievolume voor het boekjaar 2025 stijgt met **11%** op jaarbasis, maar blijft 8% lager dan het vijfjarig gemiddelde (2020–2024).

Van de belangrijkste markten boekten alleen het Verenigd Koninkrijk (28%), Nederland (37%) en Polen (21%) een groei op jaarbasis.

De groei op jaarbasis werd grotendeels gedreven door een sterke stijging in kleinere markten.

Frankrijk en Duitsland laten een voortdurende daling op jaarbasis zien als gevolg van een gebrek aan grote transacties.

Kapitaalmarkten

Industriële investering per land, 2025

Country/region	Investering in miljard		j/j
VK	10.0	↑	19%
Duitsland	6.7	↓	-7%
Noordse landen	6.0	↑	15%
Benelux	4.8	↑	49%
Frankrijk	4.3	↓	-18%
Zuid-Europa	4.1	↑	43%
Centraal- en Oost-Europa	3.0	↓	36%

Cijfers zijn exclusief pan-Europese portefeuilletransacties die geen verband houden met markten van afzonderlijke landen en transacties op Entiteitsniveau (indirecte transacties).

Bron: JLL, iO Partners

Groei op jaarbasis aangevoerd door kleinere markten

Van de **Top 3** markten heeft alleen het Verenigd Koninkrijk een groei op jaarbasis gerealiseerd. Duitsland en Frankrijk blijven een zwakkere activiteit zien tegen de achtergrond van lage economische groeiverwachtingen.

De sterkste groei op jaarbasis werd gerealiseerd in de **Benelux**, aangevoerd door België (120%), terwijl een sterk laatste kwartaal het volume in Nederland met 37% op jaarbasis deed stijgen.

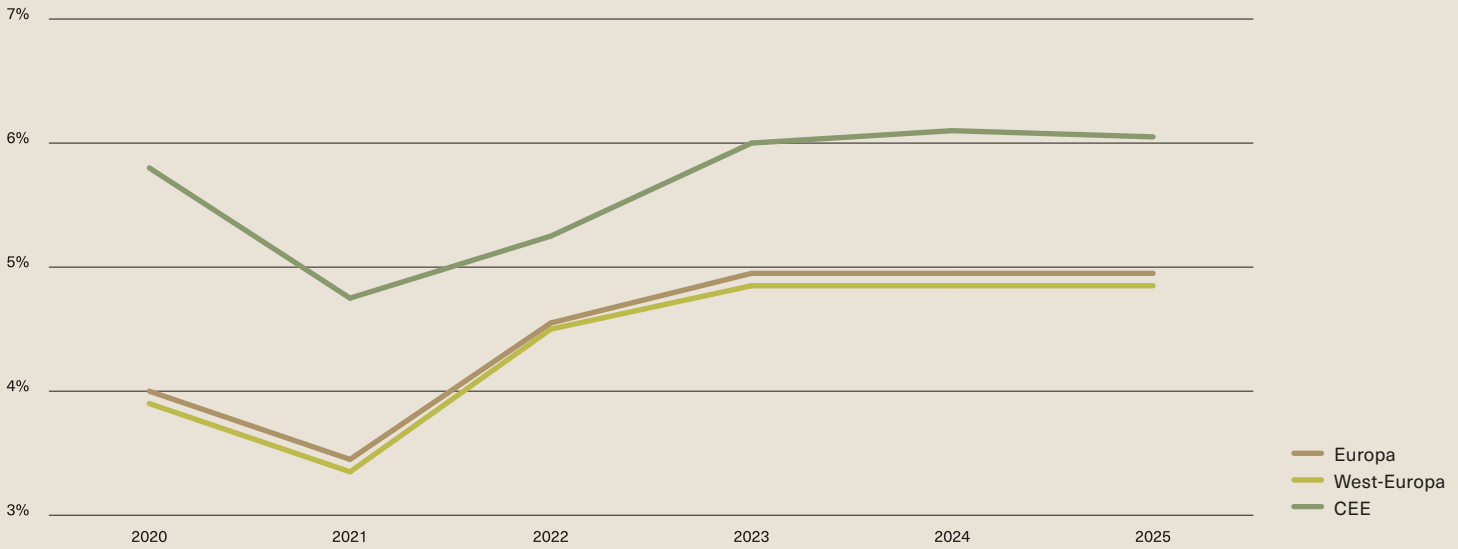
Stijgende investeringen in **Centraal- en Oost-Europa**, aangevoerd door kleinere markten.

Groei in **Zuid-Europa** aangevoerd door Portugal (+172%), gevolgd door Italië (48%) en Spanje (28%).

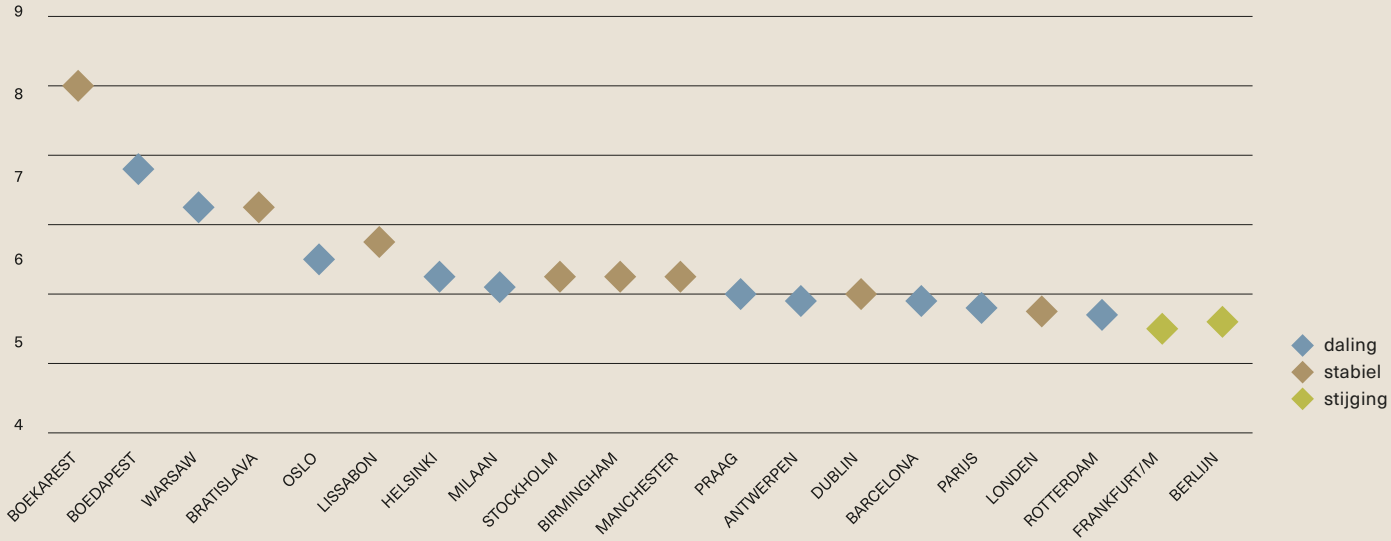
Rendementen

Rendementen van top-logistiek vastgoed in Q4 2025

Europese rendementsontwikkelingen



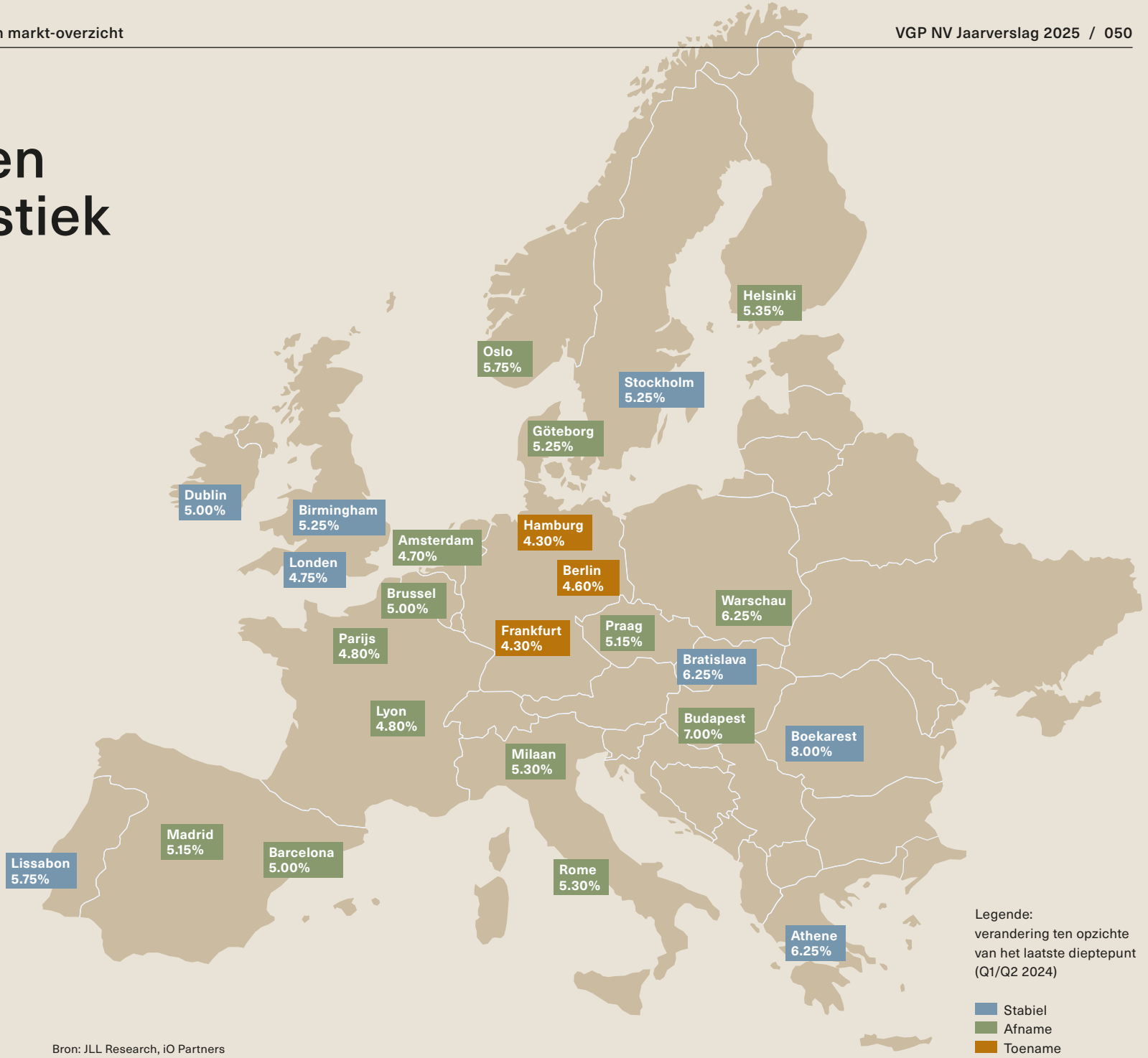
Rendement in Q4/2025 per markt ten opzichte van ten opzichte van het laatste dieptepunt (Q1/Q2 2024)



Source: JLL, iO Partners

Rendementen

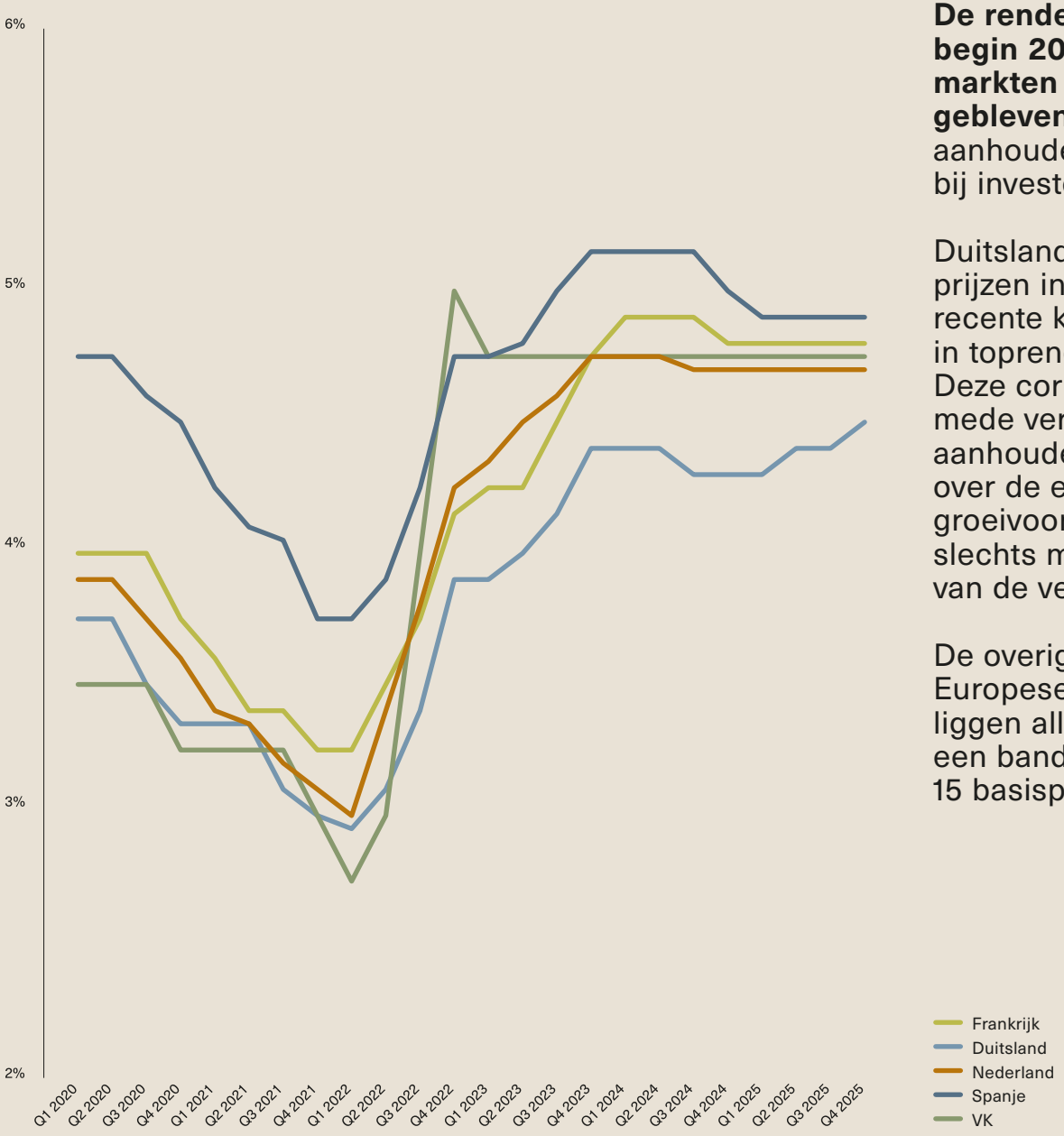
Rendementen van top-logistiek vastgoed in Q4 2025



Bron: JLL Research, iO Partners

Rendementen

Toprende-menten stabiliseren zich ondanks prijsgevoe-ligheid



Bron: JLL, iO Partners

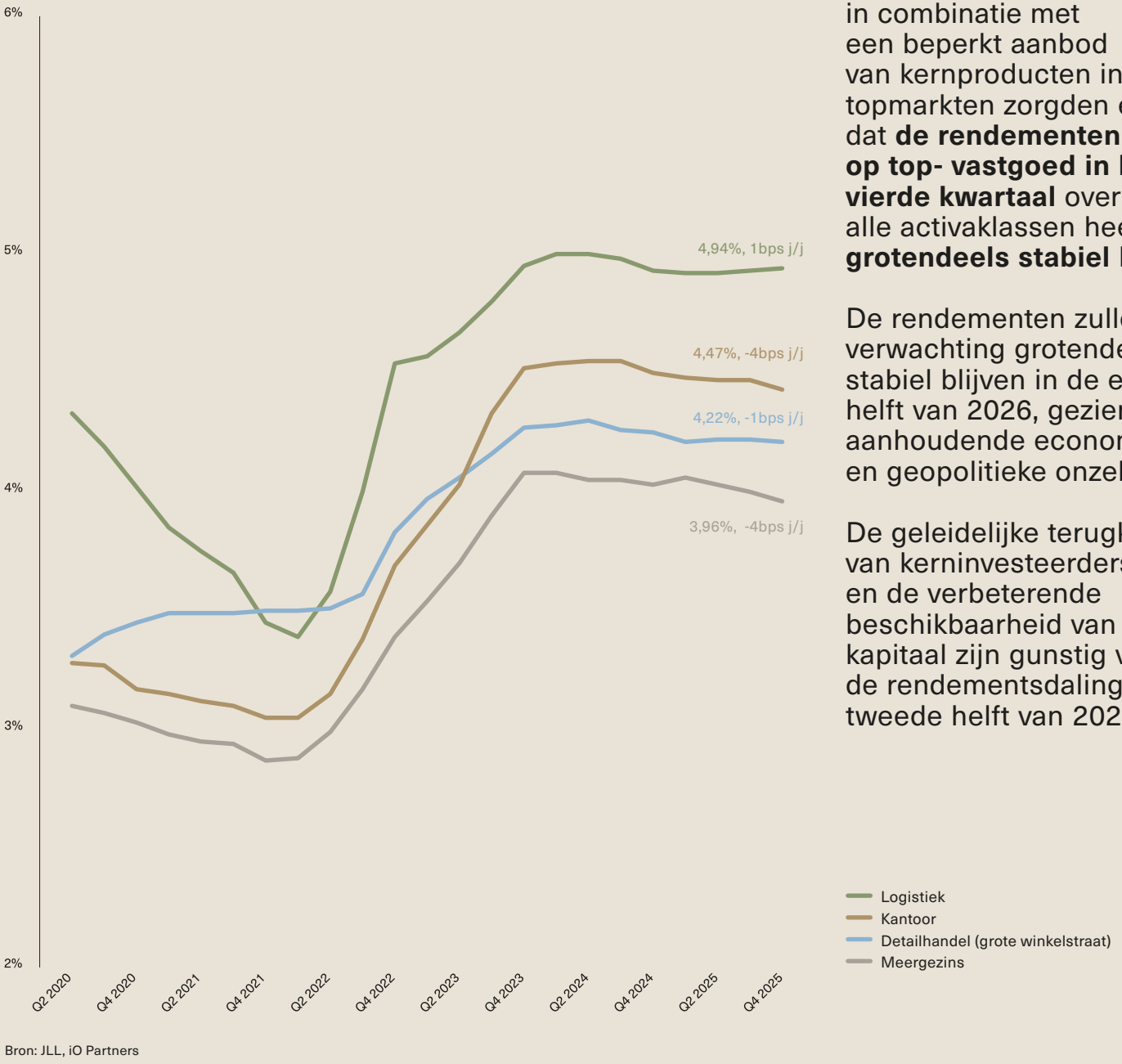
De rendementen zijn sinds begin 2025 in de meeste markten ongewijzigd gebleven als gevolg van aanhoudende voorzichtigheid bij investeerders

Duitsland biedt de scherpste prijzen in Europa, ondanks recente kleine correcties in toprendementen. Deze correctie wordt mede veroorzaakt door aanhoudende onzekerheid over de economische groeivooruitzichten en een slechts marginaal herstel van de verhuurmarkten.

De overige grote West-Europese markten liggen allemaal binnen een bandbreedte van 15 basispunten.

Rendementen

Toprende-menten in Europa stabiliseren zich ondanks prijsgevoe-ligheid



Bron: JLL, iO Partners

Prijsgevoelige investeerders in combinatie met een beperkt aanbod van kernproducten in topmarkten zorgden ervoor dat **de rendementen op top- vastgoed in het vierde kwartaal** over alle activaklassen heen **grotendeels stabiel** bleven.

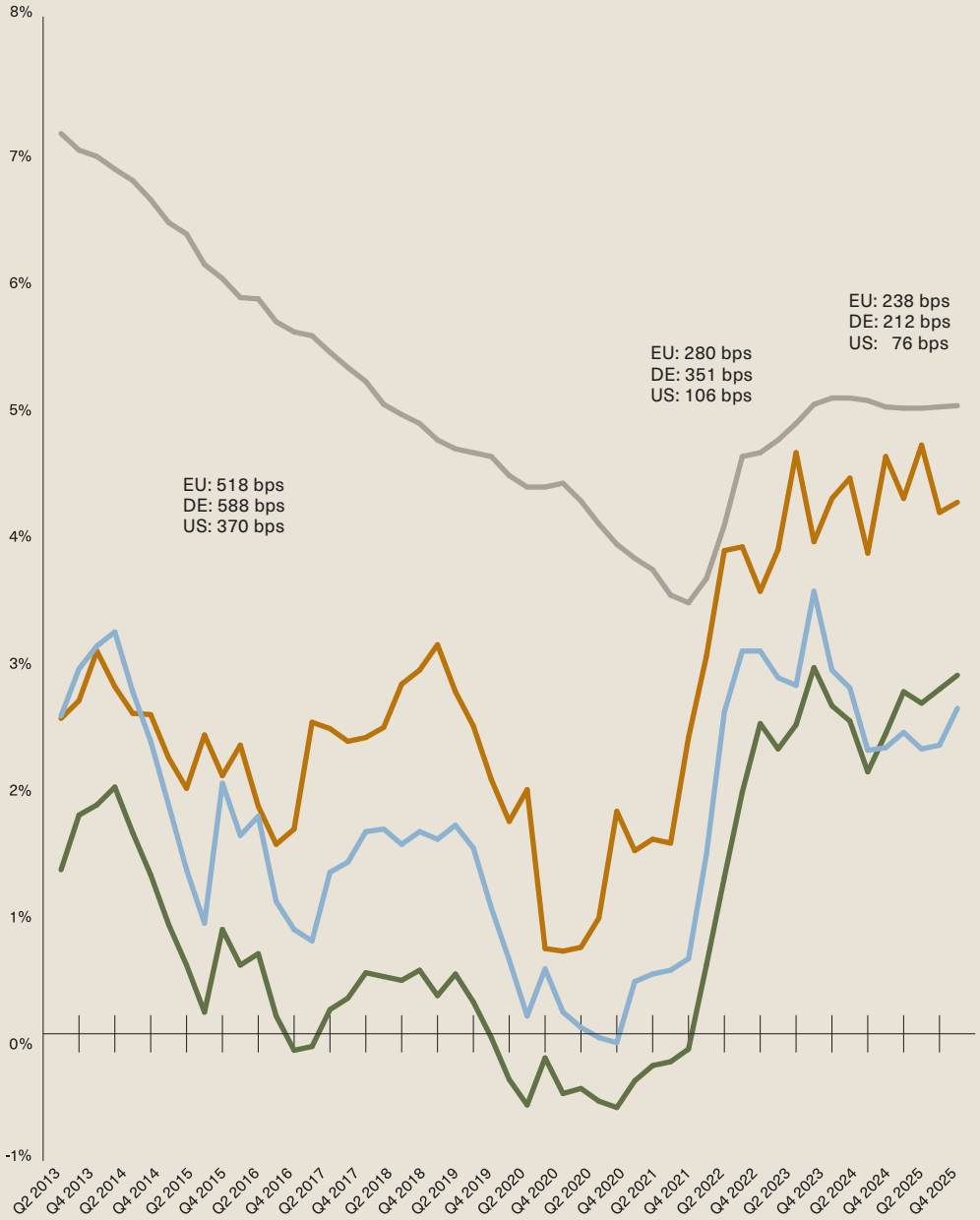
De rendementen zullen naar verwachting grotendeels stabiel blijven in de eerste helft van 2026, gezien de aanhoudende economische en geopolitieke onzekerheid.

De geleidelijke terugkeer van kerninvesteerders en de verbeterende beschikbaarheid van kapitaal zijn gunstig voor de rendementsdaling in de tweede helft van 2026.

Rendementen

Europees top-logistiek rendement versus obligatie-/ staatsobligatierendementen

De richting blijft onzeker



Bron: JLL, Refinitiv

Gewogen gemiddelde **top-logistieke rendement stabiel op 4,95%** in Q4.

Risicopremie nog steeds >200 basispunten voor EU- en Duitse swaprentes/ staatsobligaties, ondanks dat beide rentes historisch gezien hoog blijven.

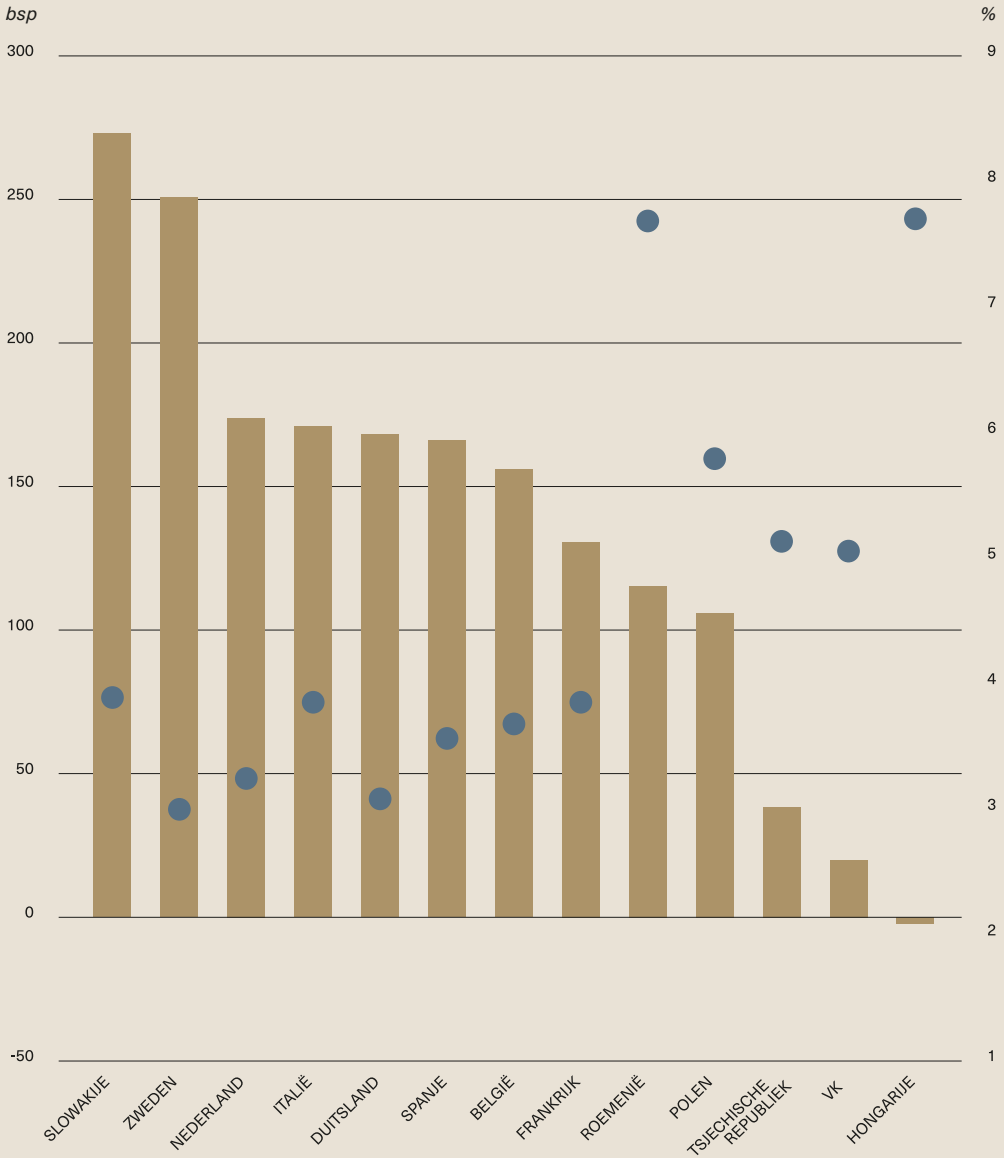
De ECB heeft de belangrijkste rentetarieven in december stabiel gehouden na verlagingen van meer dan 200 basispunten, meer dan welke andere centrale bank ook.

De richting blijft onzeker door de trage economische groeivooruitzichten en de toenemende onzekerheid op handels- en geopolitiek gebied.

Rendementen

Rende-mentsver-schillen tussen West-Euro-pese landen komen op één lijn

Rendementsverschil – Q4 2025 toprendementen ten opzichte van Staatsobligaties op 10 jaar



Bron: JLL Research, iO Partners

De rendementen op top-logistiek vastgoed bleven in het vierde kwartaal stabiel in alle markten, met uitzondering van een kleine correctie in de Duitse markten. De veerkrachtige marktfundamentals blijven de sterke belangstelling van investeerders aanwakkeren.

De rendementen op obligaties op 10 jaar variëren per markt, maar staan over het algemeen onder druk door economische onzekerheid.

De rendementsverschillen variëren van 130 basispunten in Frankrijk tot 175 basis-punten in Nederland.

Negatief in Hongarije (-2 basispunten); het kleinst in het Verenigd Koninkrijk met 20 basispunten

Grootste in Zweden en Slowakije met 250 basispunten en 272 basispunten

Verslag van de Raad van Bestuur



VGP Park Sevilla Dos Hermanas, Spanje

Corporate governance-verklaring

Beginselen

VGP neemt de Belgische Corporate Governance Code (hierna de "Belgische Corporate Governance Code" of de "Code 2020") aan als zijn referentiecode inzake corporate governance. De Code 2020 is beschikbaar op de website van de Belgische Commissie Corporate Governance (*www.corporategovernancecommittee.be*).

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

Zoals vereist door de Code 2020 beschrijft het Corporate Governance Charter van de Vennootschap de belangrijkste aspecten van haar corporate governance beleid. Het Corporate Governance Charter werd voor het laatst bijgewerkt op 5 januari 2022 en kan geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap (*https://vgpparks.eu/nl/investeerders/corporate-governance/*)

De Raad van Bestuur is echter van mening dat de Vennootschap gerechtvaardigd is bepaalde principes van de Code 2020 niet na te leven, gezien de bijzondere situatie van de Vennootschap. Deze afwijkingen worden hieronder uitgelegd:

i. De Vennootschap is niet van plan een benoemingscomité op te richten. Daarmee wijkt de Vennootschap, als kleinere beursgenoteerde vennootschap (in termen van werknemers), af van de principes 4.19 en verder van de Code 2020. Hoewel VGP de afgelopen jaren aanzienlijk is gegroeid, zowel in omvang als in aantal werknemers, is de Raad van Bestuur van mening dat de efficiëntie en effectiviteit van de besluitvorming het best gediend zijn door benoemingskwesties binnen de volledige Raad van Bestuur te concentreren. Dit zorgt ervoor dat alle bestuurders, zowel uitvoerende als niet-uitvoerende, rechtstreeks bij deze belangrijke beslissingen worden betrokken, waardoor de transparantie en de collectieve verantwoordelijkheid worden vergroot. De Raad van Bestuur zal de omvang en complexiteit van de Vennootschap en de beste praktijken op het gebied van governance blijven volgen en zal de wenselijkheid van het instellen van aanvullende comités opnieuw bekijken indien en wanneer dit een duidelijk voordeel voor de governance voor aandeelhouders en belanghebbenden oplevert.

ii. De Vennootschap wijkt af van het principe 7.12 van de Code 2020 door geen contractuele clausules op te nemen ter vertraging van betaling of terugvorderingsclausules met betrekking tot de variabele bezoldiging van het Uitvoerend Managementteam. De Raad van Bestuur is van mening dat zijn remuneratiebeleid en -praktijken de onderliggende doelstelling van dit principe voldoende aanpakken, omdat iedere betaling van variabele bezoldigingen alleen wordt gedaan na de afsluiting van de financiële resultaten. Bovendien kan de Raad van Bestuur het bedrag van de variabele bezoldiging van een lid van het Uitvoerend Managementteam op korte termijn verlagen op basis van zijn individuele prestaties. Met betrekking tot de variabele bezoldiging op lange termijn bevat het LTIP ook bepaalde malusclausules. Ten slotte kan de Vennootschap in bepaalde gevallen haar toevlucht nemen tot juridische middelen die zij ter beschikking heeft op grond van de toepasselijke wetgeving om betaling in te houden of variabele bezoldigingen terug te vorderen.

iii. De Vennootschap wijkt af van principe 7.6 van de Code 2020 door niet te eisen dat haar niet-uitvoerende bestuurders een deel van hun bezoldiging ontvangen in de vorm van aandelen in de Vennootschap en door geen minimumperiode vast te stellen voor het aanhouden van aandelen in de Vennootschap door deze personen. Gezien het feit dat de Voorzitter van de Raad van Bestuur en de CEO-referentieaandeelhouders zijn, is de Raad van Bestuur van mening dat het langetermijnperspectief van aandeelhouders adequaat is vertegenwoordigd. Het niet eisen van de andere drie (onafhankelijke) bestuurders om een bezoldiging in aandelen in de Vennootschap te ontvangen, maakt een extern perspectief mogelijk tijdens de beraadslagingen van de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur is van mening dat deze evenwichtige samenstelling bijdraagt aan de waardecreatie op lange termijn en gunstig is voor de Vennootschap.

iv. De Vennootschap wijkt af van principe 7.9 van de Code 2020 door niet te eisen dat een minimumdrempel van aandelen in handen is van het uitvoerend management. De Vennootschap is van mening dat haar huidige operationele structuur en remuneratiebeleid haar Uitvoerend Managementteam voldoende stimuleren zich te richten op het creëren van waarde op lange termijn, gezien het volgende: (i) de CEO is de belangrijkste aandeelhouder van de Vennootschap, (ii) de Raad van Bestuur vermijdt het vaststellen van prestatiecriteria die het Uitvoerend Managementteam zouden kunnen aanmoedigen om de voorkeur te geven aan kortetermijndoelstellingen die hun variabele bezoldiging beïnvloeden, maar een negatieve invloed zouden hebben op VGP op de middellange en lange termijn, en (iii) de leden van het Uitvoerend Managementteam (anders dan de CEO) nemen deel aan het LTIP, dat is gebaseerd op groei van de netto-actiefwaarde van de Vennootschap verspreid over meerdere jaren en een lock-up van 5 jaar omvat.

v. De Raad van Bestuur is van mening dat, gezien de huidige organisatiestructuur en governance-regelingen, de aanstelling van een afzonderlijke Secretaris van de Vennootschap



VGP Park Pamplona Noain, Spanje

('Company Secretary') niet noodzakelijk is. De taken die doorgaans aan de Secretaris van de Vennootschap ('Company Secretary') worden toegewezen, worden daarom uitgevoerd door de Chief Financial Officer van de Vennootschap, die zorgt voor continuïteit en passende ondersteuning van de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur zal deze regeling periodiek blijven evalueren in het licht van de evolutie en de governancebehoeften van de Vennootschap. Bijgevolg wijkt de Vennootschap, rekening houdend met haar relatief beperkte omvang en de omvang van haar Raad van Bestuur, af van de principes 3.19 e.v. van de Belgische Corporate Governance Code 2020.

Governance structuur

De Vennootschap heeft gekozen voor een monistisch bestuursmodel met een Raad van Bestuur in overeenstemming met artikel 7:85 en volgende van het WVV. De Vennootschap acht dit model het meest geschikt voor de noden en de werking van de Vennootschap en haar activiteiten.

De Raad van Bestuur is bevoegd om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig worden geacht voor de verwezenlijking van het doel van de Vennootschap, behoudens die welke door de wet of de statuten aan de algemene vergadering zijn voorbehouden.

Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur bestaat uit vijf leden die worden benoemd door de Algemene Vergadering. De Voorzitter en de Chief Executive Officer kunnen nooit dezelfde persoon zijn. De Chief Executive Officer is het enige lid van de Raad met een uitvoerende functie. Alle overige leden zijn niet-uitvoerende Bestuurders.

Drie van hen zijn onafhankelijke Bestuurders: de heer Chris Morrish[1] (voor het eerst benoemd in 2025), Mevrouw Vera Gäde-Butzlaff (voor het eerst benoemd in 2019) en Mevrouw Ann Gaeremynck[2] (voor het eerst benoemd in 2019). Mevrouw Vera Gäde-Butzlaff en Mevrouw Ann Gaeremynck werden herbenoemd op de gewone algemene vergadering in 2023 voor een periode van vier jaar, d.i. tot aan de afloop van de gewone algemene vergadering die zal worden gehouden in het jaar 2027 en waarop de beslissing zal worden genomen om de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2026 goed te keuren. De heer Chris Morrish werd benoemd op de gewone algemene vergadering van mei 2025 tot aan de afloop van de gewone algemene vergadering die zal worden gehouden in het jaar 2029 en waarop de beslissing zal worden genomen om de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2028 goed te keuren.

Mevrouw Katherina Reiche voorheen een onafhankelijk Bestuurder, heeft besloten haar functie als lid van de raad van bestuur en het remuneratiecomité in 2025 neer te leggen. De raad van bestuur en de gewone algemene vergadering hebben haar ontslag aanvaard en haar veel succes gewenst in haar nieuwe functie als Duits Federaal Minister van Economische Zaken en Energie.

De biografieën van elk van de huidige bestuurders (*zie hoofdstuk Raad van Bestuur en Management*) geven informatie over hun zakelijke, financiële en internationale ervaring. Dit geeft de bestuurders de nodige vaardigheden, kennis en ervaring om VGP te besturen.

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

In 2025 heeft de Raad van Bestuur 7 keer vergaderd. De belangrijkste agendapunten waren de volgende:

- goedkeuring van de jaarrekening van 2024 en van de halfjaarresultaten van 2025;
- beoordeling en bespreking (bij meerdere gelegenheden) van de huuractiviteiten, ontwikkelingsactiviteiten, grondaankopen, strategische vooruitzichten, ESG-initiatieven en zonne-energie-installaties, marketingactiviteiten, updates over joint ventures evenals de bredere evoluties van de logistieke markt in Europa;
- beoordeling en bespreking van de kasstroomprognose bij meerdere gelegenheden en beschikbare liquiditeit;
- beoordeling, bespreking en/of goedkeuring van de derde closing met de Zesde Joint Venture, inclusief de herfinanciering van de transactie;
- Beoordeling en bespreking van het langlopend business plan;
- Beoordeling, bespreking en goedkeuring van verlengingen en wijzigingen met betrekking tot de doorlopende kredietfaciliteiten;
- Goedkeuring van de uitgifte van twee obligatieleningen, evenals goedkeuring van een bod op de uitstaande jan-27 en apr-29 obligaties;
- Beoordeling en bespreking van de Ontwikkelings-Joint Ventures;
- Beoordeling en voorstel van de bijeenroeping van de gewone algemene vergadering;
- Beoordeling en goedkeuring van de belangrijkste beslissingen genomen door het remuneratie- en auditcomité;
- Bepaling van de betaaldatum en alle andere formaliteiten met betrekking tot de betaling van het dividend;
- beoordeling en bespreking van de procedure van artikel 7:97 WVV inzake verrichtingen met verbonden partijen;
- beoordeling en goedkeuring van de persberichten over de jaarrekening, de halfjaarresultaten evenals de twee trading updates;
- beoordeling en bespreking van de vastgoedportefeuille (d.w.z. investeringen, huurderskwesties, enz.);

1 Benoemd via CM Advisers Ltd, vertegenwoordigd door Chris Morrish.
2 Benoemd via Gaevan BV, vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck.

— beoordeling, bespreking en goedkeuring van de investeringen en uitbreiding van de grondbank;
— goedkeuring van toewijzingen en gedelegeerde bevoegdheden met betrekking tot het Lange Termijn Incentive Plan, alsmede beoordeling en goedkeuring van wijzigingen in de bezoldiging van het uitvoerend management;
— Beraadslaging over de oprichting van een interne auditafdeling;
— beoordeling en goedkeuring van de financiële kalender van 2026.

Naam	Jaar van benoeming	Volgende datum voor herverkiezing	Aantal bijgewoonde vergaderingen
Uitvoerend bestuurder en Chief Executive Officer			
Jan Van Geet s.r.o. vertegenwoordigd door Jan Van Geet	2025	2029	7
Niet-uitvoerend bestuurder en voorzitter			
VM Invest NV, vertegenwoordigd door Bart Van Malderen	2025	2029	6
Onafhankelijke, niet-uitvoerende bestuurders			
GAEVAN BV vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck	2023	2027	7
Katherina Reiche	2023	n/a	3
Vera Gäde-Butzlaff	2023	2027	7
CM Advisers Ltd, vertegenwoordigd door Chris Morrish	2025	2029	3

Mevr. Katherina Reiche, Mevr. Vera Gäde-Butzlaff en Mevr. Ann Gaeremynck zijn onafhankelijke bestuurders, in overeenstemming met artikel 7:87 van het WVV. Mevrouw Katherina Reiche heeft ontslag genomen als lid van de raad van bestuur en het remuneratiecomité in 2025 en CM Advisers, vertegenwoordigd door Chris Morrish werd benoemd als haar opvolger als onafhankelijk lid van de raad van bestuur en onafhankelijk lid van het remuneratiecomité.

De samenstelling van de Raad van Bestuur beantwoordt aan de vereisten inzake genderdiversiteit voorzien in artikel 7:86 van het WVV.

Chris Morrish is Senior Advisor bij FREO Group. Voorheen was hij Managing Director en Regional Head voor Europa bij GIC Real Estate, de vastgoedbeleggingstak van de Government of Singapore Investment Corporation (GIC), waar hij toezicht hield op Europese vastgoedbeleggingen en lid was van het Global Investment Committee van GIC RE. Voordat hij bij GIC in dienst trad, was Chris Strategic Planning Director bij Hammerson plc, een grote Britse vastgoedbeleggingsmaatschappij ("Real Estate Investment Trust", afgekort "REIT"), en Associate Director bij Greycoat PLC, gespecialiseerd in de ontwikkeling van kantoren in Centraal-Londen. Hij begon zijn carrière bij Hillier Parker (nu CBRE). Chris heeft diploma's behaald aan Pembroke College, Cambridge, en een MBA aan City University, met aanvullende studies aan Stanford University. Hij was Fellow van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en heeft zitting gehad in de Management Board van INREV en de Supervisory Board van het Investment Property Forum (IPF).



VGP Park Vejle, Denemarken

Comités van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur heeft eveneens twee adviescomités opgericht: een Auditcomité en een Remuneratiecomité.

Auditcomité

De leden van het Auditcomité worden benoemd door de Raad van Bestuur. Het Auditcomité is samengesteld uit drie leden die allen niet-uitvoerend Bestuurders zijn. Twee leden, Mevr. Ann Gaeremynck en Mevr. Vera Gäde-Butzlaff zijn onafhankelijke bestuurders.

De leden van het comité beschikken over voldoende relevante deskundigheid, met name op het gebied van boekhouding, accountantscontrole en financiële zaken, om hun taken naar behoren te kunnen vervullen.

De duur van het mandaat van een lid van het Auditcomité mag de duur van zijn/haar bestuurdersmandaat niet overschrijden. Het mandaat van de leden van het Comité kan tegelijk met hun mandaat als bestuurder worden verlengd.

Het Auditcomité wordt voorgezeten door één van zijn leden. De voorzitter van de raad van bestuur kan niet het voorzitterschap van het Auditcomité waarnemen.

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

Het Auditcomité vergadert ten minste vier keer per jaar en telkens wanneer de omstandigheden het vereisen, op verzoek van zijn voorzitter, één van zijn leden, de voorzitter van de Raad van Bestuur, de CEO of de CFO. Het beslist of en wanneer de CEO, de CFO, de commissaris(sen) of andere personen aan zijn vergaderingen deelnemen.

Het Auditcomité vergadert ten minste twee keer per jaar met de commissaris om te overleggen over zaken die onder de bevoegdheid van het Auditcomité vallen en over zaken die voortvloeien uit de audit. De vergaderingen van het Auditcomité worden bijgewoond door de CEO en de CFO. Het auditcomité heeft besloten om geen interne auditfunctie in te stellen, op basis van de volgende overwegingen:

— Beperkte auditbevindingen: de externe audit van de Groep en de wettelijke audits in zijn dochtervennootschappen hebben in het verleden slechts beperkte bevindingen gerapporteerd.
— Voortdurende due diligence: de terugkerende joint venture-transacties gaan gepaard met uitgebreide due diligence-processen, die extra zekerheid bieden op het gebied van interne controles en risicobeheer.
— Inhoud van de joint ventures: een aanzienlijk deel van de activiteiten van de Groep wordt uitgevoerd via joint ventures met gerenommeerde institutionele partners, waarbij de governance-, compliance- en controleprocessen gezamenlijk worden gemonitord.

Op basis van deze factoren hebben de Raad van Bestuur en het Auditcomité geconcludeerd dat de oprichting van een afzonderlijke interne auditfunctie momenteel niet noodzakelijk is. Niettemin wordt deze beoordeling jaarlijks herzien in overeenstemming met de vereisten inzake corporate governance.

Naam	Jaar van benoeming	Uitvoerend of niet-uitvoerend	Onafhankelijk	Volgende datum voor herverkiezing	Aantal bijgewoonde vergaderingen
GAEVAN BV vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck (Voorzitter)	2023	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2027	4
Vera Gäde-Butzlaff	2023	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2027	4
VM Invest NV, vertegenwoordigd door Bart Van Malderen	2025	Niet-uitvoerend	—	2029	4

Het Auditcomité vergaderde in 2025 vier keer. De Voorzitster van het Auditcomité bracht aan de Raad van Bestuur verslag uit over de resultaten van elke vergadering. De belangrijkste agendapunten waren de volgende:

— bespreking van de jaarrekening van 2024 en van de halfjaarresultaten van 2025 en activiteitenupdates;
— nazicht en goedkeuring van het persbericht van de jaarresultaten van 2024 en halfjaarresultaten van 2025;
— analyse van de aanbevelingen van de commissaris;
— nazicht en goedkeuring van het jaarverslag van 2024;
— beoordeling en bespreking over de noodzaak om een interne auditfunctie in het leven te roepen;
— nazicht en goedkeuring van de benoeming van een nieuwe groepscommissaris;
— beoordeling van de periodieke controlebeoordeling door FSMA;
— beoordeling en goedkeuring van het IT-beleid;
— bespreking, beoordeling en goedkeuring van de voorgestelde draagwijdte en honoraria voor het auditwerk en niet-auditwerk uitgevoerd door de commissaris.

Remuneratiecomité

De leden van het Remuneratiecomité worden benoemd door de Raad van Bestuur.

Het Remuneratiecomité is samengesteld uit drie leden die allen niet-uitvoerende Bestuurders zijn. Twee leden, Mevr. Ann Gaeremynck en Mevr. Katherina Reiche zijn onafhankelijke bestuurders. Mevrouw Katherina Reiche heeft ontslag genomen als lid van de raad van bestuur en het remuneratiecomité en werd in 2025 vervangen door CM Advisers Ltd, vertegenwoordigd door Chris Morrish.

De leden van het Remuneratiecomité beschikken over de nodige onafhankelijkheid, vaardigheden, kennis, ervaring en bekwaamheid om hun taken doeltreffend uit te voeren.

De duur van de aanstelling van een lid van het Remuneratiecomité mag de duur van zijn/haar bestuurdersmandaat niet overschrijden. Het mandaat van de leden van het Comité kan tegelijk met hun mandaat als bestuurder worden verlengd.

Het Remuneratiecomité wordt voorgezeten door de Voorzitter van de Raad van Bestuur of door een andere niet-uitvoerende bestuurder.

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

Het Remuneratiecomité vergadert minstens twee keer per jaar en verder telkens wanneer het comité de binnen het kader van zijn verantwoordelijkheden bepaalde onderwerpen dient te bespreken.

De CEO en CFO nemen deel aan de vergaderingen wanneer het bezoldigingsplan voorgesteld door de CEO voor de leden van het managementteam wordt besproken, maar niet wanneer over hun eigen bezoldigingen wordt beslist.

In de uitoefening van zijn taken heeft het Remuneratiecomité toegang tot alle middelen die het nodig acht, met inbegrip van extern advies of, in voorkomend geval, benchmarking.

Naam	Jaar van benoeming	Uitvoerend of niet-uitvoerend	Onafhankelijk	Volgende datum voor herverkiezing	Aantal bijgewoonde vergaderingen
VM Invest NV, vertegenwoordigd door Bart Van Malderen (Voorzitter)	2025	Niet-uitvoerend	—	2029	2
Katherina Reiche	2023	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	n.a.	1
CM Advisers Ltd, vertegenwoordigd door Chris Morrish	2025	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2029	1
GAEVAN BV vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck	2023	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2027	2

Het Remuneratiecomité vergaderde in 2025 twee keer.

De belangrijkste agendapunten waren de volgende:
— beoordeling en vaststelling van de verwezenlijking van de prestatiecriteria voor 2024, aanbevelingen voor de Raad van Bestuur met betrekking tot de prestatiedoelstellingen en -criteria voor de CEO, de overige leden van het Uitvoerend Comité en senior managers voor het boekjaar 2025;
— toekenning van de variabele bezoldiging;
— toekenningen in het kader van het lange termijn incentive plan;
— beoordeling en goedkeuring van het diversiteitsbeleid;
— nazicht wijzigingen aan de samenstelling van het uitvoerend managementteam;

Teneinde een flexibel remuneratiebeleid te voeren dat haar in staat stelt het nodige talent aan te trekken, te belonen, te motiveren en te behouden, wijkt de Vennootschap in het kader van haar remuneratiebeleid af van de volgende principes van de Code 2020:
— door niet te eisen dat haar niet-uitvoerende bestuurders een deel van hun bezoldiging ontvangen in de vorm van aandelen in de Vennootschap en door geen minimumperiode vast te stellen voor het aanhouden van aandelen in de Vennootschap door deze personen, indien van toepassing, wijkt de Vennootschap af van principe 7.6 van de Code 2020;
— door geen minimumdrempel vast te stellen voor het aantal aandelen dat door het uitvoerend management moet worden aangehouden als onderdeel van hun bezoldiging, wijkt de Vennootschap af van principe 7.9 van de Code 2020.

Benoemingscomité

De vennootschap heeft geen Benoemingscomité opgericht en is niet van plan een benoemingscomité op te richten. Daarmee wijkt de Vennootschap, als kleinere beursgenoteerde vennootschap, af van de principes 4.19 en verder van de Code 2020. In het verleden rechtvaardigde de Vennootschap deze afwijkingen door te verwijzen naar haar relatief kleine omvang en de beperkte omvang van haar Raad van Bestuur, waardoor de oprichting van een afzonderlijk Benoemingscomité onnodig complex zou zijn. Hoewel VGP de afgelopen jaren aanzienlijk is gegroeid, zowel in omvang als in aantal werknemers, is de Raad van Bestuur van mening dat de efficiëntie en effectiviteit van de besluitvorming het best gediend zijn door benoemingskwesties binnen de volledige raad van bestuur te concentreren. Dit zorgt ervoor dat alle bestuurders, zowel uitvoerende als niet-uitvoerende, rechtstreeks betrokken zijn bij deze belangrijke beslissingen, waardoor de transparantie en collectieve verantwoordelijkheid worden vergroot.

De Raad van Bestuur zal de omvang en complexiteit van de Vennootschap en de beste praktijken op het gebied van governance blijven volgen en zal de wenselijkheid van de oprichting van bijkomende comités opnieuw bekijken indien en wanneer dit een duidelijk voordeel op het gebied van governance voor aandeelhouders en belanghebbenden oplevert.

Evaluatie van de Raad van Bestuur en zijn comités

In overeenstemming met het Corporate Governance Charter van VGP, voert de Raad van Bestuur minstens om de drie jaar een evaluatie uit van zijn omvang, samenstelling en prestaties en van de omvang, samenstelling en prestaties van zijn Comités, evenals van de interactie met het uitvoerend management.

De Raad van Bestuur en zijn Comités hebben in februari 2025 een zelfevaluatie uitgevoerd met een bevredigend resultaat.



VGP Park Valsamoggia 2, Italië

Remuneratie-verslag

Inleiding

Dit remuneratieverslag werd opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van artikel 3:6, §3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en het VGP Corporate Governance Charter (Bijlage 7), en houdt rekening met het VGP Remuneratiebeleid. Het Corporate Governance Charter is beschikbaar op de website van de Vennootschap gepubliceerd: *https://vgpparks.eu/nl/investeerders/corporate-governance/*

Het VGP Renumeratiebeleid werd voorgelegd aan en goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 14 mei 2021 met een grote meerderheid (93,13% van de aanwezige stemmen gaf hun goedkeuring). Dit nieuwe renumeratiebeleid is van kracht geworden op 1 januari 2021. Dit remuneratieverslag moet samen worden gelezen met het VGP Remuneratiebeleid, dat, voor zover nodig, moet worden beschouwd als onderdeel van dit remuneratieverslag. De bezoldiging toegekend aan de bestuurders, de CEO en de andere leden van het Uitvoerend Managementteam met betrekking tot boekjaar 2025 is in overeenstemming met het VGP Remuneratiebeleid.

Het remuneratieverslag voor het prestatiejaar 2024 werd eveneens goedgekeurd met een grote meerderheid van 88,79% van de aanwezige stemmen op de Gewone Algemene Vergadering van 9 mei 2025 en er waren geen specifieke opmerkingen waarmee rekening moet worden gehouden bij de bezoldiging voor het prestatiejaar 2025.

Hoogtepunten van VGP in 2025

In 2025 noteerde VGP een solide bedrijfsgroei in zijn vastgoedportefeuille met een historisch record van ondertekende en hernieuwde huurinkomsten van € 106,7 miljoen, waardoor het totale ondertekende contractueel toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis eind december 2025 steeg tot € 468,3 miljoen[1], vergeleken met € 413 miljoen eind 2024) (+ 13,5%).

In 2025 werden 21 projecten opgeleverd, goed voor 494.000 m² of € 32,9 miljoen aan bijkomende jaarlijkse huur, waarvan momenteel 99% verhuurd is. Als gevolg daarvan steeg de netto huurinkomsten op look-throughbasis met 11,8% van € 192,4 miljoen tot € 215,2 miljoen, wetende dat aan het einde van het jaar € 236,5 miljoen (tegenover € 214,7 miljoen aan het einde van het jaar 2024, of + 10%) op proportionele look-throughbasis kasstroom genererend is geworden.

Aan het einde van het jaar waren 43 projecten in aanbouw, goed voor 1.052.000 m² (waarvan 30 gebouwen met een totale oppervlakte van 761.000 m² in de loop van het jaar zijn gestart) en € 58 miljoen aan bijkomende jaarlijkse huurinkomsten zodra ze volledig zijn gebouwd en verhuurd. De ontwikkelingspijplijn is voor 75% voorverhuurd[2].

De gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt 7,8 jaar voor de gehele portefeuille in beheer, wat neerkomt op 9,6 jaar voor de eigen portefeuille en 7,1 jaar voor de joint venture-portefeuille. In 2025 heeft VGP met succes € 39,9[3] miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis hernieuwd. De huurniveaus bij herverhuur waren gemiddeld 14% hoger in vergelijking met de laatste actieve huurovereenkomst op de betreffende locaties.

De bezettingsgraad (eigen portefeuille en joint ventures) bedroeg aan het einde van het jaar 98% (tegenover 98% aan het einde van 2024).

De grondbank werd verder uitgebreid met de aankoop van 1.372.000 m² nieuwe ontwikkelingsgrond, waaronder iconische nieuwe parken in Hagen (Duitsland), Loures II (Portugal), Køge (Denemarken) en East Midlands (Groot-Brittannië), en 1.625.000 m² die werd ingezet ter ondersteuning van de ontwikkelingen die in de loop van het jaar van start zijn gegaan. De totale contractueel vastgelegde grondbank bedraagt eind 2025 10,3 miljoen m², wat neerkomt op een ontwikkelingspotentieel van meer dan 4,3 miljoen m².

De productie van fotovoltaïsche energie groeide met 47% op jaarbasis, met een operationele capaciteit van 170,5 MWp aan het einde van 2025. Van de 141,2 MW aan projecten die VGP Renewable Energy momenteel in aanbouw heeft of waarvoor vergunningen zijn aangevraagd, heeft 106,6 MW betrekking op 14 projecten voor batterij-energieopslagsystemen.

De Groep heeft verschillende joint ventures afgesloten en activa afgestoten, wat resulteerde in een netto cashrecycling van € 389 miljoen. Dit leidde tot een extra gerealiseerde winst van € 60,5 miljoen in 2025. De Groep streeft naar een belangrijke closing met de Saga Joint Venture in de tweede helft van 2026. Bovendien zijn VGP en East Capital overeengekomen om een pan-Europees fonds op te richten dat zich richt op de verwerving van ten minste € 1,5 miljard aan bruto activawaarde ontwikkeld door VGP, met de nadruk op Centraal- en Oost-Europa. Het fonds is een evolutie van het joint venture-model van VGP en VGP zal, net als in zijn huidige joint ventures, een belang van 50% behouden. De Groep streeft naar een eerste closing in 2026 met het fonds.

1 Inclusief de joint ventures voor 100%. Per 31 december 2025 bedroegen de contractueel toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis voor de joint ventures € 321,7 miljoen (2024: € 285,7 miljoen).
2 Omvat voorverhuur van activa in aanbouw (68% voorverhuurd) en contractuele toezeggingen op ontwikkelingsgrond (99% voorverhuurd),
3 € 31,3 miljoen namens de Joint Ventures

De gebouwenportefeuille is hard op weg om voor 100% duurzaam gecertificeerd te worden, waarvan 11% BREEAM Outstanding of DGNB Platinum gecertificeerd is of zal worden, waaronder een opgeleverd gebouw in Arad, Roemenië, dat in 2025 is gecertificeerd met de hoogste BREEAM-score ter wereld voor een industrieel gebouw.

Ten slotte rapporteerde VGP een winst vóór belastingen van € 338 miljoen, een stijging van € 19 miljoen of 6% ten opzichte van het boekjaar 2024. De intrinsieke waarde steeg met 8,3% tot € 2,6 miljard. De EPRA NTA steeg met 9% en de EBITDA groeide met 28% tot 454,7 miljoen.

Totale bezoldiging

Totale bezoldiging van de bestuurders

De bezoldiging die aan niet-uitvoerende bestuurders wordt betaald bestaat uitsluitend uit een jaarlijks vaste component plus de vergoeding voor elke bijgewoonde vergadering. Deze vergoedingen werden goedgekeurd op de gewone algemene vergadering van 8 mei 2020 en bleven ongewijzigd voor 2025. De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen een jaarlijkse vaste bezoldiging van € 75.000. De voorzitter ontvangt geen bijkomende vaste bezoldiging voor zijn voorzitterschap. De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen verder een aanwezigheidsvergoeding van € 2.000 voor elke vergadering van de Raad van bestuur en € 2.000 voor elke vergadering van het Audit- of Remuneratiecomité die ze bijwonen.

Niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen variabele vergoeding die verband houdt met resultaten of andere prestatiecriteria. Zij hebben geen recht op aandelenopties of aandelen (zie de *Corporate Governance Verklaring – Principes* met betrekking tot de afwijking van Principe 7.6 van de Belgische *Corporate Governance Code 2020*), noch op enige aanvullende pensioenregeling.

Tabel A – Bezoldiging van de Raad van Bestuur voor het gerapporteerde boekjaar 2025

Bezoldiging 2025 *(in €)*	**Vaste bezoldiging**			**Variabele bezoldiging**		**Uitzonderlijke onderdelen**	**Pensioen**	**Totale bezoldiging**	**Verhouding vaste en variabele bezoldiging**	
	Basis-vergoeding	**Vergoeding voor deelname Raad van Bestuur en comités**	**Other benefits**	**One-year variable**	**Multi-year variable**				**Vast**	**Variabel**
Niet-uitvoerende bestuurders										
VM Invest NV vertegenwoordigd door Bart Van Malderen *Voorzitter van de raad van bestuur en Remuneratiecomité*	75.000	22.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	97.000	100%	0%
GAEVAN BV vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck *Onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het Auditcomité*	75.000	26.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	101.000	100%	0%
Katherina Reiche *Onafhankelijk bestuurder*	—	8.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	8.000	100%	0%
CM Advisers Ltd. *Onafhankelijk bestuurder*	75.000	8.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	83.000	100%	0%
Vera Gäde-Butzlaff *Onafhankelijk bestuurder*	75.000	20.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	95.000	100%	0%
Uitvoerende bestuurders										
Jan Van Geet s.r.o., vertegenwoordigd door Jan Van Geet, Uitvoerend bestuurder[1]	75.000	14.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	89.000	100%	0%
Totaal	**375.000**	**98.000**	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	**473.000**	100%	0%

1 De bezoldiging die Jan Van Geet s.r.o. ontvangt in zijn hoedanigheid van CEO wordt weergegeven in de tabellen B en C hieronder.

Totale bezoldiging van het Uitvoerend Managementteam

Algemeen[1].

Het Uitvoerend Managementteam bestaat uit Jan Van Geet (Chief Executive Officer), Piet Van Geet (Chief Financial Officer), Tomas Van Geet (Chief Commercial Officer), Matthias Sander (Chief Operating Officer – Oost-Europa), Jonathan Watkins (Chief Operating Officer – West-Europa), Miquel-David Martinez (Chief Technical Officer – Western Europe), Rolf Carls (Chief Technical Officer – Eastern Europe) en Martijn Vlutters (Vice President – Business Development & Investor Relations).

De bezoldiging van het Uitvoerend Managementteam bestaat uit:

— *Een vaste bezoldiging:* het basissalaris wordt vastgesteld in functie van de individuele verantwoordelijkheden en vaardigheden van elk lid van het Uitvoerend Managementteam.

De CEO ontvangt een basissalaris in zijn hoedanigheid van CEO, alsook in zijn hoedanigheid van uitvoerend bestuurder.

— *Een variabele bezoldiging op korte termijn:* gekoppeld aan de prestatiecriteria zoals hieronder beschreven. De criteria voor de bonus van de CEO en hun weging zijn dezelfde als die voor het Uitvoerend Managementteam, waarbij specifieke doelstellingen voor de CEO, betrekking hebben op de VGP Groep. Indien er een afwijking is tussen de prestatiecriteria en het betalingsniveau tussen de CEO en de andere leden van het Uitvoerend Managementteam, wordt dit afzonderlijk vermeld in de onderstaande tabel met Prestatiecriteria.
— *Een variabele bezoldiging op lange termijn:* via deelname aan het lange termijn incentive plan (het 'LTIP').

De CEO neemt niet deel aan het LTIP.

— *Een bijdrage voor pensioenvoordelen:* hoewel de leden van het Uitvoerend Managementteam in beginsel verantwoordelijk zijn voor hun eigen pensioenregelingen, genieten sommige leden (afhankelijk van statuut en functie) een pensioenbijdrage.

De CEO ontvangt geen pensioenbijdrage.

— *Andere voordelen in natura* (zoals, onder andere, autovergoeding en aanverwante uitgaven)



VGP Park Montijo, Portugal

1 De hier genoemde natuurlijke personen zijn de respectievelijke vaste vertegenwoordigers van (i) Jan Van Geet s.r.o., (ii) Urraco BV, (iii) Tomas Van Geet s.r.o., (iv) Matthias Sander s.r.o., (v) Havbo Consulting BV., (vi) Carls Consult GbR en (vii) MB Vlutters BV.

Prestatiecriteria variabele bezoldiging op korte termijn

Voor het boekjaar 2025 werden de prestaties van het Uitvoerend Managementteam beoordeeld op basis van de volgende prestatiecriteria. Deze KPI's zijn grotendeels in lijn met eerdere instellingen en met de prestatiecriteria voor 2026. De KPI's zijn voornamelijk gericht op winstgevendheid, groei, operationele en organisatorische uitmuntendheid. Deze KPI's worden vastgesteld door de raad van bestuur en het remuneratiecomité.

Prestatiecriteria	**Relatieve weging van de prestatiecriteria**	**a) Minimale prestatiedoelstelling en b) overeenkomstig toekenningsbetalings-niveau**		**a) Maximale prestatiedoelstelling en b) overeenkomstig toekenningsbetalings-niveau**		**a) Gemeten prestaties en b) overeenkomstig toekennings-betalingsniveau**	
Jan Van Geet s.r.o., vertegenwoordigd door Jan Van Geet, CEO							
Nettowinst van de Groep	40%	a) 75%	b) 0,10	a) 125%	b) 0,35	a) >125%	b) 0,35
Groei van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis	20%	a) 75%	b) 0,10	a) 125%	b) 0,30	a) >125%	b) 0,30
— Closings met Joint Ventures — Bezettingsgraad — Gebouwen die zijn voltooid en opgestart — Voorverhuringen in aanbouw — Aankoop van grond	20%	a) 75%	b) 0,10	a) 125%	b) 0,20	a) 100%	b) 0,15
ESG: Maatstaven met betrekking tot — Gebouwcertificering — Technische inrichting van gebouwen — Groene huurovereenkomsten — Gezondheid en Veiligheid — Overige	15%	a) 75%	b) 0,05	a) 125%	b) 0,15	a) 100%	b) 0,10
Overige niet-financiële en organisatorische doelstellingen	5%	a) 75%	b) 0,05	a) 125%	b) 0,15	a) 100%	b) 0,10
Totaal bonusniveau		**0,40**		**1,15**		**1,00**	
Totaal variabele bezoldiging 2025						**€ 600.000**	

Prestatiecriteria	**Relatieve weging van de prestatiecriteria**	**a) Minimale prestatiedoelstelling en b) overeenkomstig toekenningsbetalings-niveau**		**a) Maximale prestatiedoelstelling en b) overeenkomstig toekenningsbetalings-niveau**		**a) Gemeten prestaties en b) overeenkomstig toekennings-betalingsniveau**	
Andere leden van het Uitvoerend Managementteam							
Nettowinst van de Groep	40%	a) 75%	b) 0,10	a) 125%	b) 0,25	a) >125%	b) 0,25
Groei van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis	20%	a) 75%	b) 0,10	a) 125%	b) 0,34	a) >125%	b) 0,34
— Closings met Joint Ventures — Bezettingsgraad — Gebouwen die zijn voltooid en opgestart — - Voorverhuringen in aanbouw — Aankoop van grond	20%	a) 75%	b) 0,10	a) 125%	b) 0,20	a) 100%	b) 0,15
ESG 14 Maatstaven met betrekking tot — Gebouwcertificering — Technische inrichting van gebouwen — Groene huurovereenkomsten — Gezondheid en Veiligheid — Overige	15%	a) 75%	b) 0,05	a) 125%	b) 0,15	a) 100%	b) 0,10
Overige niet-financiële en organisatorische doelstellingen	5%	a) 75%	b) 0,05	a) 125%	b) 0,15	a) 100%	b) 0.,10
Totaal bonusniveau		**0,40**		**1,09**		**0,94**	
Totaal variabele bezoldiging 2025						**€ 1.630.000**	

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

Gerapporteerd boekjaar 2025

Rekening houdend met de verwezenlijking van de bovenvermelde prestatiecriteria met betrekking tot de variabele bezoldiging op korte termijn, alsook met de andere aspecten van het totale bezoldigingspakket, heeft de Raad van Bestuur het Uitvoerend Managementteam de volgende totale bezoldiging toegekend voor het boekjaar 2025:

Tabel B – Bezoldiging van het Uitvoerend Managementteam voor het gerapporteerde boekjaar 2025

Bezoldiging 2025 *(in €)*	**Vaste bezoldiging**			**Variabele bezoldiging**		**Andere voordelen**	**Pensioenbijdrage**	**Totale bezoldiging**	**Verhouding vast en variabele bezoldiging**	
	Basisvergoeding	**Aanwezigheidsvergoeding**	**Andere vergoedingen**	**Jaarlijkse variabele**	**Meer jaarlijkse variabele**				**Vast**	**Variabel**
Uitvoerend managementteam										
Jan Van Geet s.r.o., vertegenwoordigd door Jan Van Geet	600.000	n.v.t.	38.549	600.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1.238.549	52%	48%
Overige leden van het uitvoerend managementteam	1.938.138	n.v.t.	255.086	1.630.000	—	n.v.t.	29.026	3.852.250	58%	42%
Totaal	**2.538.138**	**n.v.t.**	**293.635**	**2.230.000**	**—**	**n.v.t.**	**29.026**	**5.090.799**	**56%**	**44%**

Meerjarige variabele bezoldiging – Lange termijn incentive plan (“LTIP”)

De raad van bestuur heeft een lange termijn incentive plan opgezet. Het LTIP kent winstdelingseenheden (“Eenheden”) toe aan de respectieve VGP-teamleden (de andere leden van het Uitvoerend Managementteam en aangewezen senior managers). Eén Eenheid vertegenwoordigt een bedrag dat gelijk is aan de intrinsieke waarde van VGP gedeeld door het totale aantal uitgegeven VGP-aandelen. Na een initiële lock-up periode van 5 jaar (vanaf de respectieve toekenningsdatum) kan elke deelnemer de Eenheden teruggeven tegen contante betaling van de proportionele intrinsieke waardegroei van die Eenheden. Dit LTIP is dus rechtstreeks en uitsluitend gebaseerd op de groei van de intrinsieke waarde van de Groep en heeft geen rechtstreeks of onrechtstreeks verband met de evolutie van de aandelenkoers van VGP. Op elk moment mag het aantal uitstaande Eenheden (d.w.z. toegekend en nog niet verworven) niet meer bedragen dan 5% van het totale aantal door de Vennootschap uitgegeven aandelen. Eind 2025 waren er 402.166 Eenheden toegewezen aan het VGP-team, terwijl in de loop van het jaar 213.583 Eenheden werden verworven en 252.166 nieuwe Eenheden werden toegekend. Het totale aantal toewijsbare eenheden bedraagt 1.364.566 eenheden, waardoor er op 31 december 2025 nog 962.400 eenheden niet zijn toegewezen. Eind 2026 zullen nog eens 110.000 eenheden verworven worden. Op basis van de financiële cijfers per 31 december 2025 vertegenwoordigen deze Eenheden een totale intrinsieke waarde van € 15,6 miljoen (2024: € 25,1 miljoen), waarmee in de jaarrekening 2025 rekening werd gehouden.

Conclusie

Het totale bedrag van de bezoldiging zoals hierboven uiteengezet, is in overeenstemming met het VGP Renumeratiebeleid. Meer in het bijzonder laat het bezoldigingspakket de Groep toe om, rekening houdend met de kenmerken en uitdagingen van de Groep, geselecteerde profielen aan te trekken, te behouden en te motiveren, en tegelijk de coherentie te behouden tussen de bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur, het Uitvoerend Managementteam en van alle personeelsleden, de risico’s correct en doeltreffend te beheren en de kosten van de verschillende bezoldigingen onder controle te houden.

VGP Park Laxenburg, Oostenrijk



Het totale bedrag van de bezoldiging, en meer in het bijzonder het variabele gedeelte van het totale bezoldigingspakket, draagt bij tot de prestaties op lange termijn van de Groep door prestatiecriteria vast te stellen die gericht zijn op de lange termijn doelstellingen van de Groep.

Op aandelen gebaseerde bezoldiging

Voor het boekjaar 2025 werd geen op aandelen gebaseerde bezoldiging toegekend.

Ontslagvergoedingen

Voor het boekjaar 2025 werden geen ontslagvergoedingen uitbetaald in verband met de beëindiging van management- of arbeidsovereenkomsten van leden van het Uitvoerend Managementteam.

Terugvordering

De Vennootschap wijkt af van het principe 7.12 van de Code 2020 door geen contractuele clausules op te nemen ter vertraging van betaling of terugvorderingsclausules met betrekking tot de variabele bezoldiging van het Uitvoerend Managementteam. De Raad van Bestuur is van mening dat zijn remuneratiebeleid en -praktijken de onderliggende doelstelling van dit principe voldoende aanpakken, omdat iedere betaling van variabele bezoldigingen alleen wordt gedaan na de afsluiting van de financiële resultaten. Bovendien kan de Raad van Bestuur het bedrag van de variabele bezoldiging van een lid van het Uitvoerend Managementteam op korte termijn verlagen op basis van zijn individuele prestaties. Met betrekking tot de variabele bezoldiging op lange termijn bevat het LTIP ook bepaalde malusclausules. Ten slotte kan de Vennootschap in bepaalde gevallen haar toevlucht nemen tot juridische middelen die zij ter beschikking heeft op grond van de toepasselijke wetgeving om betaling in te houden of variabele bezoldigingen terug te vorderen.

Afwijkingen van het remuneratiebeleid

Voor de bezoldiging over het boekjaar 2025 heeft VGP niet afgeweken van zijn bestaande bezoldigingspraktijken.

Vergelijkende informatie over de wijziging van de bezoldiging en de prestaties van de vennootschap

Met het oog op een grotere transparantie van de voorbije, huidige en toekomstige bezoldigingsprogramma's en in overeenstemming met de belangen van de beleggers en het wetgevend kader, toont de volgende tabel de jaarlijkse evolutie, over een periode van 5 jaar, van (i) de bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur en het Uitvoerend Managementteam, (ii) de prestaties van de Groep op geconsolideerde basis en (iii) de gemiddelde bezoldiging van de werknemers van VGP NV.

Tabel C – Vergelijkende informatie over de wijziging van de bezoldiging en de prestaties van de vennootschap

In duizenden €	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Bezoldiging van niet-uitvoerende bestuurders					
Totale jaarlijkse bezoldiging	396.000	412.000	386.000	380.000	384.000
Verschil op jaarbasis (%)	-4%	4%	-6%	-2%	1%
Aantal betrokken niet-uitvoerende bestuurders	4	4	4	4	4
Bezoldiging van de CEO en uitvoerend bestuurder					
Totale jaarlijkse bezoldiging als uitvoerend bestuurder	91.000	93.000	87.000	85.000	89.000
Verschil op jaarbasis (%)	0%	2%	-6%	-2%	5%
Totale jaarlijkse bezoldiging als CEO	1.235.987	636.933	1.241.133	1.237.505	1.238.549
Verschil op jaarbasis (%)	0%	-48%	95%	0%	0%
Totale jaarlijkse bezoldiging	3.275.630	3.575.084	7.014.648	10.968.124	3.852.250
Verschil op jaarbasis (%)	-27%	9%	96%	56%	-65%
Aantal niet-uitvoerende bestuurders, met uitzondering van de CEO	7	7	6,5	8,0	7,0
Prestaties van de vennootschap					
Total annual remuneration	3.275.630	3.575.084	7.014.648	10.968.124	3.852.250
Year-on year difference *(%)*	-27%	9%	96%	56%	-65%
Number of non-executive dierctors under review	7	7	6,5	8,0	7,0
Prestaties van de vennootschap					
Nettowinst toe te rekenen aan de aandeelhouders *(in duizenden euro's)*	650.055	-122.542	87.292	286.987	290.439
Verschil op jaarbasis *(%)*	75%	n.m.	n.m.	229%	1%
Prestatieniveau KPI bonus – CEO	1	—	1	1	1
Bonustoekenning – CEO	600,000	—	600,000	600,000	600,000
Verschil op jaarbasis *(%)*	—	—	—	—	—
Prestatieniveau KPI bonus – leden van het Uitvoerend Managementteam	1.74	1.17	1.45	0.92	0.94
Bonustoekenning – leden van het Uitvoerend Managementteam	1,735,000	1,485,000	1,530,000	1,610,000	1,630,000
Verschil op jaarbasis *(%)*	8.8%	-14.4%	3.0%	5.9%	1.2%
Gemiddelde bezoldiging per werknemer					
Gemiddeld loon per werknemer	80	73	70	71	70
Verschil op jaarbasis *(%)*	7%	-8%	-3%	0%	0%

Zoals vereist door het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen, vermeldt VGP de loonratio van de bezoldiging van de CEO tegenover de laagste VTE-werknemersbezoldiging (in zijn rechtspersoon VGP NV). De loonratio voor 2025 is 22,4.

Gedragsbeleid en naleving

Gedragscode

In de loop van 2019 werd een formele Gedragscode ('Code of Conduct') ingevoerd, deze werd bijgewerkt in juli 2022. De Gedragscode beschrijft de belangrijkste gedragsprincipes voor de zakelijke omgeving waarin de Groep actief is. Tegelijkertijd is een opleidingsprogramma uitgerold in de landen waar de Groep actief is, om de compliance-cultuur in de hele Groep te behouden.

De Gedragscode bevat de gedeelde waarden van integriteit, naleving van de lokale en internationale wetgeving, bescherming van mensenrechten, respect voor medewerkers en klanten, de bereidheid om maatschappelijke verantwoordelijkheid op te nemen, milieubewustzijn te verhogen en een ondubbelzinnig standpunt tegen omkoperij en corruptie in te nemen. De Gedragscode beschrijft in duidelijke bewoordingen de principes waaraan de VGP Groep zich dient te houden en geeft een aantal voorbeelden van mogelijke overtredingen en goede praktijken.

De Gedragscode evenals het beleid en de procedures inzake compliance van de Groep worden aan alle personeelsleden van VGP ter beschikking gesteld. VGP maakt gebruik van persoonlijke of online training om medewerkers vertrouwd te maken met de inhoud en de toepassing ervan in dagelijkse scenario's. Deze training is verplicht voor alle werknemers met leidinggevende verantwoordelijkheden en wordt stapsgewijs uitgevoerd in de landen waar VGP actief is.

Er zijn een aantal kanalen voor het melden van mogelijke schendingen van de Gedragscode, waaronder een compliance hotline, zie hieronder.



VGP Park Arad, Roemenië

Klokkenluidersplatform: compliance hotline

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

VGP Gelijkekansenverklaring

VGP is een werkgever die gelijke kansen biedt en zich inzet voor een inclusieve en diverse werkomgeving. Hoewel we erkennen dat de bouwsector historisch gezien een gebrek aan diversiteit heeft gehad, zijn we vastbesloten om inclusiviteit en gelijke kansen te bevorderen. We waarderen en respecteren individuen van alle achtergronden en discrimineren niet op basis van ras, huidskleur, religie, geslacht, genderidentiteit, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, nationaliteit, staatsburgerschap, leeftijd of handicap. Wij geloven dat diversiteit in perspectieven innovatie, creativiteit en succes stimuleert, en wij zetten ons in om alle werknemers en sollicitanten gelijke kansen te bieden in een gastvrije en ondersteunende omgeving.

Verklaring inzake Moderne Slavernij en Mensenhandel

VGP zet zich in om zijn bedrijfsactiviteiten uit te voeren met integriteit en respect voor de mensenrechten. De groep erkent het belang van het voorkomen van moderne slavernij en mensenhandel in al haar vormen binnen onze activiteiten en toeleveringsketens.

Om onze inzet tegen moderne slavernij te waarborgen, hebben wij de volgende beleidsmaatregelen geïmplementeerd:

— Gedragscode: Omschrijft onze ethische normen en verwachtingen voor alle werknemers, met een zero-tolerancebeleid ten aanzien van moderne slavernij en mensenhandel. Een kopie van de Gedragscode is hier te vinden: *https://www.vgpparks.eu/media/3919/vgp-code-of-conduct_a4_k08.pdf*
— Gedragscode voor Leveranciers: Bepaalt de normen die wij van onze leveranciers verwachten, waaronder naleving van arbeidswetten en het verbod op gedwongen arbeid. Een kopie van de Gedragscode voor Leveranciers is hier te vinden: *https://www.vgpparks.eu/media/5185/vgp-code-of-conduct-suppliers.pdf*
— Klokkenluidersbeleid: Biedt werknemers en belanghebbenden een mechanisme om zorgen te melden over onethisch gedrag of schendingen van ons beleid, inclusief kwesties met betrekking tot moderne slavernij. De link naar het anonieme meldingssysteem is hier te vinden: *https://vgp.speakup.report/en-GB/compliance/home*

Daarnaast zijn onze due diligence-procedures met betrekking tot de risico's van moderne slavernij binnen onze bedrijfsvoering en toeleveringsketens momenteel gebaseerd op een "know-your-customer"-verificatie. Verder voeren wij risicoanalyses uit. Wij beschouwen het risico op moderne slavernij als het hoogst in dat deel van onze toeleveringsketen dat betrekking heeft op de productie van materialen in derde landen buiten de Europese Unie en/of het Verenigd Koninkrijk. Aangezien slechts een beperkte hoeveelheid materialen uit deze landen wordt betrokken, richten wij onze risicobeheersingsinspanningen op deze leveringsrelaties. Tot slot richt VGP zich op Training en bewustwording bij zowel werknemers als leveranciers.

Bestrijding van corruptie

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

Anti-omkopingsbeleid
De vereisten voor gedrag en betrokkenheid bij de strijd tegen corruptie en beïnvloeding zijn opgenomen in een specifiek VGP-beleid tegen omkoping en corruptie. Het beleid geeft details over verboden gedrag en benadrukt het "nultolerantie"-principe voor schendingen van het anti-corruptieprincipe.

Intern Waarschuwingssysteem
De Groep heeft een, extern ondersteund, klokkenluidersplatform (de VGP Nalevingshotline), waarmee alle medewerkers en aannemers vertrouwelijk en anoniem incidenten kunnen melden aan de General Counsel van de Groep. De klokkenluidersprocedure en het platform zijn toegankelijk op *https://vgp.speakup.report/nl-NL/compliance/home*.

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

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

Training
Om het bewustzijn te vergroten en de nalevingscultuur binnen de Groep te versterken, zijn werknemers verplicht om deel te nemen aan een jaarlijkse e-training over ethiek en de preventie van corruptie en beïnvloeding. Naast de online training kunnen nieuwe medewerkers deelnemen aan klassikale of online trainingen waar dit onderwerp aan bod komt.

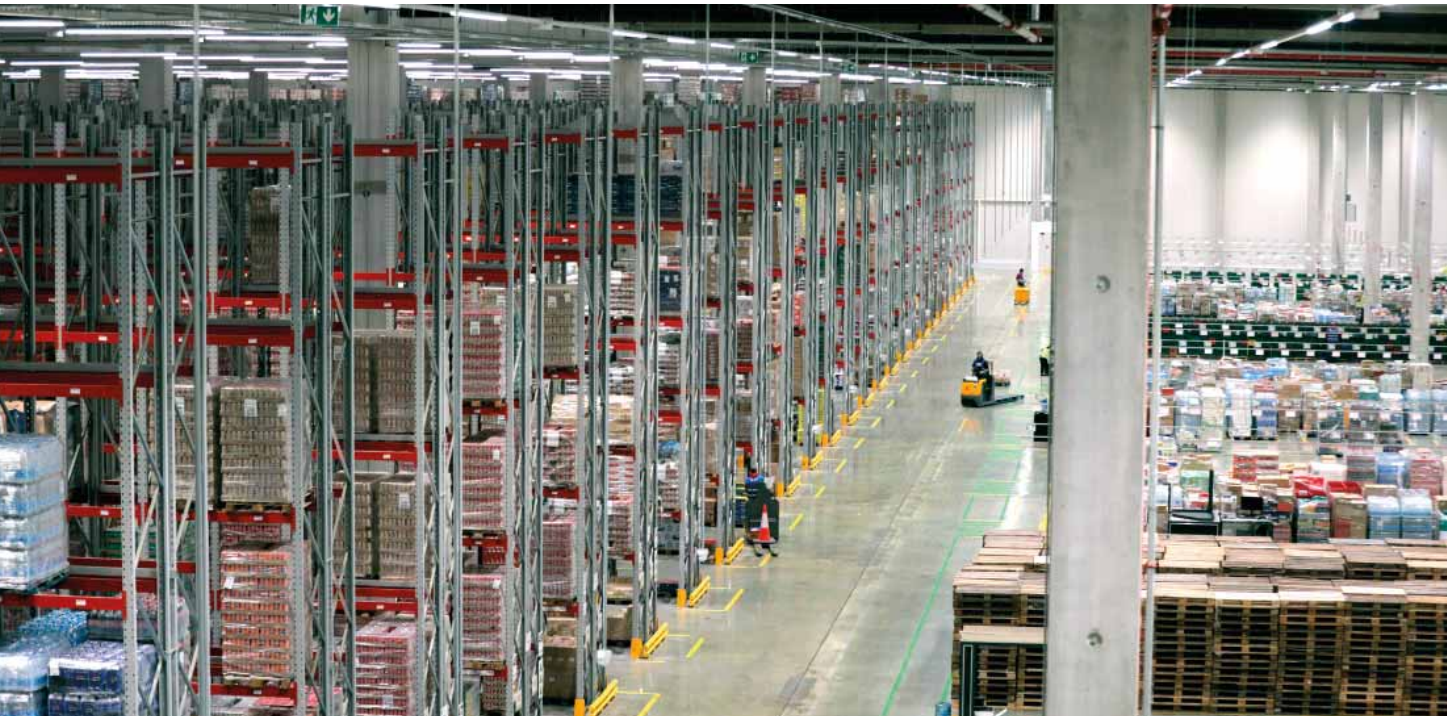
Tuchtmaatregelen
In gevallen van corruptie, omkoping of schendingen van het Anti-corruptiebeleid kunnen op basis van het nultolerantieprincipe van de Groep tuchtmaatregelen worden opgelegd.

Geschenken, maaltijden en entertainment
Het geschenken- en entertainmentbeleid wordt behandeld in het anti-omkopingsbeleid, hetgeen bepaalt dat gastvrijheid, promotie of andere zakelijke uitgaven, zowel ontvangen als gegeven, moeten worden gegeven of ontvangen in andere vormen dan contant geld of daaraan gelijk te stellen. Ze moeten redelijk van waarde zijn, niet frequent voorkomen, toegestaan onder lokale wetten. Daarnaast moeten deze direct gerelateerd zijn aan de bevordering van de activa, knowhow, producten of diensten van de Groep, de uitvoering van een contract, of om zakelijke relaties te ontwikkelen en te onderhouden buiten elke aanbestedingsfase of in het kader van het ESG-beleid van de Groep. Tenslotte moeten deze geschenken en giften goedgekeurd (indien van toepassing) en correct worden geregistreerd in de boekhouding en niet worden gegeven met het doel iets terug te ontvangen voor corrupte doeleinden.

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

Naleving van sancties, preventie van witwassen van geld en financiering van terrorisme

Om te voldoen aan de vereisten van de economische sanctieregelgeving heeft VGP een KYC-screeningprocedure geïntroduceerd voor alle klanten en de belangrijkste leveranciers, die ervoor zorgt dat geen enkele entiteit die onderhevig is aan sancties kan worden geaccepteerd als tegenpartij. Daarnaast worden aanvullende due diligence-onderzoeken uitgevoerd als er



VGP Park Belgrade, Servië

risico's worden geïdentificeerd met betrekking tot de preventie van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme (AML). Deze due diligences omvatten het identificeren van de moedervennootschap, het evalueren van het risicoprofiel van de moeder/operatie, het uitvoeren van screeningslijsten voor sancties en het identificeren van potentiële uiteindelijk begunstigden en politiek blootgestelde personen via achtergrondchecks via openbare databases.

Transparantie van transacties met VGP-aandelen
De Raad van Bestuur heeft op 17 januari 2007 een Verhandelingsreglement ('Dealing Code') aangenomen dat door de Raad van Bestuur van de Vennootschap op 8 december 2016 werd geactualiseerd om het onwettig gebruik van voorkennis door personeelsleden van VGP en verbonden personen te voorkomen, en verder werd geactualiseerd op 8 mei 2020 om wijzigingen door te voeren naar aanleiding van de invoering van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Het doel van dit Verhandelingsreglement is ervoor te zorgen dat deze personen geen misbruik maken van, noch zichzelf verdacht maken van misbruik, en de vertrouwelijkheid bewaren van informatie die als Voorkennis kan worden beschouwd, in het bijzonder in periodes die voorafgaan aan een aankondiging van financiële resultaten of van koersgevoelige gebeurtenissen of beslissingen.

Er wordt tevens verwezen naar Bijlage 4 Regels ter voorkoming van marktmisbruik (Dealing Code) van het Corporate Governance Charter van VGP op *https://www.vgpparks.eu/nl/investeerders/corporate-governance/*.

Verplichting tot melding van effectieve transacties
Personeelsleden van VGP (zijnde leden van de vennootschapsorganen van VGP en werknemers die regelmatig of occasioneel toegang hebben tot voorkennis) moeten de Compliance Officer onmiddellijk op de hoogte brengen binnen de drie (3) werkdagen nadat zij of een met hen verbonden persoon hebben gehandeld in financiële instrumenten van de Vennootschap, met vermelding van de datum van de transactie, de aard van de transactie (aankoop, verkoop, enz.), het bedrag van het financiele instrument en de totale prijs van de transactie.

Tegelijkertijd moet een leidinggevend personeelslid of een daarmee verbonden persoon de FSMA in kennis stellen door middel van een formulier dat beschikbaar is op de website van de FSMA (www.fsma.be) en dat ook kan worden aangevraagd bij de Compliance Officer.

Gesloten verhandelingsperiodes
Tijdens zogenaamde 'gesloten' periodes (d.i. 30 kalenderdagen vóór de aankondiging van een tussentijds financieel verslag of een jaarverslag dat de Vennootschap verplicht openbaar moet maken) mogen bestuurders, leden van het Uitvoerend Managementteam en werknemers niet handelen in financiële instrumenten van VGP.

Transacties met voorkennis tijdens 2025
Als dit het geval zou zijn, werden deze transacties openbaar gemaakt op de website van de FSMA (*www.fsma.be*).

Transparantiekennisgevingen 2025
Op 8 januari 2025 ontving de Vennootschap een transparantiekennisgeving gedateerd 7 januari 2025 dat (i) Little Rock S.à r.l. nu 37,85% van de stemrechten van VGP NV aanhoudt, en (ii) Tomanvi SCA nu 2,94% van de stemrechten van VGP NV aanhoudt en dat Jan Van Geet, Little Rock S.à r.l. en Tomanvi SCA bijgevolg samen nu 40,79% van de stemrechten van VGP NV aanhouden. Bijgevolg hebben hun stemrechten de drempel van 40% overschreden.

Voor verdere details verwijzen we naar de website van de Vennootschap: Aandeelhouderschap - VGP Group (vgpparks.eu)

Voor verdere details over de aandeelhoudersstructuur van de Vennootschap op 31 december 2025, alsook de beschrijving van de machtiging met betrekking tot het toegestane kapitaal, gedelegeerd aan de Raad van Bestuur, verwijzen wij naar het hoofdstuk Informatie over het Aandeel.

Belangenconflict

In overeenstemming met artikel 7:96 van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen moet een lid van de Raad Van Bestuur de overige leden vooraf inlichten over eventuele agendapunten die voor hem een rechtstreeks of onrechtstreeks belangenconflict van vermogensrechtelijke aard inhouden.

Er werden geen belangenconflicten gemeld in 2025.

Gegevensbescherming

De gedragscode en de verplichting om persoonsgegevens en vertrouwelijke informatie te beschermen, zijn opgenomen in

een afzonderlijk hoofdstuk van de Gedragscode van de Groep. VGP beschermt de vertrouwelijke informatie die het ontvangt van zijn klanten, evenals alle andere commercieel gevoelige informatie die door VGP is ontwikkeld of beschikbaar is gesteld. Persoonsgegevens worden beschermd in overeenstemming met het beleid van VGP voor de bescherming van persoonsgegevens. VGP stelt IT-procedures vast om dergelijke informatie te beschermen. Alle teamleden zijn verplicht om zich te houden aan de beleidsregels met betrekking tot de bescherming van vertrouwelijke en gevoelige informatie en ervoor te zorgen dat hun omgang met IT niet leidt tot vermijdbare veiligheidsrisico's. Als onderdeel van zijn bedrijfsvoering verwerft VGP een aanzienlijke hoeveelheid vertrouwelijke informatie van zijn leveranciers, klanten en andere zakelijke partners, die vaak worden beschermd door geheimhoudingsovereenkomsten of soortgelijke overeenkomsten. Alle teamleden zijn verplicht om strikt de beleidsregels na te leven die zijn opgesteld om te voldoen aan dergelijke overeenkomsten.

Het Beleid inzake de Bescherming van Persoonsgegevens is hier te vinden: *https://vgpparks.eu/nl/personal-data-protection-policy/*

Kwesties met betrekking tot gegevensbescherming maken deel uit van de jaarlijkse compliancetraining door de juridische afdeling. De Groep streeft ernaar alleen onderaannemers te gebruiken die garanties bieden voor hun geschikte technische en organisatorische maatregelen om ervoor te zorgen dat de verwerking en verwerkingsmethoden voldoen aan de GDPR-vereisten en de bescherming van de rechten van de betrokkene garanderen.

Specifieke landvereisten

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

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



VGP Park Graz, Oostenrijk

Nalevingsbewustzijn

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

Nalevingsbeheerskader

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

Raad van Bestuur

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

Nalevingsorganisatorisch kader

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

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

Group General Counsel

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

Compliance Officer

De functie van Compliance Officer wordt vervuld door de CFO voor wat betreft de naleving van de wetgeving, terwijl de General Counsel onder verantwoordelijkheid van de CEO zorgt voor de dagelijkse uitvoering en het toezicht op de naleving van de wetgeving.

De verantwoordelijkheden van de Compliance Officer omvatten:

— Het ontwerpen en monitoren van de implementatie van het nalevingsprogramma (inclusief de Gedragscode, het

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

De Compliance Officer en de Group General Counsel worden bij de uitvoering van hun taken ondersteund door lokale juridische ondersteunende functies. Ze kunnen ook ondersteuning en/of input vragen aan externe adviseurs. Een netwerk van lokale juridische en nalevingscorrespondenten helpt bij het bevorderen van bewustzijn rond naleving en bij het monitoren en ondersteunen van de lokale implementatie van nalevingsprocedures.

Risicobeheer en interne controles

VGP wordt in het kader an zijn bedrijfsactiviteiten blootgesteld aan een brede waaier van risico's die ertoe kunnen leiden dat de doelstellingen worden beïnvloed of niet worden bereikt. Het beheersen van deze risico's is een belangrijke kerntaak van de Raad van Bestuur, het Uitvoerend Management en alle andere werknemers met leidinggevende verantwoordelijkheden.



VGP Park Martorell, Spanje

De risicobeheer- en controlesystemen zijn opgezet om de volgende doelstellingen te bereiken:
— het bereiken van operationele doelen en strategie;
— operationele uitmuntendheid;
— betrouwbaarheid tijdigheid van financiële verslaglegging, en
— de naleving van alle toepasselijke wet- en regelgeving.

De principes van het referentiekader van het Committee of Sponsoring Organisations van de Treadway Commission ("COSO") hebben gediend als basis voor het opstellen van het risicobeheer- en controlesysteem van VGP.

Controleomgeving

VGP streeft naar algehele naleving en een risicobewuste houding door duidelijke rollen en verantwoordelijkheden te definiëren op alle relevante gebieden. Op die manier bevordert de vennootschap een omgeving waarin haar bedrijfsdoelstellingen en - strategieën op een gecontroleerde manier worden nagestreefd. Deze omgeving wordt gecreëerd door de implementatie van verschillende beleidslijnen en procedures zoals:
— De invoering van een Corporate Governance Charter en een Gedragscode;
— Beperkingen voor beslissings- en ondertekeningsbevoegdheid;
— Kwaliteitsmanagement- en financiële rapportagesysteem.
— Een aantal beleidsregels die te vinden zijn op de website van VGP.

Het Uitvoerend Management zorgt ervoor dat alle VGP-medewerkers volledig op de hoogte zijn van het beleid en de procedures en dat alle VGP-medewerkers voldoende inzicht hebben of adequaat geïnformeerd zijn om op alle niveaus en op alle gebieden van de Groep een toereikend risicobeheer en -controle te ontwikkelen.

Risicobeheersysteem

Risicobeheerproces en -methodologie
Alle werknemers zijn verantwoordelijk voor de tijdige identificeren en kwalitatieve beoordelen van de risico's (en belangrijke wijzigingen ervan) binnen hun verantwoordelijkheidsgebied.

Binnen de verschillende procedures in verband met het management, de beoordeling en de ondersteuning worden de bedrijfsrisico's geïdentificeerd, geanalyseerd, vooraf geëvalueerd en getoetst door interne en soms externe beoordelingen.

Naast deze geïntegreerde risicoanalyses worden ook periodieke beoordelingen uitgevoerd om te controleren of de juiste maatregelen voor risicoanalyse en -beheersing zijn geïmplementeerd en om niet-geïdentificeerde of niet-gerapporteerde risico's te ontdekken. Deze procedures worden aangestuurd door de CEO, de COO's en de CFO, die de verschillende risiconiveaus op regelmatige wijze controleren en analyseren en indien nodig een actieplan opstellen. Daarnaast maken de controleactiviteiten integraal deel uit van alle belangrijke bedrijfsprocedures en -systemen om ervoor te zorgen dat de doelstellingen van de vennootschap zo goed mogelijk worden bereikt.

Geïdentificeerde risico's die een belangrijke invloed zouden kunnen hebben op de financiële of operationele prestaties van de Groep worden gerapporteerd aan de Raad Van Bestuur voor verdere bespreking en beoordeling, die zal beslissen of deze risico's aanvaardbaar zijn vanuit het oogpunt van risicoblootstelling.

Belangrijkste risicofactoren
VGP heeft al zijn belangrijkste bedrijfsrisico's geïdentificeerd en geanalyseerd zoals vermeld in de paragraaf 'Risicofactoren' van dit jaarverslag. Deze bedrijfsrisico's worden binnen de hele organisatie van VGP gecommuniceerd.

Commissaris

Na het verstrijken van het maximale wettelijke mandaat van Deloitte Bedrijfsrevisoren BV als commissaris van de Vennootschap, heeft de Algemene Vergadering van 9 mei 2025 KPMG Bedrijfsrevisoren BV/SRL (KPMG) benoemd tot nieuwe commissaris.

KPMG Bedrijfsrevisoren BV, met zetel te Luchthaven Brussel Nationaal 1 K, 1930 Zaventem, werd aangesteld voor een termijn van drie jaar, voor de controle van de jaarrekeningen over de boekjaren eindigend op 31 december 2025, 31 december 2026 en 31 december 2027. Het mandaat zal aflopen op de gewone algemene vergadering in 2028, die zal beslissen over de goedkeuring van de jaarrekening 2027. KPMG heeft de heer Frederic Poesen en mevrouw Melissa Carton, bedrijfsrevisoren, aangewezen als haar vaste vertegenwoordigers.

De jaarlijkse vergoeding voor de commissaris werd vastgesteld op 208.000 € voor de controle van de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening, onder voorbehoud van jaarlijkse indexering in overeenstemming met de evolutie van de gezondheidsindex. Directe kosten van derden die specifiek door KPMG worden gemaakt, met inbegrip van de verplichte bijdragen aan het Belgisch Instituut van Bedrijfsrevisoren, zullen bijkomend worden aangerekend.

Voor meer details verwijzen wij naar het hoofdstuk *Financieel Overzicht – toelichting 29* in dit jaarverslag.

Risicofactoren



VGP Park Cordóba, Spanje

De Groep heeft de volgende risicofactoren geïdentificeerd die van invloed kunnen zijn op de activiteiten, de financiële positie, de resultaten en de verdere ontwikkeling van de Groep.

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

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

1. Risico's in verband met de groeistrategie van de Groep

1.1 De Groep is mogelijk niet in staat om zijn ontwikkelingsactiviteiten op een duurzame en winstgevende manier voor te zetten, waarvoor hij afhankelijk is van zijn vermogen om nieuwe huurovereenkomsten te sluiten en zijn vastgoedactiva aan de Joint Ventures te verkopen

De inkomsten van de Groep worden bepaald door zijn vermogen om nieuwe huurovereenkomsten te sluiten en door de verkoop van vastgoedactiva, in het bijzonder aan de Zesde Joint Venture. De kasstromen op korte termijn van de Groep kunnen negatief worden beïnvloed als hij niet in staat is om met succes nieuwe huurovereenkomsten te sluiten en vastgoedactiva te verkopen, wat dan weer een negatief effect kan hebben op de activiteiten, de financiële positie en de bedrijfsresultaten van de Groep.

Bijgevolg hangt de solvabiliteit van de Groep af van zijn vermogen om op lange termijn een gezonde financiële structuur te creëren (i) met voldoende grote recurrente inkomsten uit huurovereenkomsten voor de ontwikkelde logistieke panden (zowel op het niveau van de Groep als op het niveau van de Joint Ventures) ten opzichte van de schuld die is uitgegeven voor de financiering van de aankoop en ontwikkeling van die logistieke panden en (ii) het vermogen van de Groep om zijn ontwikkelingsactiviteiten op een duurzame en winstgevende manier voort te zetten om inkomsten genererende panden te produceren die, eenmaal ze een volwassen stadium hebben bereikt, kunnen worden verkocht aan de Joint Ventures of eventueel aan een derde partij.

De Groep is in grote mate afhankelijk van de inkomstenstroom uit de Joint Ventures. Bijgevolg ontvangt de Groep vergoedingen en dividendinkomsten van de Joint Ventures in de plaats van huurinkomsten uit volgroeide activa. Het is dan ook belangrijk dat er voldoende grote recurrente inkomsten op het niveau van de Joint Ventures worden gegenereerd om geld naar de Groep te kunnen laten doorstromen. Dergelijke dividendstromen, evenals de opbrengsten uit de verkoop van de activa aan de Joint Ventures, zijn belangrijk voor de liquiditeit en de solvabiliteit van de Groep met het oog op het hergebruik van geldmiddelen.

De huidige inkomstenstroom van de Groep uit de Joint Ventures en de vergoedingen uit de Joint Ventures nemen snel toe, maar zijn nog steeds relatief beperkt in vergelijking met de aanzienlijke schuldenlast (zowel op het niveau van de Groep als op het niveau van de Joint Ventures), aangezien (i) de Eerste Joint Venture zijn investeringscapaciteit heeft bereikt, (ii) de investeringsfase van de Tweede Joint Venture is verstreken, (iii) Derde Joint Venture grotendeels de initiële investeringsfase van VGP Park München heeft afgerond, (iv) de Vijfde Joint Venture de aankoop van alle beoogde activa in Duitsland heeft afgerond en (v) de Zesde Joint Venture zich nog in de investeringsfase bevindt.

De liquiditeit van de activa van de Groep wordt beïnvloed door het vermogen van de Groep om een uniforme bouwnorm na te leven die in lijn is met de nieuwste duurzaamheidseisen. Deze norm wordt gehandhaafd door middel van een aantal maatregelen; er is een voortdurende dialoog met belanghebbenden, er worden beoordelingen uitgevoerd op zowel activaniveau als portefeuilleniveau, en de Groep krijgt jaarlijks een score van niet-financiële ratingbureaus. De uitvoering van de ESG-strategie wordt gerapporteerd in het jaarverslag, waardoor transparantie wordt geboden over de maatregelen en resultaten.

Wij verwijzen ook naar de volgende risicofactoren, die hiermee verband houden en waarin bepaalde aspecten nader worden toegelicht: risicofactor 2.2 “De ontwikkelingsprojecten van de Groep vereisen grote initiële investeringen en zullen pas na verloop van tijd inkomsten genereren”, risicofactor 3.1 “De activiteiten, bedrijfsvoering en financiële situatie van de Groep worden in belangrijke mate beïnvloed door (i) de onderliggende operationele, financiële en organisatorische risico’s van de Joint Ventures en (ii) de voortzetting van de verwerving van de opgeleverde activa van de Groep”, risicofactor 4.1 “De Groep heeft een aanzienlijke schuldenlast en wordt blootgesteld aan een (her) financieringsrisico” en risicofactor 4.2 “De Groep is blootgesteld aan het risico van (her)financiering van zijn Joint Ventures”.

Voor meer informatie over de relatie met de Joint Ventures, zie hoofdstuk Strategie - Strategische partnerschappen.

1.2 De Groep beschikt mogelijk niet over de vereiste menselijke en andere middelen om de groei te beheren of zijn portefeuille adequaat en efficiënt te monitoren

Het succes van de Groep hangt gedeeltelijk af van zijn vermogen om toekomstige expansie te beheren en om aantrekkelijke investeringsmogelijkheden te identificeren en zijn portefeuille te beheren en te monitoren. Deze vereisten brengen aanzienlijke eisen stellen aan het management, de ondersteunende functies, de boekhouding en financiële controle, de verkoop en marketing, het ESG-team en andere middelen, hetgeen een aantal risico’s met zich meebrengt, waaronder: de moeilijkheid om activiteiten en personeel in de activiteit van de Groep te integreren vanwege een gebrek aan sleutelcompetenties of een gebrek aan profieldiversiteit, de mogelijke verstoring van de lopende activiteiten en afleiding van het management of het gebrek aan betrokkenheid van werknemers. Voor meer informatie verwijzen wij naar het Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen.

Op 31 december 2025 had Groep 434 werknemers (op basis van voltijdsequivalenten) (vergeleken met 380 voltijdsequivalenten op 31 december 2024). De Groep streeft naar een voldoende groot team om de huidige groei van de Groep te ondersteunen.

1.3 De Groep is mogelijk niet in staat is om nieuwe kansen voor grondverwerving te vinden, veilig te stellen en te benutten, die cruciaal zijn voor de uitvoering van de groeistrategie van de Groep.

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

Het vermogen van de Groep om activa te verwerven is gedeeltelijk ook afhankelijk van zijn vermogen om op gepaste wijze bij te dragen aan de lokale sociale en economische ontwikkeling. Als de Groep er niet in slaagt om belangrijke belanghebbenden ervan te overtuigen dat hij een dergelijke bijdrage levert, kan dit de kansen van de Groep schaden om geaccepteerd te worden in de gemeenschappen waarin hij actief is en daarmee het verkrijgen van de benodigde grondbank en/of vergunningen voor zijn ontwikkelingen, schaden.

Op 31 december 2025 beschikte de Groep over een resterende ontwikkelingsgrondbank in volledige eigendom van 7,1 miljoen m², waarmee de Groep ca. 3,1 miljoen m² toekomstig verhuurbare oppervlakte kan ontwikkelen. Dit omvat de resterende 405.000 m² ontwikkelingsgrond in eigendom van de Joint Ventures met een ontwikkelingspotentieel van circa 191.000 m² nieuw verhuurbare oppervlakte waarop VGP exclusiviteit heeft voor de ontwikkeling. Daarnaast heeft de Groep nog eens 3,2 miljoen m² aan contractueel vastgelegde percelen grond die de ontwikkeling van ca. 1,2 miljoen m² aan nieuwe projecten mogelijk maken. Naar verwachting zullen deze resterende percelen grond in de komende 6 tot 18 maanden worden aangekocht, onder voorbehoud van het verkrijgen van de benodigde vergunningen.

De totale grondbank in eigendom en contractueel vastgelegd per 31 december 2025 (met inbegrip van joint ventures voor 100%) voor ontwikkeling bedroeg op 31 december 2025 dan ook 10,3 miljoen m², wat neerkomt op een resterend ontwikkelingspotentieel van circa 4,3 miljoen m² vertegenwoordigt.

2. Risico’s in verband met de activiteiten van de Groep

2.1 De ontwikkelingsprojecten van de Groep kunnen vertragingen en andere moeilijkheden ondervinden, met name wat betreft het verkrijgen van de nodige vergunningen en stijgingen van de bouwkosten

De strategie van de Groep is gericht op de ontwikkeling van inkomsten genererende logistieke eigendommen en op de mogelijke verkoop van dergelijke eigendommen zodra ze een volwassen stadium hebben bereikt.

Ontwikkelingsprojecten zijn doorgaans onderhevig aan verschillende risico’s, die elk kunnen leiden tot vertraging bij de oplevering van een project en bijgevolg tot een verlenging van de ontwikkelingsperiode tot de geplande verkoop aan of oplevering door de Joint Ventures, tot een overschrijding van het budget, tot een verlies of een daling van de verwachte inkomsten uit een project of zelfs, in sommige gevallen, tot de daadwerkelijke beëindiging ervan.

De Groep hanteert een “first mover”-strategie met betrekking tot het veiligstellen of verwerven van percelen op strategische locaties, zonder dat er noodzakelijkerwijs al een specifieke toekomstige huurder is gevonden. De Groep legt doorgaans contractueel percelen grond vast voor de ontwikkeling van zijn projecten voordat de vereiste vergunningen zijn verleend. De contractueel vastgelegde percelen worden pas verworven nadat de nodige vergunningen werden verkregen, waardoor de financiële blootstelling van de Groep aan de volgende risico’s wordt beperkt, hoewel deze niet volledig kunnen worden uitgesloten.

De projecten van de Groep zijn met name onderhevig aan het risico van wijzigingen in de relevante stedenbouwkundige voorschriften en het verkrijgen van milieu-, bestemmings- en bouwvergunningen in een vorm die in overeenstemming is



VGP Park Parma, Italië

met het projectplan en -concept. De realisatie van een project kan daarom nadelig worden beïnvloed door (i) het niet verkrijgen, behouden of verlengen van de benodigde vergunningen, (ii) vertragingen bij het verkrijgen, behouden of verlengen van relevante vergunningen en (iii) het niet naleven van de voorwaarden van de vergunningen. Bovendien kan tegen een vergunning beroep worden aangetekend door een belanghebbende partij. Een dergelijke procedure kan de ontwikkeling en uiteindelijk de verkoop van een project aan of de oplevering door de Joint Ventures verder vertragen en een negatieve invloed hebben op de financiële situatie van de Groep.

De afgelopen jaren heeft de Groep te maken gehad met een aanzienlijke verlenging van de periode die nodig is om de benodigde vergunningen voor de ontwikkelingen te verkrijgen. Dit is te wijten aan verschillende factoren, waaronder een toegenomen werklast, de complexiteit van de projecten (met name in het geval van brownfieldontwikkelingen, complexere, nieuwe of gewijzigde regelgeving (met name op het gebied van duurzaamheid) of onvoldoende personeel bij de overheid. Momenteel kan het 24 tot 36 maanden duren om de benodigde vergunningen te verkrijgen.

De voltooiing van de aankoop van percelen en het sluiten van huurovereenkomsten kan ook onderworpen zijn aan bepaalde voorwaarden, waaronder goedkeuringen, verzakingen en toestemmingen op grond van het publiekrecht. Percelen die door de Groep worden aangekocht, kunnen onderhevig zijn aan vertragingen bij de registratie van overdrachten en andere formaliteiten. Percelen kunnen ook onderworpen zijn aan rechten en lasten, waaronder erfdienstbaarheden, terugkoop- en voorkeurrechten, bijzondere gebruiksrechten van derden, beschermingsbevelen en onteigeningsprocedures, evenals kleine gebreken, saneringswerkzaamheden en vereisten om gebruiksvrijstellingen en vergunningen te verkrijgen, die allemaal van invloed kunnen zijn op ontwikkelings-, lease- of overdrachtsplannen en kunnen leiden tot onvoorziene vertragingen en kosten voor de Groep. Bovendien kunnen onroerende goederen onderworpen zijn aan complexe verdelings- en overdrachtsprocedures of kan de Groep slechts een deel van een site in eigendom hebben. In deze omstandigheden kan het vermogen van de Groep om het onroerend goed te ontwikkelen, te verhuren of over te dragen nadelig worden beïnvloed, bijvoorbeeld als de registratie van het eigendom van de Groep vertraging oploopt of als de Groep onvoldoende toegang heeft of als de toewijzing van onroerende goederen of rechten onnauwkeurig is of kan worden aangevochten.

Andere factoren die een negatief effect kunnen hebben op de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep zijn onder meer onbekendheid met lokale regelgeving, contract- en arbeidsgeschillen met bouwaannemers of onderaannemers, ongevallen en natuurrampen (waaronder vervuiling die pas tijdens de bouwfase wordt vastgesteld), bouw- en ontwerpfouten (waaronder het risico dat niet wordt ingespeeld op veranderende verwachtingen met betrekking tot landschapsarchitectuur en natuurlijke oplossingen), onvoorziene omstandigheden op de bouwplaats die extra werkzaamheden en bouwvertragingen kunnen vereisen, of vernieling van projecten tijdens de bouwfase (bijvoorbeeld door brand of overstromingen). Voor meer informatie verwijzen wij naar het Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen.

Bovendien, maakt de Groep bij het overwegen van investeringen in vastgoedontwikkeling bepaalde schattingen met betrekking tot de economische, markt- en andere omstandigheden, waaronder schattingen met betrekking tot de waarde of potentiele waarde van een onroerend goed en het potentiële rendement op de investering. Deze schattingen kunnen onjuist blijken te zijn, waardoor de strategie van de Groep ongeschikt wordt, met alle negatieve gevolgen van dien voor de activiteiten, bedrijfsresultaten, financiële situatie en vooruitzichten van de Groep.

Ten slotte loopt de Groep het risico van stijgende bouwkosten en organisatorische problemen bij de levering van de benodigde grondstoffen of andere materialen. In dit opzicht is VGP in grote mate onderhevig aan macro-economische ontwikkelingen, zoals de volatiliteit van de grondstofprijzen (die wordt beïnvloed door de volatiliteit van de energieprijzen) en bouwmaterialen en verstoringen in de toeleveringsketen.

Rekening houdend met alle bovengenoemde risico's, is het mogelijk dat de Groep niet in staat is om al zijn ontwikkelingsprojecten binnen de verwachte termijn of binnen de verwachte budgetten te kunnen voltooien. Als een van de hierboven genoemde risico's zich voordoet en een negatieve invloed heeft op de succesvolle ontwikkeling van de projecten van de Groep, kan dit een wezenlijk nadelig effect hebben op de toekomstige activiteiten, financiële positie, bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep.

2.2 De ontwikkelingsprojecten van de Groep vereisen grote initiële investeringen en zullen pas na verloop van tijd inkomsten gaan genereren

Tijdens de eerste fase in de ontwikkeling van een nieuw project worden er geen inkomsten gegenereerd door het nieuwe project totdat het is voltooid en opgeleverd aan een huurder. Tijdens deze fase doet de Groep al belangrijke investeringen in verband met de ontwikkeling van een dergelijk project. De ontwikkelingsfase van een VGP Park duurt doorgaans 12 tot 36 maanden en is afhankelijk van de omvang van het park en het ontwikkelingspotentieel ervan. Zodra met de bouw van een gebouw wordt begonnen, duurt het 9 tot 12 maanden om het te voltooien, waarbij voor grote (> 50.000 m²) en complexere gebouwen wat betreft de inrichting langere termijn gelden. Het tijdstip van een toekomstige verkoop aan de Zesde Joint Venture hangt ook af van de verhuur- en ontwikkelingsstatus van de inkomsten genererende activa: een gebouw moet voor 80% verhuurd zijn voordat het door de Zesde Joint Venture kan worden overgenomen. VGP behoudt het recht om te beslissen wanneer het park aan de Zesde Joint Venture wordt aangeboden, maar moet dit uiterlijk doen wanneer 80% van de verhuurbare oppervlakte van het betreffende park dat deel uitmaakt van de ontwikkelingspijplijn van de Zesde Joint Venture is voltooid.

Elke vertraging in de ontwikkeling van dergelijke projecten of in de verhuur daarvan kan een negatief effect hebben op de activiteiten, de financiële positie en de bedrijfsresultaten van de Groep.

Op 31 december 2025 had de Groep contractuele verplichtingen om nieuwe projecten te ontwikkelen die nog geen huurinkomsten genereren, voor een totaalbedrag van € 585,6 miljoen (tegenover € 512,4 miljoen op 31 december 2024).

Elke vertraging in de ontwikkeling van dergelijke projecten of in de verhuur daarvan kan een negatief effect hebben op de activiteiten, de financiële positie en de bedrijfsresultaten van de Groep.

2.3 De reële marktwaarde van de Vastgoedportefeuille wordt mogelijk niet gerealiseerd en is onderhevig aan concurrentie

De inkomsten van de Groep uit de verkoop van de projecten aan de Joint Ventures of andere derden zijn afhankelijk van de reële marktwaarde van zijn vastgoedprojecten. De resultaten en kasstromen van de Groep kunnen aanzienlijk fluctueren, afhankelijk van het aantal projecten dat kan worden ontwikkeld en verkocht aan de Joint Ventures en hun respectievelijke reële marktwaarden.

De eigen Vastgoedportefeuille, exclusief de ontwikkelingsgrondbank maar met inbegrip van de activa die namens de Joint Ventures worden ontwikkeld, werd op 31 december 2025 door een deskundig schatter gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 7,48% (tegenover 7,22% op 31 december 2024), toegepast op de contractuele huurprijzen verhoogd met de geschatte huurwaarde van niet-verhuurde ruimte. Een variatie van 0,10% van dit markttarief zou leiden tot een variatie van de totale waarde van de portefeuille van € 27,2 miljoen (vergeleken met € 23,6 miljoen op 31 december 2024).

De markten waarop de Groep actief is, worden tevens blootgesteld aan lokale en internationale concurrentie. Concurrentie tussen vastgoedontwikkelaars en exploitanten kan onder meer leiden tot hogere kosten voor de aankoop van grond voor ontwikkeling, hogere kosten voor grondstoffen, een tekort aan geschoolde aannemers, een overaanbod van vastgoed en/of verzadiging van bepaalde marktsegmenten, lagere huurprijzen, een daling van de vastgoedprijzen en een vertraging in het tempo waarin nieuwe vastgoedontwikkelingen worden goedgekeurd, wat allemaal een wezenlijk nadelig effect kan hebben op de activiteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

2.4 De Groep kan te maken krijgen met een lagere vraag naar logistieke ruimte als gevolg van fluctuerende economische omstandigheden op regionale en mondiale markten

De inkomsten van de Groep zijn in grote mate afhankelijk van het aantal ontwikkelingsprojecten. De resultaten en kasstromen van de Groep kunnen dan ook aanzienlijk fluctueren afhankelijk van het aantal projecten dat kan worden ontwikkeld en verkocht aan de Joint Ventures.

Het volume van de ontwikkelingsprojecten van de Groep is grotendeels afhankelijk van nationale en regionale economische omstandigheden en andere gebeurtenissen en omstandigheden die van invloed zijn op de markten waar de Vastgoedportefeuille en ontwikkelingsactiviteiten van de Groep zich bevinden. De Groep is momenteel actief in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Spanje, Nederland, Denemarken, Slowakije, Hongarije, Roemenië, Oostenrijk, Italië, Letland, Portugal, Servië, Frankrijk, Kroatië en het Verenigd Koninkrijk.

Een verandering in de geopolitieke situatie of de algemene economische omstandigheden die van invloed zijn op de landen waar de Groep actief is of in de toekomst actief zal zijn, kan leiden tot een lagere vraag naar logistieke ruimte, stijgende leegstandspercentages en hogere risico's op wanbetaling door huurders en andere tegenpartijen. Voor meer informatie over de mogelijke impact van dergelijke veranderingen op de portefeuille van de Groep verwijzen wij naar de gevoeligheidsanalyse opgenomen in toelichtingen 7, 9.2 en 13(v) van het Jaarverslag 2025. De belangrijkste landenblootstelling van de Groep is Duitsland, waar 45,4% van de Vastgoedportefeuille van de Groep (op basis van m²) en projecten in aanbouw (eigen en Joint Ventures voor 100% samen) zich op 31 december 2025 bevinden (tegenover 52% op 31 december 2024). Zie ook risicofactor 2.6 "Risico's en onzekerheden in verband met belangrijke gebeurtenissen of bedrijfsonderbrekingen".

2.5 De Groep kan belangrijke leidinggevenden en personeel verliezen of er niet in slagen bekwaam personeel aan te trekken en te behouden

De Groep blijft in grote mate afhankelijk van de expertise en commerciële kwaliteiten van zijn management en het commercieel en technisch team en, in het bijzonder, van zijn Chief Executive Officer, Jan Van Geet.

Met name indien Jan Van Geet, als Chief Executive Officer van de Groep, niet langer voldoende tijd zou besteden aan de ontwikkeling van de portefeuille van de Derde Joint Venture, kan Allianz de opleveringsstermijn van de resterende ontwikkelingsactiva van de Derde Joint Venture opschorten totdat hij naar tevredenheid van Allianz is vervangen.

Er is veel vraag naar ervaren technisch, marketing- en ondersteunend personeel in de sector van de vastgoedontwikkeling en de concurrentie om hun talenten is hevig. Om medewerkers aan te trekken en te behouden, is er een lange termijn incentiveplan voor geselecteerde leidinggevenden en belangrijke managers van de Groep. Meer informatie over het lange termijn incentiveplan is te vinden in het remuneratiebeleid van de Groep (Bijlage 7 van het corporate governance charter van de Groep, beschikbaar op de website van de Groep) en in toelichting 25 van het Jaarverslag 2025 en ons Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen.

Het verlies van diensten van leden van het management of het niet kunnen aantrekken en behouden van voldoende gekwalificeerd personeel kan een wezenlijk nadelig effect hebben op de activiteiten, de financiële positie, de bedrijfsresultaten en de kasstromen van de Groep. Het verlies van diversiteit in het profiel van het personeel van de Groep kan leiden tot een risico van verlies van effectiviteit in de activiteiten van de Groep. Een gebrek aan middelen voor het beheer van ESG-risico's kan leiden tot lagere prestaties op ESG-indicatoren verstrekt door externe benchmarkbureaus en kan dienovereenkomstig worden weerspiegeld door de relevante belanghebbenden (op de kapitaalmarkten of in de gemeenschappen waar de Groep actief is). Elk van deze factoren kan op zijn beurt een wezenlijk nadelig effect hebben op de activiteiten, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en de kasstromen van de Groep.

2.6 Risico's en onzekerheden in verband met belangrijke gebeurtenissen of bedrijfsonderbrekingen

Onverwachte mondiale, regionale of nationale gebeurtenissen kunnen leiden tot ernstige verstoringen voor de Groep, zoals een aanhoudende waardevermindering van activa of inkomsten, solvabiliteits- of convenantstress, liquiditeits- of bedrijfscontinuïteitsproblemen, met name door de impact die dergelijke gebeurtenissen kunnen hebben op de huurders van de Groep. Een wereldwijde gebeurtenis of bedrijfsstoring kan onder meer bestaan uit (zonder daartoe beperkt te zijn) een financiële crisis,

een gezondheidspandemie, burgerlijke onrust, oorlog, terroristische aanslagen, cyberaanvallen of andere IT-storingen. Gebeurtenissen kunnen op zichzelf staan of cumulatief zijn en leiden tot acute/systemische problemen in de bedrijfs- en/of operationele omgeving.

Aangezien de Groep geen activiteiten heeft in Rusland noch in Oekraïne, zijn de activiteiten van de Groep niet wezenlijk rechtstreeks beïnvloed door de oorlog in Oekraïne. De onrechtstreekse effecten als gevolg van de volatiliteit van de energie- en grondstofprijzen en de stijging van de rentevoeten zijn aanzienlijk geweest. Elke prijsvolatiliteit kan een wezenlijke invloed hebben op de activiteiten van de Groep.

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

De huidige mondiale en Europese sanctiepakketten die zijn ingevoerd als reactie op de agressie van Rusland hebben evenmin rechtstreekse gevolgen gehad op de Groep, aangezien deze geen significante commerciële relaties onderhield met bedrijven waarop dergelijke sancties van toepassing zijn. De Groep heeft het beleid ingevoerd dat nodig is om de naleving van toepasselijke sancties en de screening van commerciële tegenpartijen te waarborgen. Indien het sanctiebeleid van de Europese Unie echter aanzienlijk worden uitgebreid, kan dit gevolgen hebben voor sommige leveranciers of klanten van de Groep en daarmee een wezenlijke invloed hebben op de financiële positie van de Groep.

Politieke spanningen, met name tussen de Verenigde Staten en China, in combinatie met mogelijke spillover-effecten op de wereldwijde economische en politieke situatie, kunnen de geopolitieke risico's verder vergroten. Wijzigingen in het internationale handelsbeleid, verdragen en tarieven, of de perceptie dat deze wijzigingen zouden kunnen plaatsvinden, kunnen een negatieve invloed hebben op de financiële en economische omstandigheden van sommige of alle rechtsgebieden waarin de Groep actief is. De mogelijke invoering van bijkomende handelstarieven tussen de Verenigde Staten, China, de Europese Unie en andere landen, de voortzetting van de bestaande tarieven of het creëren van andere belemmeringen voor de vrije handel in goederen, kunnen leiden tot een verdere stijging van de prijzen van goederen en diensten en een negatief effect hebben op de activiteiten van de Groep. Daarnaast kunnen aanhoudende spanningen en conflicten in het Midden-Oosten, waaronder die waarbij Iran betrokken is, de geopolitieke instabiliteit verder vergroten. Dergelijke conflicten kunnen de wereldwijde energiemarkten verstoren, waaronder de aanvoer en prijsstelling van olie en gas, en kunnen leiden tot verhoogde volatiliteit op de financiële markten.

Elke escalatie of uitbreiding van deze conflicten, inclusief het opleggen van bijkomende sancties of militaire acties, kan een negatieve impact hebben op wereldwijde handelsstromen, het vertrouwen van investeerders en de economische groei, en aldus een nadelig effect hebben op de activiteiten en financiële prestaties van de Groep.

2.7 Risico's in verband met natuurrampen en andere gebeurtenissen

De Groep beheert een grote portefeuille van bestaande activa. Dergelijke activa kunnen worden blootgesteld aan natuurrampen of andere gebeurtenissen, zoals brand, explosies, instortingen en inbraken. Hoewel de Groep marktconforme verzekeringen afsluit om zich tegen dergelijke gebeurtenissen te verzekeren, die naar oordeel van de Groep redelijk zijn, zijn dergelijke verzekeringen onderworpen aan beperkingen en uitsluitingen en dekken ze mogelijk niet alle schade die de Groep of een Joint Venture als gevolg van dergelijke gebeurtenissen kan lijden. Voor meer informatie verwijzen wij naar het Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen.

De portefeuille van de Groep kan worden blootgesteld aan klimaatgerelateerde risico's, zoals overstromingen, droogte of hittegolven. De gevolgen van klimaatverandering kunnen leiden tot de sluiting of achteruitgang van VGP Parken (bijvoorbeeld als gevolg weersomstandigheden), tot het onvermogen om ontwikkelingsprojecten te voltooien of tot kostenoverschrijdingen als gevolg van maatregelen die nodig zijn om de gevolgen van klimaatverandering te beperken of als gevolg van verschillende onverzekerbare risico's.

De Groep kan ook worden blootgesteld aan onverwachte uitgaven voor de verbetering van zijn vastgoedportefeuille als gevolg van strengere regelgeving op het gebied van energie-efficiëntie van gebouwen, zoals de EU-Richtlijn betreffende de Energieprestatie van Gebouwen of soortgelijke maatregelen. In dit verband wordt de liquiditeit van de activa van de Groep beïnvloed door het vermogen van de Groep om te voldoen aan een uniforme bouwnorm die in overeenstemming is met de nieuwste duurzaamheidseisen. Deze norm wordt gehandhaafd door middel van verschillende maatregelen: er is een voortdurende dialoog met belanghebbenden, er worden beoordelingen uitgevoerd op zowel activaniveau als portefeuilleniveau, de Groep krijgt jaarlijks een score van niet-financiële ratingbureaus en de uitvoering van de ESG-strategie wordt gerapporteerd in het jaarverslag, waardoor transparantie wordt geboden over de maatregelen en resultaten.

Hoewel de Groep slechts in beperkte mate als directe energieleverancier voor zijn huurders optreedt en in dit opzicht tracht zijn blootstelling aan de volatiliteit van de energieprijzen af te dekken, kan de Groep, indien de energiemarkten gedurende langere tijd aan aanhoudende spanningen onderhevig zijn, worden blootgesteld aan onverwachte uitgaven in verband met investeringen of operationele maatregelen die nodig zijn om tegemoet te komen aan de eisen van de huurders als gevolg van dergelijke marktbewegingen.

De Groep kan worden blootgesteld aan risico's met betrekking tot gezondheid, veiligheid en het welzijn van mensen in onze panden en op de bouwplaatsen. VGP biedt een werkruimte voor zijn eigen werknemers, zijn aannemers op de bouwplaatsen en zijn huurders in de bestaande portefeuille. Het niet bieden van een veilige en gezonde werkomgeving voor elk van deze belanghebbenden kan een aanzienlijke impact hebben op de reputatie van VGP als partner en werkgever. Ondanks de verschillende gezondheids- en veiligheidsmaatregelen en regelmatige controles op de bouwplaatsen kunnen er nog steeds incidenten voorkomen.

De Groep heeft te maken met verschillende risico's in verband met het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en de circulaire economie, zowel bij de bouw van nieuwe projecten als tijdens de levenscyclus van zijn activa. Deze kunnen verband houden met, zonder daartoe beperkt te zijn, ontoereikende prestaties op het gebied van afvalbeheer of spanningen over materialen die nodig zijn voor ontwikkelingsprojecten.

Elk van deze risico's kan een wezenlijk nadelig effect hebben op de activiteiten, de financiële positie, de bedrijfsresultaten en de kasstromen van de Groep.

3. Risico's in verband met de Joint Ventures van de Groep

3.1 De activiteiten, bedrijfsvoering en financiële positie van de Groep worden in belangrijke mate beïnvloed door (i) de onderliggende operationele, financiële en organisatorische risico's van de Joint Ventures en (ii) de voortzetting van de verwerving van opgeleverde activa van de Groep

Om de Groep in staat te stellen te blijven investeren in zijn ontwikkelingspijplijn en tegelijkertijd over voldoende financiering te beschikken, heeft de Groep momenteel drie 50:50 joint ventures met Allianz (de Eerste Joint Venture, de Tweede Joint Venture en de Derde Joint Venture, of gezamenlijk de Allianz Joint Ventures) en één 50:50 joint venture met zowel Deka (de Vijfde Joint Venture) als Areim (de Zesde Joint Venture). De Ontwikkelings-Joint Ventures bestaan uit (i) de 75:25 joint venture met VUSA (de VGP Park Belartza Joint Venture), die betrekking heeft op VGP Park Belartza, en (ii) de 50:50 joint venture met Revikon (de VGP Park

Siegen Joint Venture), die betrekking heeft op VGP Park Siegen. De Joint Ventures zijn ofwel gericht op het verwerven van inkomsten genererende activa die door de Groep worden ontwikkeld, waarbij de Zesde Joint Venture zich nog in de investeringsfase bevindt, ofwel op de ontwikkeling van projecten.

Deze Joint Ventures stellen de Groep in staat om zijn initieel geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk te recyclen wanneer opgeleverde projecten worden verworven door een Joint Venture of wanneer gebouwen worden opgeleverd door een Joint Venture, en stellen de Groep in staat om deze gelden te herinvesteren in de voortdurende uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van de verdere uitbreiding van de grondbank, waardoor VGP zich kan concentreren op zijn kernactiviteiten op het gebied van ontwikkeling.

De Groep kan aanzienlijk worden beïnvloed door de Joint Ventures die onderhevig zijn aan bijkomende risico's zoals:

— de Zesde Joint Venture kan ophouden met het verwerven van de opgeleverde activa van de Groep aangezien deze Joint Venture geen contractuele of wettelijk bindende verplichting heeft om de door de Groep aangeboden inkomsten genererende activa te verwerven;
— de Groep is mogelijk niet in staat is om activa te ontwikkelen die voldoen aan bepaalde ESG-prestatiemaatstaven, die in de loop van de tijd evolueren en die kunnen leiden tot een verminderde aantrekkelijkheid van dergelijke activa die aan de Joint Ventures worden aangeboden. Meer informatie over dergelijke ESG-prestatiemaatstaven is te vinden in het Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen.
— Allianz en VGP zijn verplicht om het resterende ontwikkelingsactiva van de Derde Joint Venture te ontwikkelen; in geval van wezenlijke veranderingen kan Allianz echter besluiten om niet door te gaan met de voltooiing van de ontwikkeling;
— de Groep verantwoordt nog steeds een aantal activa die namens de Eerste en Tweede Joint Venture worden ontwikkeld als een groep activa die wordt aangehouden voor verkoop; Allianz kan echter besluiten om deze activa niet op te leveren en niet op te nemen in de portefeuille van de betreffende Joint Venture, wat een negatief effect kan hebben op de financiële positie van de Groep;
— de Groep erkent het risico waaraan hij blootstaat in geval van financiële moeilijkheden van een van de Joint Ventures, in het bijzonder in geval van wanbetaling onder een faciliteit overeenkomst; hoewel de Groep geen wettelijke verplichting heeft om bijkomend kapitaal in te brengen om een dergelijk wanbetaling te verhelpen, heeft hij vanuit pragmatisch oogpunt een "constructieve verplichting" erkend om de financiële stabiliteit van de Joint Ventures te waarborgen;
— de verkoop van onroerend goed aan de Zesde Joint Venture kan leiden tot een daling van de gerapporteerde bruto huurinkomsten van de Groep aangezien sommige van de verkochte onroerende goederen voorafgaand aan de verkoop en respectieve deconsolidatie een aanzienlijke bijdrage kunnen leveren aan de inkomsten van de Groep;
— Allianz en/of Areim kunnen het acquisitieproces van voorgestelde inkomsten genererende activa stopzetten en de respectieve Joint Venture Overeenkomsten kunnen worden gewijzigd of beëindigd in overeenstemming met de bepalingen ervan;
— de Groep kan bijkomende verplichtingen oplopen als gevolg van kostenoverschrijdingen bij ontwikkelingen die namens Joint Ventures worden uitgevoerd;
— de Groep is mogelijk niet in staat om middelen te verstrekken aan de Allianz Joint Ventures die eerder waren toegezegd onder de voorwaarden van de relevante Allianz Joint Venture Overeenkomst, wat kan leiden tot de verwatering van de Groep;
— in geval van een wezenlijke schending door de Groep, kan de Joint Venture Partner de Joint Venture Overeenkomst voor de betreffende Joint Venture beëindigen en kan VGP genoodzaakt zijn om VGP-aandelen in de Joint Venture verkopen tegen een verlaagde aankoopprijs te verkopen (of de aandelen van de partner tegen een toeslag verwerven);
— indien het belang van Jan Van Geet in de Groep onder de 25% zou dalen, kan Allianz de Eerste Joint Venture, Tweede Joint Venture en/of de Derde Joint Venture beëindigen;
— de deelneming van de Groep in de Joint Ventures is onderworpen aan verschillende beperkende convenanten en hun liquiditeit kan beperkt zijn; en
— de Joint Ventures of een van hun dochtervennootschappen kunnen in gebreke blijven bij de door de Groep verstrekte ontwikkelings- en bouwleningen, wat een negatief effect kan hebben op de Groep.

Het voorvallen van een of meer van deze risico's zou een wezenlijk nadelig effect hebben op de activiteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Joint Ventures, wat op zijn beurt een wezenlijk nadelig effect zou kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep. Bovendien worden de Joint Ventures blootgesteld aan veel van de risico's waaraan de Groep wordt blootgesteld, waaronder onder meer de risico's voor de Groep zoals beschreven in de volgende hoofdstukken: risicofactor 1.1 "De Groep is mogelijk niet in staat om zijn ontwikkelingsactiviteiten op een duurzame en winstgevende manier voort te zetten, waarvoor hij afhankelijk is van zijn vermogen om nieuwe huurovereenkomsten te sluiten en zijn vastgoedactiva aan de Joint Venture te verkopen" (maar alleen met betrekking tot het vermogen om nieuwe huurovereenkomsten te sluiten, niet het vermogen om activa te verkopen), risicofactor 2.1 "De ontwikkelingsprojecten van de Groep kunnen vertragingen en andere moeilijkheden ondervinden, met name met betrekking tot het verkrijgen van de benodigde vergunningen en stijgingen van de bouwkosten" en risicofactor 2.4 "De Groep kan te maken krijgen met een lagere vraag naar logistieke ruimte als gevolg van fluctuerende economische omstandigheden op regionale en mondiale markten", alle zoals in dit hoofdstuk Risicofactoren.

3.2 De Vennootschap is een holdingvennootschap zonder bedrijfsopbrengsten en is afhankelijk van de uitkeringen door en de financiële prestaties van de Joint Ventures en de leden van de Groep

De Vennootschap is een holdingvennootschap waarvan de enige activiteit bestaat uit het aanhouden, financieren en beheren van zijn activa, d.w.z. zijn deelnemingen in de Dochtervennootschappen en in de Joint Ventures. De vastgoedportefeuilles van de Groep zijn eigendom van specifieke vastgoedvennootschappen die dochtervennootschappen zijn van de Groep of die dochtervennootschappen zijn van de Joint Ventures.

Bijgevolg is de Vennootschap afhankelijk van de kasstromen van de leden van de Groep, de opbrengsten uit de verkoop van de activa van de Groep aan de Joint Ventures en de uitkeringen die haar door de leden van de Groep of de Joint Ventures worden betaald. Het vermogen van de Dochtervennootschappen en de Joint Ventures om uitkeringen aan de Groep te doen, hangt af van de huurinkomsten die hun respectieve portefeuilles genereren.

De Joint Ventures genereerden € 52 miljoen aan inkomsten uit beheervergoedingen (inclusief de promotievoorziening) voor het jaar eindigend op 31 december 2025, vergeleken met € 32,7 miljoen voor het jaar eindigend op 31 december 2024. De 'bovenmatige' cash uitkeringen door de Joint Ventures voor de periode eindigend op 31 december 2025 bedroegen € 82,7 miljoen (vergeleken met € 85,6 miljoen voor het jaar eindigend op 31 december 2024).

De financieringsregelingen van de Joint Ventures en deze van de Dochtervennootschappen zijn onderworpen aan een aantal convenanten en beperkingen die het vermogen om kasmiddelen uit te keren aan de Groep kunnen beperken. De bankfaciliteiten vereisen dat de Joint Ventures en de Dochtervennootschappen van de Groep bepaalde financiële ratio's handhaven en aan specifieke financiële tests voldoen. Het niet naleven van deze convenanten kan leiden tot een geval van wanbetaling dat, indien niet verholpen of indien er niet aan wordt verzaakt, ertoe kan leiden dat een Joint Venture of de leden van de Groep deze leningen vóór de vervaldatum moeten terugbetalen, wat een negatieve invloed zou hebben op hun vermogen om geld naar de Vennootschap te sluizen.

3.3 De Groep is mogelijk niet in staat om de aan de Joint Ventures en hun dochtervennootschappen verstrekte leningen terug te vorderen

De Groep heeft aanzienlijke leningen verstrekt aan de Joint Ventures en aan de dochtervennootschappen van de Joint Ventures, voor een bedrag van € 566,7 miljoen op 31 december 2025 (tegenover € 524,9 miljoen per 31 december 2024). Deze uitstaande leningen brengen het risico met zich mee dat ze te laat, gedeeltelijk of helemaal niet worden terugbetaald als een van de Joint Ventures of van hun dochtervennootschappen niet goed presteert. Bovendien is het mogelijk dat de leningen aan de dochtervennootschappen van de Joint Ventures zijn verstrekt om de ontwikkeling van gebouwen namens de Joint Ventures te financieren, niet worden terugbetaald als de betreffende Joint Venture partner weigert het ontwikkelde gebouw te kopen.

Voor meer details over de effecten van de prestaties van de Joint Ventures wordt ook verwezen naar risicofactor 3.1 *"De activiteiten, bedrijfsvoering en financiële situatie van de Groep worden in belangrijke mate beïnvloed door (i) de onderliggende operationele, financiële en organisatorische risico's van de Joint Ventures en (ii) de voortzetting van de verwerving van opgeleverde activa van de Groep"* en risicofactor 3.2 *"De Groep is een holdingvennootschap zonder bedrijfsopbrengsten en is afhankelijk van uitkeringen door en de financiële prestaties van de Joint Ventures en de leden van de Groep"*.

VGP Park München, Duitsland



4. Risico's in verband met de financiële situatie van de Groep

4.1 De Groep heeft een aanzienlijk schuldenlast en is blootgesteld aan een (her)financieringsrisico

Gezien de geografische expansie, de versnelde groei van de Groep en, meer in het algemeen, de aanhoudende groei van de vraag naar logistieke opslagruimte, is de Groep de afgelopen jaren aanzienlijke leningen aangegaan. VGP verwacht dat de schuldenlast (in nominale termen) zal blijven stijgen, maar is ervan overtuigd dat hij zijn groeistrategie zal kunnen uitvoeren binnen een schuldratio van 65%.

VGP optimaliseert voortdurend zijn kapitaalstructuur met als doel de aandeelhouderswaarde te maximaliseren en tegelijkertijd de gewenste flexibiliteit te behouden om zijn groei te ondersteunen. Tussen 2020 en 2022, heeft VGP met succes vier aandelenplaatsingen afgerond, wat heeft geresulteerd in een netto toename van het eigen vermogen van de Groep met € 888,9 miljoen: in 2020 heeft met succes twee aandelenplaatsingen afgerond, wat heeft geresulteerd in een netto toename van het eigen vermogen van de Groep met € 295,4 miljoen; in 2021 heeft VGP met succes een aandelenplaatsing afgerond, wat heeft geresulteerd in een netto toename van het eigen vermogen van de Groep met € 294,9 miljoen; en in 2022 heeft VGP met succes een aandelenplaatsing afgerond, door middel van een uitgifte van rechten, wat heeft geresulteerd in een netto toename van het eigen vermogen van de Groep met € 298,7 miljoen.

Op 31 december 2025 bedroeg de netto schuld van de Groep € 1.835,9 miljoen (tegenover € 1.564,6 miljoen per 31 december 2024). De Schuldgraad bedroeg 35,3% (tegenover 33,6% per 31 december 2024).

Op 31 december 2025 had de Groep uitstaande obligaties voor een totaalbedrag van € 2.151 miljoen (allemaal ongedekte obligaties en inclusief € 15 miljoen aan gekapitaliseerde financieringskosten) en had een resterende financiële schuld van € 208,8 miljoen (inclusief € 0,3 miljoen aan gekapitaliseerde financieringskosten), waarvan € 26 miljoen betrekking had op Schuldscheinleningen, € 135 miljoen op een EIB-lening en € 48 miljoen op opgebouwde rente. De gewogen gemiddelde looptijd van de schuld bedroeg 3,6 jaar op 31 december 2025, met een gewogen gemiddelde rentevoet van 2,71% per jaar.

Gezien op het model van de Joint Ventures kan af en toe bijkomende kortlopende bankschuld mogelijk zijn om tijdelijke kastekorten te dekken als gevolg van de timing van de herfinanciering van ontwikkelingsaandelenleningen die zijn verstrekt aan de Joint Ventures of aan de Dochtervennootschappen

die de eigendommen van de groep ontwikkelen. Deze aandelenleningen worden terugbetaald wanneer projecten worden verworven door een Joint Venture of wanneer er voldoende bankkredietfaciliteiten (of geaccumuleerde operationele kasstromen) beschikbaar zijn om gedeeltelijke herfinanciering van het geïnvesteerde eigen vermogen mogelijk te maken.

De Groep bouwt momenteel een aanzienlijk aantal activa en heeft een aantal grote ontwikkelingsprojecten die onlangs zijn gestart of binnenkort van start zullen gaan en die enige tijd nodig hebben voordat ze aan een Joint Venture kunnen worden verkocht of in aanmerking komen voor herfinanciering via bankleningen. Als gevolg hiervan kunnen er tussen de verschillende closings van Joint Ventures hogere piekfinancieringsbehoeften ontstaan. Om de Groep in staat te stellen deze periodes comfortabel te overbruggen, heeft de Groep bijkomende doorlopende kredietfaciliteiten afgesloten.

Voor een gedetailleerd overzicht van de evolutie van de huidige financieringsregelingen van de Groep, zie hoofdstuk: "Activiteitenverslag: Kapitaal- en financiële positie".

Gezien zijn versnelde groeistrategie is het mogelijk dat de Groep zijn financiële schulden niet kan herfinancieren of dat hij niet in staat is om nieuwe financiering aan te trekken of om nieuwe financieringsovereenkomsten te sluiten tegen commercieel aantrekkelijke voorwaarden. Als de Groep helemaal geen financiering kan krijgen of geen financiering tegen gunstige voorwaarden, kan dit een impact hebben op de kasstroom en resultaten van de Groep, waardoor de Groep mogelijk bepaalde ontwikkelingen niet kan voortzetten of uitvoeren en de start van bepaalde projecten moet uitstellen.

4.2 De Groep is blootgesteld aan het risico van (her)financiering door zijn Joint Ventures

VGP is afhankelijk van het vermogen van elk van de Joint Ventures om over voldoende langetermijn financiering te beschikken om door VGP ontwikkelde inkomsten genererende activa te verwerven of om de ontwikkelingskosten te herfinancieren die zijn gemaakt bij de ontwikkeling van de respectieve parken van deze Joint Ventures.

De Eerste Joint Venture heeft een toegezegde kredietfaciliteiten met een looptijd van 10 jaar (die allemaal eind mei 2026 aflopen, de Joint Venture heeft al term sheets afgesloten met financiële instellingen om de faciliteit te verlengen en/of te vervangen) in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Slowakije en Hongarije. Op 31 december 2025 bedroegen de totale uitstaande kredietfaciliteiten € 854,8 miljoen, die volledig waren opgenomen. De investeringsperiode van de Eerste Joint Venture eindigde in mei 2021. De Loan-to-Value-ratio bedroeg 35,0% per 31 december 2025.

De Tweede Joint Venture heeft een toegezegde kredietfaciliteit van € 483,0 miljoen met een looptijd van 10 jaar (die eind juli 2029 afloopt) met betrekking tot de activa die hij in Spanje, Oostenrijk, Italië en Nederland aanhoudt, en een toegezegde kredietfaciliteit van € 44,3 miljoen met een looptijd van 10 jaar (die in juni 2029 afloopt) met betrekking tot de activa die hij in Roemenië aanhoudt. Op 31 december 2025 bedroegen de totale uitstaande kredietfaciliteiten € 475,0 miljoen, die volledig waren opgenomen. De Loan-to-Value Ratio bedroeg op 31 december 2025 48,2%.

De Derde Joint Venture heeft een toegezegde kredietfaciliteit van € 65,5 miljoen (met vervaldatum op 22 juni 2029) voor de financiering van de eerste twee opgeleverde gebouwen in VGP Park München in 2023 en een kredietfaciliteit van € 84,5 miljoen voor de gebouwen die in 2022 werden opgeleverd. Op 31 december 2025 bedroegen de totale uitstaande kredietfaciliteiten € 146,2 miljoen, die volledig waren opgenomen. De Loan-to-Value Ratio bedroeg op 31 december 2025 9,7%.

De Vijfde Joint Venture heeft een toegezegde kredietfaciliteit van € 330 miljoen (met vervaldatum op 31 augustus 2030). Op 31 december 2025 bedroegen de totale uitstaande kredietfaciliteiten € 330 miljoen, die volledig waren opgenomen. De Loan-to-Value Ratio bedroeg op 31 december 2025 26,7%.

De Zesde Joint Venture heeft een toegezegde kredietfaciliteit van € 248,3 miljoen (die in 2029 afloopt) in de Tsjechische Republiek, Frankrijk, Duitsland en Slowakije en een toegezegde kredietfaciliteit van € 189,5 miljoen (die in 2030 afloopt) in Oostenrijk, Spanje, Portugal en Italië. Op 31 december 2025 bedroegen de totale uitstaande kredietfaciliteiten € 437,8 miljoen, die volledig waren opgenomen. De Loan-to-Value ratio bedroeg op 31 december 2025 36,26%.

De Joint Ventures zijn mogelijk niet in staat om hun financiële schulden te herfinancieren of nieuwe financiering aan te trekken of om nieuwe financieringsovereenkomsten te sluiten tegen commercieel aantrekkelijke voorwaarden. Als de Joint Ventures helemaal geen financiering kunnen krijgen of geen financiering tegen gunstige voorwaarden, kan dit van invloed zijn op de kasstroom en resultaten van de Groep. In dergelijke omstandigheden is de Groep mogelijk niet in staat om bepaalde ontwikkelingen voort te zetten of uit te voeren en moet zij mogelijk de start van bepaalde projecten uitstellen.

4.3 De leningen van de Groep zijn onderworpen aan bepaalde beperkende convenanten

Op grond van de voorwaarden van zijn obligaties, Schuldschein-Leningen en bankkredietfaciliteiten moet de Groep ervoor zorgen dat hij te allen tijde voldoet aan de daarin opgenomen convenanten. Als hij dit niet doet, zal de Groep in gebreke blijven bij verschillende (zo niet alle) uitstaande obligaties, Schuldschein-Leningen en/of bankkredietfaciliteiten. Bovendien kan het feit dat een andere persoon dan de Referentieaandeelhouders zeggenschap over de Groep verkrijgt, een geval van wanbetaling vormen onder bepaalde financieringsovereenkomsten van de Groep. Dit kan ertoe leiden dat de Groep verplicht is om alle uitstaande financiële schulden volledig terug te betalen, wat een wezenlijk nadelig effect kan hebben op de activiteiten, financiële positie, bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep en, bijgevolg, op het vermogen van de Groep om aan zijn verplichtingen uit hoofde van de Obligaties te voldoen.

Hoewel de Groep zijn convenanten voortdurend controleert om naleving te waarborgen en mogelijke problemen van niet-naleving te identificeren zodat actie kan worden ondernomen, kan er geen garantie worden gegeven dat de Groep te allen tijde aan deze convenanten zal kunnen voldoen. In 2025 bleef de Groep ruimschoots binnen zijn convenanten.

De voorwaarden van de obligatie van maart 2026, de obligatie van april 2029, de obligatie van januari 2027, de obligatie van januari 2030, de obligatie van januari 2031 en de Schuldschein-Leningen hebben allemaal dezelfde financiële convenanten.

Op 31 december 2025 bedroeg de Geconsolideerde Schuldgraad (berekend op basis van de voorwaarden van de obligaties en de Schuldschein-Leningsdocumentatie) 35,3% (tegenover 33,6% op 31 december 2024), terwijl de maximale covenantratio 65% bedraagt. De Rentedekkingsratio bedroeg 20,5 op 31 december 2025 (tegenover 606,7 op 31 december 2024) bij een minimale convenantratio van 1,20. De Schuldendienstratio bedroeg 8,5 op 31 december 2025 (tegenover 11,5 op 31 december 2024) bij een minimale convenantratio van 1,20.

4.4 De openbare financiële rating van de Vennootschap kan worden opgeschort, verlaagd of ingetrokken

De Groep heeft een openbare financiële rating die wordt bepaald door onafhankelijke ratingbureaus. Op 26 maart 2021 kende Fitch de Emittent een langetermijn rating van 'BBB-' (stabiel vooruitzicht) toe. Deze rating werd door Fitch bevestigd op 8 september 2022, op 4 september 2023, op 3 september 2024, op 17 februari 2025 en op 1 september 2025. Bovendien heeft Standard & Poor's op 21 augustus 2025 aan de Emittent een langetermijn kredietrating van 'BBB-' (stabiel vooruitzicht) toegekend. Een dergelijke rating kan echter op elk moment worden opgeschort, verlaagd of ingetrokken.

Een verlaging van de rating zou een rechtstreeks effect hebben op de financieringskosten van de Groep. Een verlaging van de rating zou ook een onrechtstreeks effect kunnen hebben op de bereidheid van kredietverstrekkers om zaken te doen met de Vennootschap of een onrechtstreeks effect op haar financieringskosten of op haar vermogen om haar groei en activiteiten te financieren. Als de Groep geen financiering of financiering tegen gunstige voorwaarden kan krijgen, kan dit een impact hebben op de kasstroom en de resultaten van de Vennootschap, waardoor de Groep bepaalde ontwikkelingen niet kan voortzetten of uitvoeren en de start van bepaalde projecten moet uitstellen.

5. Risico's in verband met juridische, regelgevende en IT-kwesties

5.1 De Groep moet voldoen aan een breed en divers regelgevend kader

Aangezien de Groep actief is en van plan is zijn activiteiten verder uit te breiden in de Midden-Europese landen (waarbij de Groep zich momenteel richt op Duitsland, de Tsjechische Republiek, Spanje, Nederland, Denemarken, Slowakije, Hongarije, Roemenië, Oostenrijk, Italië, Letland, Portugal, Servië, Frankrijk, Kroatië en het Verenigd Koninkrijk), is de Groep onderworpen aan een breed scala aan EU-, nationale en lokale wet- en regelgeving. Deze omvatten vereisten op het gebied van bouw- en gebruiksvergunningen (die moeten worden verkregen om projecten te kunnen ontwikkelen en verhuren), evenals bestemmingsplannen, gezondheid en veiligheid, monumentenzorg, belastingen, ruimtelijke ordening, beperkingen op buitenlandse eigendom en andere wet- en regelgeving.

Vanwege de complexiteit die gepaard gaat met het verkrijgen en behouden van talrijke vergunningen en licenties, kan niet worden gegarandeerd dat de Groep te allen tijde zal voldoen aan alle vereisten die aan onroerend goed en de activiteiten van de Groep worden gesteld. Het niet of te laat naleven van de toepasselijke wet- en regelgeving of het niet verkrijgen en behouden van de vereiste goedkeuringen en vergunningen kan een wezenlijk nadelig effect hebben op de activiteiten, bedrijfsresultaten, financiële positie en vooruitzichten van de Groep. Zie in dit verband ook risicofactor 2.1 'De ontwikkelingsprojecten van de Groep kunnen vertragingen oplopen en andere moeilijkheden ondervinden, voornamelijk met betrekking tot het verkrijgen van de nodige vergunningen en de stijgingen van de bouwkosten'.

Bovendien kunnen er wijzigingen optreden in wetten en overheidsvoorschriften, of in de interpretatie daarvan door instanties of rechtbanken. Dergelijke wijzigingen in de regelgeving en andere economische en politieke factoren, waaronder burgerlijke onrust, regeringswisselingen en beperkingen op de mogelijkheid om kapitaal over te maken in buitenlandse landen waarin de Groep heeft geïnvesteerd, kunnen een wezenlijke nadelig effect hebben op de activiteiten, financiële positie, bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep.

5.2 De Groep kan worden geconfronteerd met rechtszaken en andere geschillen

De Groep kan te maken krijgen met contractuele geschillen die al dan niet tot gerechtelijke procedures kunnen leiden als gevolg van een breed scala aan gebeurtenissen, met name tijdens de bouw- en ontwikkelingsfase. De meest waarschijnlijke geschillen zijn onder meer: (i) feitelijke of vermeende tekortkomingen bij de uitvoering van bouwprojecten (onder meer met betrekking tot het ontwerp, de installatie of de reparatie van werken); (ii) gebreken in de bouwmaterialen; en (iii) tekortkomingen in de goederen en diensten die worden geleverd door leveranciers, aannemers en onderaannemers.



VGP Park Fuenlabrada 2, Spanje

Bovendien kan de Groep na de ontwikkelingsfase te maken krijgen met geschillen met huurders, commerciële aannemers of andere partijen met betrekking tot de verhuur, onder meer om ervoor te zorgen dat deze partijen voldoen aan de verplichtingen, voorschriften en beperkingen waaraan de Groep onderworpen kan zijn.

Als gevolg hiervan kunnen geschillen, ongevallen, letsels of schade bij of in verband met een van de lopende of voltooide projecten van de Groep, die het gevolg zijn van daadwerkelijke of vermeende tekortkomingen van de Groep, leiden tot aanzienlijke aansprakelijkheid, garantie- of andere burgerlijke en strafrechtelijke vorderingen, evenals reputatieschade. Deze aansprakelijkheden zijn mogelijk niet verzekerbaar of kunnen de dekkingslimiet van de Groep overschrijden.

Op 31 december 2025 zijn er geen gerechtelijke, juridische of arbitrageprocedures gestart of dreigen te worden gestart tegen de Groep die in het recente verleden of in de toekomst wezenlijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor de Groep en/of de financiële positie of winstgevendheid van de Groep.

Andere juridische risico's zijn onder meer het risico in verband met omkoping en corruptie, het witwassen van geld en de financiering van terrorisme of het niet naleven van regelgeving. Om deze risico's te beperken, heeft de Groep een verplichte compliance-training voor al zijn teamleden ingesteld en eist hij van zijn teamleden dat zij bevestigen kennis te hebben genomen van de Gedragscode. De Groep heeft ook een duidelijke procedure voor het screenen van zakenpartners. Daarnaast heeft VGP een procedure voor Handel met Voorkennis. Mocht een belanghebbende zich zorgen maken, dan zijn er klokkenluidersprocedures die 24/7 toegankelijk zijn voor alle werknemers en contractanten, met een garantie tegen vergelding.

Met betrekking tot lobbyactiviteiten en de rapportage daarvan heeft VGP een beleid inzake politieke activiteiten: VGP heeft als hoofdbeleid dat hij zich niet politiek engageert en niet

deelneemt aan politieke activiteiten. Als er toch activiteiten plaatsvinden, moeten deze worden goedgekeurd door de CEO en worden gerapporteerd. Waar dit wettelijk vereist is, voldoet de Groep aan zijn verplichtingen om toepasselijke lobbyactiviteiten aan te geven, zoals in de EU of Belgische wetgevende instanties. Niettemin kan elk incident op een van deze gebieden ernstige gevolgen hebben voor de reputatie van de Groep en mogelijk ook voor de continuïteit van zijn activiteiten.

5.3 De Groep kan te maken krijgen met een IT-inbreuk of een ander cyberrisico

De Groep is afhankelijk van een grote verscheidenheid aan IT-apparatuur en -toepassingen, waaronder de 'enterprise resource planning'-software die hij gebruikt en tal van gespecialiseerde technische of standaard kantoortoepassingen. Als gevolg daarvan loopt de Groep het risico dat zijn IT-apparatuur wordt blootgesteld aan een cyberaanval of een ander incident dat leidt tot operationele problemen, gegevensverlies of zelfs het onvermogen om zijn projecten voort te zetten. Cyber- en IT-incidenten kunnen ernstige gevolgen hebben voor het functioneren van de groep, aangezien de vennootschap sterk afhankelijk is van communicatie en samenwerking tussen verschillende landen.

Om het risico te beperken, heeft de Groep verschillende initiatieven genomen, waaronder beleidsmaatregelen, systeemmaatregelen, audits, enz. Het belangrijkste MIS- en besturingssysteem dat de Groep gebruikt voor e-mail en bestandsuitwisseling voldoet aan ISO 27001 en het nieuwe ERP-, operationele meet-, facturerings- en betalingssysteem van de Groep voldoet volledig aan ISO 27001 en ISO 27018. De groep evalueert en versterkt voortdurend zijn cybersecuritymaatregelen, aangevuld met gerichte bewustmakingsinitiatieven en consistente communicatie binnen de organisatie. De Groep maakt ook alleen gebruik van gerenommeerde dienstverleners voor netwerkonderhoud. Om het bewustzijn van de werknemers te vergroten, maakt de Groep gebruik van groepsbrede werknemersopleidingen en specifieke bedrijfsopleidingen over gegevensbescherming en cyberbeveiliging.

6. Risico's op het gebied van milieu, duurzaamheid en klimaatverandering

6.1 De Groep is onderhevig aan bepaalde overgangsrisico's op het gebied van klimaatverandering en is mogelijk niet in staat om aan alle ESG-gerelateerde vereisten of verwachtingen van beleggers op dit gebied te voldoen

Gezien de omvang van zijn eigen activaportefeuilles en die van zijn joint ventures, stelt de Groep duurzaamheidsrisico's centraal in zijn strategie, met een geïntegreerde verbintenis om duurzaamheid tot een kernonderdeel van de activiteiten van VGP te maken. De Groep heeft een duurzaamheidsstrategie ontwikkeld op basis van beste praktijken op milieugebied, sociale rechtvaardigheid en transparant bestuur (de ESG-Strategie van VGP). De ESG-Strategie van VGP is erop gericht de belangrijkste uitdagingen aan te pakken waarmee de Groep bij zijn operationele activiteiten in alle regio's wordt geconfronteerd. Als ontwikkelaar en exploitant van licht industriële en logistieke activa heeft VGP een breed scala aan duurzaamheidsrisico's en -kansen geïdentificeerd die verband houden met verschillende afdelingen en activiteiten binnen het bedrijf, zoals energie-efficiëntie/transitie, veerkracht van activa ten opzichte van klimaatverandering, veranderende taxonomie en milieuregelgeving, due diligence in de toeleveringsketen, groene financiering en maatschappelijke risico's – die allemaal zijn geïntegreerd in het risicobeheerkader van de Groep.

In dit verband moet worden opgemerkt dat er momenteel geen duidelijke eenduidige definitie (wettelijk, regelgevend of anderszins) bestaat, noch marktconsensus bestaat over wat een "groen" of "duurzaam" of een gelijkwaardig gelabeld project inhoudt, of over welke precieze kenmerken vereist zijn om een bepaald project als "groen" of "duurzaam" te definiëren of om een ander gelijkwaardig label te krijgen. De Europese Unie ontwikkelt momenteel verschillende regels en voorschriften op het gebied van duurzaamheid en heeft deze reeds aangenomen, waaronder de EU-Taxonomieverordening, waarin de EU-Taxonomie voor Duurzame Financiering is vastgelegd. De EU-Taxonomie voor Duurzame Financiering zal verder worden ontwikkeld door de Europese Commissie door middel van gedelegeerde verordeningen met technische screeningcriteria voor de milieudoelstellingen die zijn vastgelegd in de EU-Taxonomieverordening.

De Groep verbindt zich ertoe om naar beste vermogen te voldoen aan de Carbon Risk Real Estate Monitor ('CRREM'), met als doelstelling minimaal 50% niet-gestrande activa gedurende de komende periode van tien jaar op basis van het 1,5 °C-broeikasgassen pad. De berekeningsmethodologie van de CRREM voor het 1,5 °C-broeikasgassen pad is de afgelopen jaren gewijzigd, wat een negatief effect heeft gehad op het strandingjaar van de portefeuille van de Groep. De berekeningsmethodologie zal in de toekomst waarschijnlijk verder worden aangepast, wat opnieuw een negatief effect kan hebben op het strandingjaar van de portefeuille van de Groep. Wanneer de doelstelling op portefeuilleniveau niet wordt gehaald, zal indien nodig een herstelplan voor specifieke gestrande activa worden ontwikkeld om de optimale technische aanpassingen te evalueren en te identificeren om de portefeuille in overeenstemming te brengen met de doelstelling. Op basis van het energieverbruiksprofiel van de GRESB 2023-portefeuille, gecompenseerd door de fotovoltaïsche installaties die naar verwachting in de komende jaren zullen worden gebouwd, vindt de stranding van het 1,5 °C-broeikasgassen pad niet eerder plaats dan 2033. Om 1,5 °C-conformiteit te bereiken, moet de Groep blijven bouwen in overeenstemming met zijn bouwnorm, die minimaal 'BREEAM Excellent' vereist en gericht is op naleving van de EU-Taxonomie. Om naleving te bereiken, worden nieuwe gebouwen in principe niet langer verwarmd met gasgestookte verwarming, wat extra kapitaaluitgaven vereist in vergelijking met conventionele gasgestookte verwarmingssystemen. Bovendien heeft de Groep een aantal renovaties en portefeuilleverbeteringen geïdentificeerd voor een bedrag van € 100 miljoen (inclusief investeringen in fotovoltaïsche projecten) die nodig zijn om de portefeuille aan de normen te laten voldoen. Het bereiken van de 1,5 °C-broeikasgasdoelstelling voor de portefeuille hangt ook af van de bereidheid van de huurders van VGP om groene huurovereenkomsten te accepteren en van hun bereidheid en vermogen om extra te betalen voor de aankoop van groene stroom.

Het niet naleven van wet- en regelgeving, rapportagevereisten of verwachtingen van klanten of investeerders, zowel met betrekking tot de Groep als tot de dienstverleners, leveranciers, onderaannemers en huurders van de Groep, kan leiden tot waardeverlies voor de Groep. Het niet bijblijven met maatschappelijke attitudes en het gedrag en de voorkeuren van klanten kan bovendien reputatieschade veroorzaken en de aantrekkelijkheid en waarde van de activa van de Groep verminderen. Een gebrek aan sterke milieuprestaties kan de toegang tot kapitaal beperken of de kosten verhogen, aangezien dit steeds belangrijkere criteria worden voor investeerders en kredietverstrekkers.

Bovendien blijven wetten, regelgeving, beleid, belastingen, verplichtingen, klantvoorkeuren en sociale attitudes met betrekking tot klimaatverandering zich ontwikkelen. Gezien de snel veranderende technologische en regelgevende vereisten en omgeving, evenals de onzekerheden met betrekking tot de interpretatie van sommige van de nieuwe ESG-regels en -voorschriften (waaronder bijvoorbeeld de EU-Taxonomie Gedelegeerde Handeling met betrekking tot Klimaat), kan geen garantie worden gegeven dat de Groep aan al deze vereisten of verwachtingen of vereisten van beleggers, aandeelhouders of andere belanghebbenden zal kunnen voldoen. De veranderende omgeving en de waarschijnlijkheid dat de fysieke gevolgen van klimaatverandering in de loop van de tijd in frequentie en ernst zullen toenemen, kunnen leiden tot onderbrekingen in toeleveringsketens, dalingen in de waarde van activa of aanzienlijke verschuivingen in de vraag naar bepaalde producten of diensten, waardoor de Groep te maken kan krijgen met hogere kosten en aansprakelijkheden.

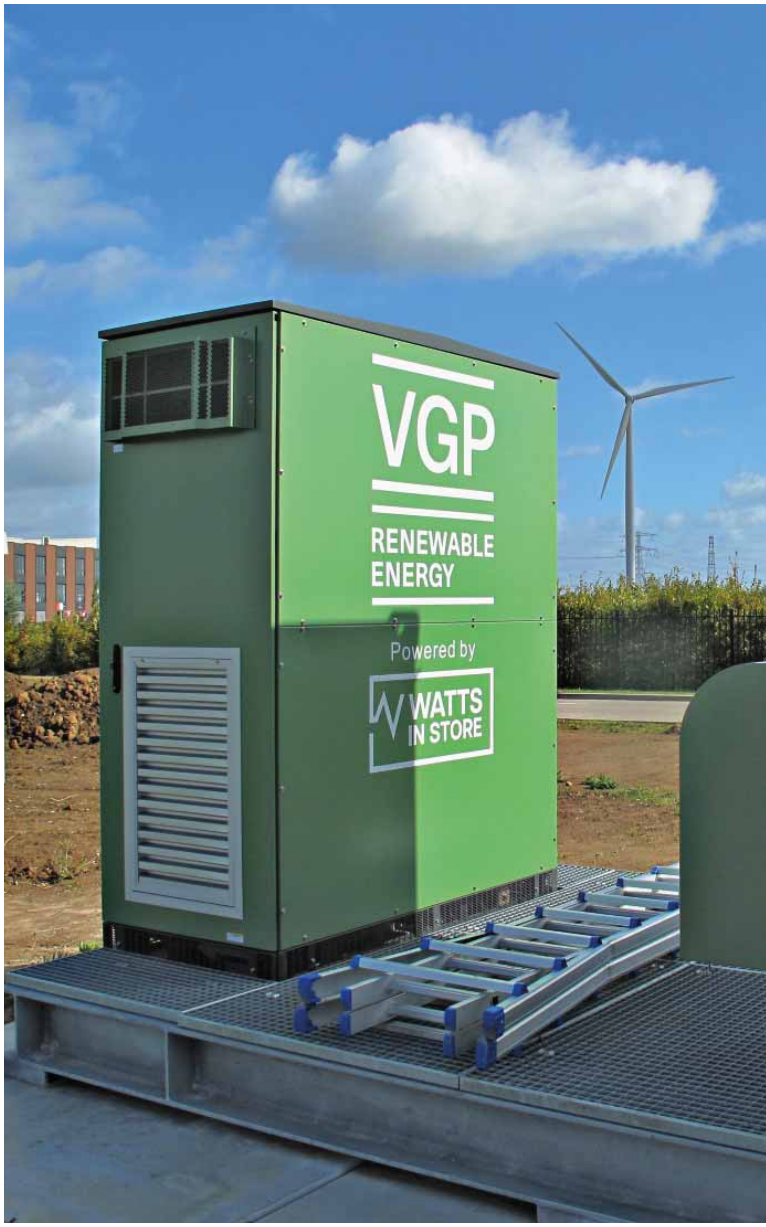
Samenvatting van de rekeningen en toelichtingen

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Voor het jaar afgesloten op 31 december

Winst- en verliesrekening *(in duizenden €)*	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Bruto-inkomsten uit huur en hernieuwbare energie	**98.644**	**73.704**
Netto operationele kosten verbonden aan vastgoed[1]	(9.937)	(6.018)
Netto-inkomsten uit huur en hernieuwbare energie[2]	**88.707**	**67.686**
Joint venture management fee inkomsten	52.058	32.666
Netto waarderingswinsten/(verliezen) op vastgoedbeleggingen[2]	243.624	187.056
Administratieve kosten	(63.332)	(61.263)
Aandeel in het resultaat van joint ventures	41.285	92.744
Overige kosten	—	(1.750)
Bedrijfsresultaat	**362.342**	**317.139**
Financiële opbrengsten	36.905	50.391
Financiële kosten	(60.806)	(47.988)
Netto financieel resultaat	(23.901)	2.403
Resultaat voor belastingen	**338.441**	**319.542**
Belastingen	(48.002)	(32.555)
Resultaat over de periode	**290.439**	**286.987**
Toe te schrijven aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	290.439	286.987
Minderheidsbelangen	—	—

RESULTAAT PER AANDEEL	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Gewone nettoresultaat per aandeel (in €) – basis	10,64	10,52
Gewone nettoresultaat per aandeel (in €) – verwaterd	10,64	10,52



Battery Energy Storage System in VGP Park Nijmegen, Nederland

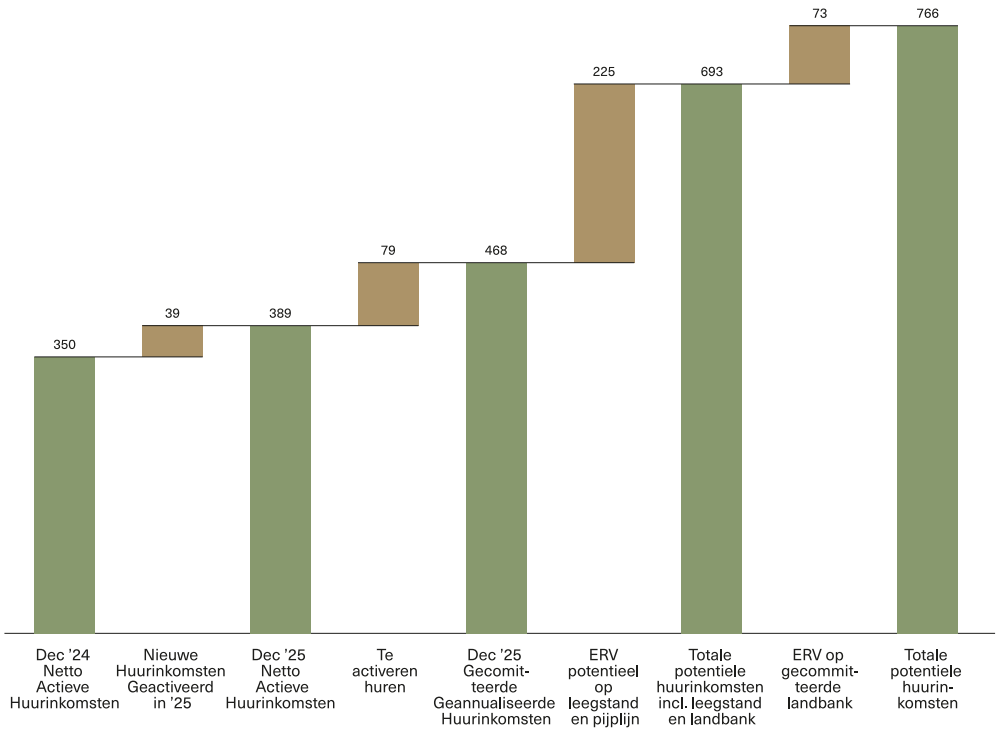
1 Netto operationele kosten verbonden aan vastgoed bevatten doorrekeningen aan klanten en zijn derhalve gepresenteerd als netto operationele kosten.
2 Bevat gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van dochtervennootschappen en Joint Ventures

Netto huuropbrengsten

De netto huuropbrengsten in VGP's eigen portefeuille stegen met € 18,1 miljoen tot € 79,9 miljoen in 2025. Deze stijging is het gevolg van uitbreidingen van de portefeuille na de oplevering van 494.000 m² in '25, indexatie binnen de portefeuille en algemene verhuuractiviteiten. Per december '25 heeft de groep € 29 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis overgedragen aan de Zesde Joint Venture (Saga).

In 2025 is € 39 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis, inclusief de Joint Ventures aan 100%, Kasstroom Genererend geworden. Nog eens € 78,9 miljoen, waarvan € 60,0 miljoen in de eigen portefeuille, moet nog worden geactiveerd (bij oplevering van de activa). Daarvan wordt € 42,1 miljoen, of € 31,3 miljoen in de eigen portefeuille, verwacht in de komende twaalf maanden Kasstroom Genererend te worden.

Huurgroei op jaarbasis inclusief de Joint Ventures aan 100% *(in € miljoen)*



De netto huuropbrengsten, op doorkijkbasis[1] groeiden met 16,7% van € 192,4 miljoen naar € 224,4 miljoen, wetende dat aan het einde van het jaar € 236,5 miljoen (versus € 214,7 miljoen, oftewel + 10%) op proportionele doorkijkbasis Kasstroom Genererend is geworden.

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



VGP Park Parma, Italië

Netto inkomsten uit hernieuwbare energie

De netto-inkomsten uit hernieuwbare energie bedroegen in 2025 € 8,8 miljoen, tegenover € 6 miljoen over boekjaar 2024. Dit werd voornamelijk gedreven door een stijging van 47% in de effectief verkochte productie in 2025 tot 132 GWh. De sterke productietoename in boekjaar 2025 ten opzichte van boekjaar 2024 was het gevolg van de installaties die in de loop van 2024 operationeel werden (een stijging van 53% in december '24 ten opzichte van december '23).

Per december 2025 zijn in totaal 126 projecten geïnstalleerd met een gezamenlijke capaciteit van 182,5 MW, wat neerkomt op een stijging van 17% op jaarbasis. De capaciteit van projecten in aanbouw steeg van 41 MW naar 52,2 MW (+27%) en, inclusief projecten in vergunningsfase, gaat het om in totaal 47 projecten met een capaciteit van 141,2 MW per december 2025. Daarnaast heeft de Groep nog eens 98 projecten in de pijplijn, goed voor bijkomend 150,7 MW, waardoor de totale geïnstalleerde en in ontwikkeling zijnde hernieuwbare energiecapaciteit uitkomt op 474 MW tegenover 378 MW een jaar eerder (+25%).

Per 31 december 2025 vertegenwoordigt dit een totale geaggregeerde investering van € 135 miljoen, waarvan € 110 miljoen in operationele projecten en € 25 miljoen in projecten in aanbouw. De projecten in ontwerpfase vertegenwoordigen een bijkomende investering van circa € 100 miljoen.

Inkomsten uit joint ventures

De inkomsten uit Joint Ventures-vergoedingen bedroegen € 52,1 miljoen, een stijging van 59% ten opzichte van boekjaar '24. De inkomsten bestaan uit twee hoofdcomponenten: enerzijds (terugkerende) inkomsten uit property- en facilitymanagement, die met € 22,6 miljoen stegen van € 27 miljoen naar € 49,6 miljoen, en anderzijds inkomsten uit development management, die met € 3,2 miljoen daalden tot € 2,5 miljoen.

De inkomsten uit property- en facilitymanagement profiteren van een promote-voorziening van € 18,4 miljoen op de Eerste Joint Venture (Rheingold). Dit is het resultaat van een netto IRR-prestatie van 12,4% per einde '25 tegenover een initiële doelstelling van 11,5%.

Netto waarderingswinsten op de vastgoedportefeuille

In 2025 bedroegen de netto waarderingswinsten op de vastgoedportefeuille € 243,6 miljoen, tegenover een netto waarderingswinst van € 187,1 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2024.

De netto waarderingswinst werd voornamelijk gedreven door (i) € 183,1 miljoen niet-gerealiseerde waarderingswinst op de eigen portefeuille en de voor verkoop aangehouden portefeuille, en (ii) € 60,5 miljoen gerealiseerde waarderingswinst, voornamelijk op activa overgedragen in het kader van afwikkelingen van eerdere transacties met de Vijfde Joint Venture (Deka), de Derde Joint Venture (Ymir) en de Zesde Joint Venture (Saga), evenals gerealiseerde winsten bij de derde closing met de Zesde Joint Venture (Saga).

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief ontwikkelingsgrond maar inclusief gebouwen in aanbouw in opdracht van de Joint Ventures, werd per 31 december door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddeld rendement (yield) van 7,48%[1] (tegenover 7,22% per 31 december 2024), toegepast op de contractuele huren verhoogd met de geschatte markthuurwaarde van niet-verhuurde ruimtes. De portefeuille van de Joint Ventures werd gewaardeerd aan 5,22% (tegenover 5,05% per 31 december 2024). De (her)waardering van de eigen portefeuille is gebaseerd op het taxatieverslag van de onafhankelijk vastgoeddeskundige Io Partners, voorkeurspartner van Jones Lang LaSalle.

Administratieve kosten

De administratieve kosten voor de periode stegen tot € 63,3 miljoen, tegenover € 61,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2024. De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de vorige periode hebben betrekking op een stijging van de bezoldiging met € 1,6 miljoen, algemene administratie- en marketingkosten met € 5 miljoen, en hogere afschrijvingen van € 2,2 miljoen, gedeeltelijk gecompenseerd door hogere geactiveerde kosten van € 6,7 miljoen.

Het personeelsbestand van de groep bedroeg per december '25 in totaal 434 voltijds equivalenten.

Aandeel in de nettowinst van de joint ventures

Het aandeel van VGP in de winst van de joint ventures bedroeg € 41,3 miljoen voor de periode, tegenover € 92,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2024. De belangrijkste drijfveren kunnen als volgt worden samengevat (naar rato van het aandeel in de Joint Ventures):

- De netto huurinkomsten naar rato van het aandeel stegen met € 13 miljoen van € 121,7 miljoen naar € 134,7 miljoen, een stijging van 10,7%. Dit werd gedreven door € 2,6 miljoen indexatie naar rato van het aandeel, evenals toevoegingen aan de Joint Venture-portefeuille na transacties in 2024 (volledig jaareffect) en 2025 (beperkte impact aangezien de transactie pas in december '25 plaatsvond).
- Het netto waarderingsresultaat naar rato van het aandeel daalde van een winst van € 54,5 miljoen naar een verlies van € 10,4 miljoen. De portefeuille van de Joint Ventures werd onder meer negatief beïnvloed in H2 '25 door een waardedaling in Duitsland. De portefeuille van de joint ventures, exclusief ontwikkelingsgronden en de gebouwen die door VGP in opdracht van de Joint Ventures worden gebouwd, werd daarom gewaardeerd tegen een hoger gewogen gemiddeld rendement van 5,22%[2] per 31 december 2025, tegenover 5,05% per 31 december 2024. De (her)waardering van alle Joint Venture-portefeuilles is gebaseerd op het taxatieverslag van onafhankelijk Vastgoeddeskundige Io Partners, voorkeurspartner van Jones Lang LaSalle.
- Het netto financieel resultaat verbeterde naar € 56,4 miljoen naar rato van het aandeel.
- De belastingen daalden met € 8 miljoen naar rato van het aandeel, voornamelijk als gevolg van de terugname van uitgestelde belastingen naar aanleiding van de herwaardering van de portefeuille.

Per december 2025 vertegenwoordigen de Joint Ventures € 321,7 miljoen aan contractueel toegezegde huurovereenkomsten, goed voor 5 miljoen m² verhuurbare oppervlakte, tegenover € 285,7 miljoen en 4,6 miljoen m² eind december 2024.

1 Dit wijkt aanzienlijk af van het gewogen gemiddelde rendement dat wordt gehanteerd voor de waardering van de Joint Ventures, aangezien de portefeuille binnen de Joint Ventures hoofdzakelijk gelegen is in West-Europese landen en voornamelijk uit opgeleverde activa bestaat. De eigen portefeuille wordt gewaardeerd aan exit rendementen die liggen tussen 5% - 9%.
2 De portefeuille binnen de Joint Ventures is hoofdzakelijk gelegen in West-Europese landen en bestaat voornamelijk uit opgeleverde activa..

Overige kosten

De overige kosten omvatten in '24 een bijdrage van € 1,75 miljoen aan de VGP Foundation. Aangezien de Foundation nog over ruime reserves beschikt, werden in '25 geen bijkomende voorzieningen opgenomen.

Netto financieel resultaat

Het netto financieel resultaat daalde van een netto opbrengst van € 2,4 miljoen naar een kost van € 23,9 miljoen. Het verschil kan voornamelijk worden verklaard door (i) een winst van € 5 miljoen op de terugkoop van € 200 miljoen aan twee uitstaande obligaties, (ii) een stijging van de geactiveerde interest met € 3 miljoen (tot € 6,6 miljoen), (iii) een daling van € 7 miljoen in rente-inkomsten op beschikbare liquide middelen (lagere rentevoeten), (iv) een daling van € 11,4 miljoen aan interest op JV-leningen, (v) een stijging van € 12,6 miljoen aan interest op obligaties, en (vi) een stijging van overige financiële kosten met € 2,8 miljoen. Deze omvatten reserveringsvergoedingen op niet-opgenomen kredietfaciliteiten en afschrijvingen op obligatie-uitgiftekosten.

Per 31 december 2025 bedraagt de gemiddelde kost van de schuld 2,7%. De gemiddelde looptijd van de kredietfaciliteiten bedraagt 3,6 jaar. Pro forma de obligatie-uitgifte in januari '26 van € 600 miljoen en de daaropvolgende terugkoop van € 100 miljoen van de januari '27-obligaties, stijgt de gemiddelde schuldkost tot 3% en wordt de looptijd verlengd tot 4,2 jaar.

Belastingen

De belastingkost van € 48 miljoen omvat een uitgestelde belastingkost van € 37,4 miljoen (tegenover € 21,7 miljoen in '24) en een effectieve belastinguitstroom van € 10,6 miljoen (tegenover € 10,9 miljoen in '24). De uitgestelde belastingkost is gestegen als gevolg van de hogere niet-gerealiseerde herwaarderingen van het vastgoed. Dit komt overeen met een effectieve actuele belastingvoet van 9,3%[1], tegenover 8,2% in '24.

Geconsolideerde balans

Voor het jaar afgesloten op 31 december

Activa *(in duizenden €)*	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Immateriële activa	517	724
Vastgoedbeleggingen[2]	2.393.399	2.069.767
Materiële vaste activa	140.687	122.309
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen	1.409.858	1.300.874
Andere langlopende vorderingen	566.718	538.484
Uitgestelde belastingvorderingen	10.711	11.620
Totaal vaste activa	**4.521.890**	**4.043.778**
Handels- en andere vorderingen	131.832	83.804
Geldmiddelen en kasequivalenten	523.094	492.533
Activa aangehouden voor verkoop[2]	27.307	33.821
Totaal vlottende activa	**682.233**	**610.158**
Totaal activa	**5.204.123**	**4.653.936**

Eigen vermogen en verplichtingen *(in duizenden €)*	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Kapitaal	105.676	105.676
Overige reserves	845.579	845.579
Overgedragen resultaten	1.649.549	1.449.172
Eigen vermogen	**2.600.804**	**2.400.427**
Langlopende financiële schulden	2.097.766	1.942.495
Andere langlopende verplichtingen	55.047	46.781
Uitgestelde belastingverplichtingen[2]	65.636	46.011
Totaal langlopende verplichtingen	**2.218.449**	**2.035.287**
Kortlopende financiële schulden	262.045	114.866
Handels- en andere kortlopende schulden	121.365	102.558
Verplichtingen m.b.t activa aangehouden voor verkoop[2]	1.460	798
Totaal kortlopende verplichtingen	**384.870**	**218.222**
Totaal verplichtingen	**2.603.319**	**2.253.509**
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	**5.204.123**	**4.653.936**

Balans

Vastgoedbeleggingen & groepsactiva aangehouden voor verkoop

Vastgoedbeleggingen hebben betrekking op opgeleverde gebouwen, projecten in aanbouw en gronden aangehouden voor ontwikkeling. De activa gerapporteerd als activa aangehouden voor verkoop hebben betrekking op VGP Park Tiraines in Letland, dat onderworpen is aan een calloptie van de huurder en naar verwachting in '26 zal worden afgestoten.

De cijfers van 2024 met betrekking tot Vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop werden herwerkt. Historisch classificeerde VGP-activa die juridisch gezien eigendom zijn van de Joint Ventures maar economisch eigendom van VGP als "activa aangehouden voor verkoop". Na een herevaluatie en

1 Berekend door de belastingkost te delen door het resultaat voor belastingen, genormaliseerd voor niet gerealiseerde meerwaarde op vastgoedbeleggingen en het aandeel in het resultaat van de Joint Ventures.

2 De cijfers van 2024 met betrekking tot Vastgoedbeleggingen en Activa aangehouden voor verkoop werden herwerkt. Historisch classificeerde VGP-activa die juridisch gezien eigendom zijn van de Joint Ventures maar economisch eigendom van VGP als "activa aangehouden voor verkoop". Na een herevaluatie en om de economische realiteit en het langetermijninvesteringskarakter van deze activa beter weer te geven, heeft de Groep beslist haar economische belangen in dergelijke activa te herclassificeren naar "Vastgoedbeleggingen". Deze aanpak werd consistent toegepast op zowel het lopende boekjaar als de vergelijkende periode. De herwerking in 2024 bedraagt € 164,4 miljoen, overgeboekt van Activa aangehouden voor verkoop naar vastgoedbeleggingen. Dienovereenkomstig werd de uitgestelde belastingverplichting ten belope van € 10,4 miljoen herzien en overgeboekt van verplichtingen met betrekking tot activa aangehouden voor verkoop..

om beter de economische realiteit en het langetermijninvesteringskarakter van deze activa weer te geven, heeft de Groep beslist zijn economische belangen in dergelijke activa te herclassificeren naar “Vastgoedbeleggingen”. Deze aanpak werd consistent toegepast op zowel het lopende boekjaar als de vergelijkende periode. De herwerking in 2024 bedraagt € 164,4 miljoen, overgeboekt van activa aangehouden voor verkoop naar vastgoedbeleggingen. Dienovereenkomstig werd de uitgestelde belastingverplichting ten belope van € 10,4 miljoen herzien en overgeboekt van verplichtingen met betrekking tot activa aangehouden voor verkoop.

Per 31 december 2025 bestaat de vastgoedportefeuille, inclusief de activa gerapporteerd als activa aangehouden voor verkoop, uit 52 opgeleverde gebouwen goed voor 1.438.000 m^{2}verhuurbare oppervlakte en nog eens 42 gebouwen in aanbouw goed voor 1.010.000 m^2 verhuurbare oppervlakte.

Inclusief de activa gerapporteerd als activa aangehouden voor verkoop bedraagt het totaal aan vastgoedbeleggingen € 915 miljoen aan voltooide activa, € 777 miljoen aan activa in aanbouw en € 728 miljoen aan gronden.

De vastgoedbeleggingen, inclusief de activa gerapporteerd als activa aangehouden voor verkoop maar exclusief ontwikkelingsgronden, worden gewaardeerd aan een gewogen gemiddeld rendement van 7,5% .

De totale capex op vastgoedbeleggingen, inclusief activa aangehouden voor verkoop, bedraagt € 660,1 miljoen: € 491,6 miljoen op activa, € 148,9 miljoen op grondaankopen en € 19,5 miljoen aan interesten en geactiveerde huurvrije periodes.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa namen toe met € 18,4 miljoen. Dit weerspiegelt een capex van € 19 miljoen in hernieuwbare-energieactiva; deze installaties worden opgenomen tegen aanschaffingswaarde en afgeschreven. Opgeleverde installaties vertegenwoordigen € 109 miljoen, terwijl € 18,6 miljoen betrekking heeft op de aanschaffingskosten van hernieuwbare installaties die momenteel in aanbouw zijn.

Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen

Per 31 december 2025 stegen de investeringen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen tot € 1.409 miljoen, tegenover € 1.301 miljoen per 31 december 2024. De investeringen per einde 2025 weerspiegelen de waarde van de deelnemingen in de Allianz Joint Ventures, de Vijfde Joint Venture (Deka), de Zesde Joint Venture (Saga) en de Ontwikkelings-Joint Ventures, die allemaal volgens de vermogensmutatiemethode (equity method) worden verwerkt.

De investeringen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen namen toe als gevolg van de verwerking van het aandeel in het resultaat van de Joint Ventures ten bedrage van € 41,3 miljoen; een eigen vermogen correctie van netto € 8,5 miljoen als gevolg van de definitieve afrekening van de aankoopprijs van aandelen met Allianz en Deka; de inbreng bij de derde closing met de Zesde Joint Venture (Saga) van € 77,3 miljoen; een eigenvermogensbijdrage van € 12 miljoen in de Vijfde Joint Venture (Deka) (via conversie van aandeelhoudersleningen); uitkeringen van eigen vermogen ten bedrage van € 30 miljoen door de Eerste Joint Venture (Rheingold), de Tweede Joint Venture (Aurora) en de Zesde Joint Venture (Saga).

Totale lang- en kortlopende financiële schulden

De financiële schulden namen toe als gevolg van per saldo: (i) de uitgifte van een nieuwe obligatie van € 576 miljoen met vervaldag in januari ’31 en een coupon van 4,25%, (ii) de terugbetaling van € 80 miljoen aan obligaties in maart ’25, evenals (iii) de terugkoop van € 200 miljoen aan uitstaande obligaties. De kredietfaciliteiten werden verhoogd tot € 500 miljoen en zijn tot op heden niet opgenomen.

De schuldgraad bedraagt 35,3% (tegenover 33,6% in december ’24). De Joint Ventures, met gestabiliseerde activa, hebben een LTV van 32,84% (tegenover 30,5% per december ’24) en de proportionele LTV (met Joint Ventures naar rato van het aandeel) bedraagt 50% (tegenover 48,3% in december ’24).

Kasstroomoverzicht

In duizenden €	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024 Herzien**
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten[1]	50.890	32.975
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-171.339	331.371
Kasstroom uit financieringsactiviteiten[2]	151.515	-90.902
Netto toename / (afname) van geldmiddelen en kasequivalenten	**31.066**	**273.444**

De veranderingen in de kasstroom uit investeringsactiviteiten waren voornamelijk het gevolg van: (i) € 642 miljoen (2024: € 550 miljoen) aan uitgaven voor ontwikkelingsactiviteiten en grondverwerving; (ii) € 389 miljoen aan gerecycleerde kasmiddelen als gevolg van transacties met Joint Ventures en huurder van VGP Park Riga (2024: € 809 miljoen); (iii) uitkeringen door Joint Ventures voor een bedrag van € 82,7 miljoen (2024: € 85,6 miljoen).

De veranderingen in de kasstroom uit financieringsactiviteiten werden veroorzaakt door: (i) € 90 miljoen dividend uitgekeerd in mei 2025 (2024: € 101 miljoen); (ii) € 80 miljoen aflossing van de maart-25-obligatie en € 195 miljoen aflossing op de jan-27- en apr-29-obligatie (iii) betaalde rente van € 48,3 miljoen (2024: 46,7 miljoen) en (iv) de opbrengst van een obligatie-uitgifte ten bedrage van € 565 miljoen (2024: € 135 miljoen).

Gebeurtenissen na balansdatum

Sinds 31 december 2025 hebben zich een aantal gebeurtenissen voorgedaan die een materiële impact hebben op de Groep. Deze omvatten:

— VGP heeft in januari ’26 met succes een obligatie van € 600 miljoen uitgegeven met vervaldag in januari ’32 en een coupon van 4%. Naar aanleiding van deze uitgifte lanceerde VGP een openbaar bod op haar jan-27 obligatie en kon hij € 100 miljoen van het uitstaande bedrag terugkopen. Pro forma deze obligatie-uitgifte van € 600 miljoen in januari ’26 en de daaropvolgende terugkoop van € 100 miljoen van de Jan-27 obligaties, stijgt de gemiddelde schuldkost tot 3% en wordt de gemiddelde looptijd verlengd tot 4,2 jaar.

— In ’24 heeft VGP VGP Park Hagen in Duitsland gecontracteerd. Deze brownfieldsite van 283.000 m^2 betekent de eerste grondaankoop van de Groep in de regio Noordrijn-Westfalen. De site bevindt zich op slechts 20 minuten van het stadscentrum van Dortmund en biedt een uitstekende verbinding met het bredere Ruhrgebied. VGP plant de site gefaseerd te herontwikkelen tot een modern bedrijven- en industriepark met een geschatte bruto verhuurbare oppervlakte van circa 124.000 m^2. De acquisitie werd uitgevoerd in januari ’26.

1 De effectief contant betaalde rente is geherclassificeerd van de netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten naar de kasstromen uit financieringsactiviteiten. De herclassificatie is eveneens verwerkt in boekjaar ’24.

Informatie over het aandeel

Notering van aandelen

Euronext Brussel

VGP-aandeel VGP ISIN BE0003878957

Beurswaarde op 31 dec-25	2.688.194.232 €
Hoogste beurswaarde	2.925.633.685 €
Laagste beurswaarde	1.866.738.326 €
Aandelenkoers 31 dec-24	71,4
Aandelenkoers 31 dec-25	98,5

Aandeelhoudersstructuur

Op 31 december 2025 bestond het kapitaal van VGP uit 27.291.312 aandelen.
Het aandeelhouderschap van de Vennootschap is als volgt;

Aandeelhouders	Aantal aandelen	% t.o.v. totaal aantal aandelen	Aantal stemrechten	% t.o.v. totaal aantal stemrechten
Little Rock S.a.r.l.	8.092.390	29,65%	16.184.780	37,65%
Tomanvi SCA	645.514	2,37%	1.275.228	2,97%
Subtotaal Jan Van Geet Groep	***8.737.904***	***32,02%***	***17.460.008***	***40,62%***
VM Invest NV	5.186.463	19,00%	10.372.926	24,13%
Publiek	13.366.945	48,98%	15.154.269	35,25%
Totaal	**27.291.312**	**100,00%**	**42.987.203**	**100%**

Little Rock S.à.r.l. en Tomanvi SCA zijn vennootschappen onder controle van Dhr. Jan Van Geet.
VM Invest NV is een vennootschap onder controle van Dhr. Bart Van Malderen.

De Buitengewone Algemene Vergadering van 8 mei 2020 heeft de invoering van het dubbel stemrecht goedgekeurd. Bijgevolg wordt een dubbel stemrecht toegekend aan elk VGP-aandeel dat ten minste twee jaar zonder onderbreking op naam van eenzelfde aandeelhouder is ingeschreven in het register van de aandelen op naam, volgens de modaliteiten bepaald in artikel 29 van de Statuten. Overeenkomstig de Belgische wetgeving genieten gedematerialiseerde aandelen niet van het dubbele stemrecht.

VGP heeft geen andere soorten aandelen uitgegeven, zoals aandelen zonder stemrecht of preferente aandelen.

Overeenkomstig artikel 15 van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen ('transparantiewet') moet VGP zijn (i) totale maatschappelijk kapitaal, (ii) het totaal aantal stemrechtverlenende effecten en (iii) het totaal aantal stemrechten openbaar maken, ten laatste op het einde van elke maand waarin deze aantallen zijn gestegen of gedaald.

Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur werd door de Buitengewone Algemene Vergadering van 13 mei 2022 gemachtigd om het geplaatste kapitaal van de Vennootschap in een of meerdere malen te verhogen met een totaal maximumbedrag van € 108.873.366,06 (vóór enige uitgiftepremie). Deze machtiging is geldig voor 5 jaar vanaf 23 mei 2022 en kan worden hernieuwd in overeenstemming met de toepasselijke wettelijke bepalingen. Krachtens deze machtiging kan de Raad van Bestuur onder andere een kapitaalverhoging doorvoeren in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van de uitgifte van gewone aandelen, inschrijvingsrechten of converteerbare obligaties, en mag hij het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de Vennootschap beperken of opheffen.

Bovendien werd de Raad van Bestuur gemachtigd om, binnen een periode van drie jaar vanaf 23 mei 2022, gebruik te maken van het toegestane kapitaal na ontvangst door de Vennootschap van een kennisgeving van de FSMA van een openbaar overnamebod op de effecten van de Vennootschap. De bepaling zal in 2026 ter hernieuwing worden voorgelegd aan de gewone algemene vergadering.

Liquiditeit van de aandelen

Om de liquiditeit van zijn aandelen te verbeteren, heeft VGP NV een liquiditeitsovereenkomst gesloten met KBC Bank. Deze overeenkomst zorgt voor een hogere liquiditeit van het aandeel wat in de toekomst een voordeel zou opleveren voor de Groep aangezien een betere liquiditeit de uitgifte van nieuwe aandelen in geval van kapitaalverhogingen vereenvoudigt.

Financiële kalender

Trading update eerste kwartaal 2026	8 mei 2026
Gewone algemene vergadering	8 mei 2026
Ex-dividend datum dividend 2025	20 mei 2026
Registratiedatum dividend 2025	21 mei 2026
Betaaldatum dividend 2025	22 mei 2026
Halfjaarresultaten 2026	20 augustus 2026
Trading update derde kwartaal 2026	5 november 2026



VGP Park Arad, Roemenië

Vooruitzichten 2026

In 2026 verwacht VGP belangrijke stappen te zetten in de verdere uitbouw van zijn joint venture-model. Een belangrijke mijlpaal wordt de oprichting van een nieuw pan-Europees fonds in samenwerking met East Capital, waarmee de kapitaalbasis van de Groep wordt verbreed en de schaalbaarheid van de ontwikkelingsstrategie in Europa verder wordt versterkt. Parallel verwacht de Groep bijkomende desinvesteringen in zowel de SAGA joint venture als de Allianz/VGP Park Munich-structuur, waarmee het hybride groeimodel verder wordt ondersteund en kapitaal op efficiënte wijze wordt gerecycleerd.

Deze initiatieven zullen worden uitgevoerd in een context van verhoogde geopolitieke onzekerheid. Aanhoudende mondiale spanningen, waaronder conflicten in het Midden-Oosten zoals de situatie tussen Iran en Israël, kunnen een impact hebben op het investeerdersvertrouwen, kapitaalstromen en de macro-economische stabiliteit, en kunnen bovendien leiden tot volatiliteit in energieprijzen en toeleveringsketens.

Hoewel de verhuuractiviteit solide blijft, is de besluitvorming in bepaalde sectoren in de huidige context voorzichtiger geworden. De vraag vanuit e-commerce naar nieuwe ruimte vertoont tekenen van herstel, terwijl er een toegenomen activiteit is van defensiegerelateerde huurders, mede in het licht van de geopolitieke context. Ook vanuit andere segmenten blijft de interesse aanwezig. Op basis van reeds afgesloten pre-lets en lopende huurovereenkomsten heeft de Groep momenteel zicht op de opstart van meer dan 340.000 m² aan voorverhuurde projecten in 2026, met bijkomende opstarts naarmate verdere huurovereenkomsten worden afgerond, onder voorbehoud van de marktomstandigheden.

Daarnaast zal de Groep de reconversie van verschillende iconische brownfieldsites in Parijs, Frankfurt, Nürnberg en Bilbao verderzetten. Verder zijn verschillende grote en strategisch gelegen gronden reeds in onderhandeling of gecommitteerd voor aankoop, wat een solide basis vormt voor een volgende ontwikkelingsgolf. Deze aantrekkelijke grondposities zullen VGP toelaten zijn aanwezigheid verder te verdiepen langs belangrijke Europese logistieke corridors, waarbij de uitrol op een gedisciplineerde manier zal gebeuren, rekening houdend met macro-economische omstandigheden, geopolitieke risico's en kapitaalallocatieprioriteiten.

Ondanks de toegenomen onzekerheid blijft VGP goed gepositioneerd om zich in een complexere omgeving te handhaven, ondersteund door een gediversifieerd platform, sterke partnerschappen en een focus op duurzame waardecreatie op lange termijn.



VGP Park München, Duitsland

Raad van Bestuur en Management



VGP Park Brasov, Roemenië

Raad van Bestuur

Samenstelling op 31 December 2025

Positie	Naam	Jaar benoeming	Uitvoerend of niet-uitvoerend	Onafhankelijk	Volgende datum voor herbenoeming
Voorzitter	VM Invest NV vertegenwoordigd door Bart Van Malderen	2025	Niet-uitvoerend en referentieaandeelhouder	—	2029
CEO	Jan Van Geet s.r.o. vertegenwoordigd door Jan van Geet	2025	Uitvoerend en referentieaandeelhouder	—	2029
Bestuurders	Gaevan BV, vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck	2023	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2027
	Katherina Reiche[1]	2023	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	ontslag
	Vera Gäde Butzlaff	2023	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2027
	CM Advisers Ltd, vertegenwoordigd door Chris Morrish	2025	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2029

Bart Van Malderen

***1966** richtte Drylock Technologies op in 2012. Drylock Technologies is een fabrikant van hygiënische wegwerpproducten die in 2013 de revolutionaire pluisvrije luier introduceerde. Daarvoor bekleedde Bart Van Malderen verschillende managementfuncties bij Ontex, een toonaangevende Europese producent van hygiënische wegwerpproducten, waar hij in 1996 CEO werd en in 2003 Voorzitter van de Raad van Bestuur, een mandaat dat hij bekleedde tot midden juli 2007.

Jan Van Geet

***1971** is de oprichter en de CEO van VGP. Hij is verantwoordelijk voor het dagelijks en strategisch beheer van de groep. Hij begon in 1993 in de Tsjechische Republiek en was manager van Ontex in Turnov, een producent van hygiënische wegwerpproducten. Tot 2005 was hij ook directeur van WDP Tsjechische Republiek.

Ann Gaeremynck

***1966** is gewoon hoogleraar Accounting en Governance aan de KULeuven, Faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen. Sinds april 2017 is zij lid van de Raad van Bestuur en van het Auditcomité van Retail Estates, een Belgische beursgenoteerde vennootschap die voornamelijk investeert in winkelvastgoed gelegen aan de stadsrand (in woonwijken) of langs toegangswegen naar de stadscentra. Zij is momenteel ook lid van de Raad van Bestuur en voorzitter van het Auditcomité van Vives, een hogeschool van de Associatie KULeuven. In het verleden vervulde zij een functie als extern lid van het Auditcomité van het ziekenhuis AZ Delta.

Chris Morrish

***1959** is Senior Advisor bij FREO Group. Voorheen was hij Managing Director en Regional Head voor Europa bij GIC Real Estate, de vastgoedbeleggingstak van de Government of Singapore Investment Corporation (GIC), waar hij toezicht hield op Europese vastgoedbeleggingen en lid was van het Global Investment Committee van GIC RE. Voordat hij bij GIC in dienst trad, was Chris Strategic Planning Director bij Hammerson plc, een grote Britse vastgoedbeleggingsmaatschappij ("Real Estate Investment Trust", afgekort "REIT"), en Associate Director bij Greycoat PLC, gespecialiseerd in de ontwikkeling van kantoren in Centraal-Londen. Hij begon zijn carrière bij Hillier Parker (nu CBRE). Chris heeft diploma's behaald aan Pembroke College, Cambridge, en een MBA aan City University, met aanvullende studies aan Stanford University. Hij was Fellow van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en heeft zitting gehad in de Management Board van INREV en de Supervisory Board van het Investment Property Forum (IPF).

Vera Gäde-Butzlaff

***1954** is lid van verschillende raden van bestuur, waaronder Raad van Toezicht van Gröner Group AG, Voorzitster van de Bürgerstiftung Berlin en was een lid van de Raad van Toezicht van Berliner Volksbank tegen midden 2023. Daarvoor was Vera Gäde-Butzlaff van 2001 tot 2002 Onderstaatssecretaris voor Milieu en Landbouw bij het ministerie van Ruimtelijke Ordening, Landbouw en Milieu van Sachsen-Anhalt. Van 2003 tot 2014 was zij lid van de Raad van Bestuur en sinds 2007 CEO van de Berlijnse bedrijven voor stadsreiniging en afvalbeheer (BSR). Van 2015 tot 2018 was zij CEO van GASAG AG, een van de grootste regionale energieleveranciers van Duitsland. Van 2018 tot 2020 was zij Voorzitster van de Raad van Toezicht van Vivantes, de ziekenhuisgroep.

1 Mevrouw Katherina Reiche heeft haar functie als lid van de raad van bestuur en de remuneratiecommissie neergelegd, en de raad heeft ermee ingestemd dat haar benoeming zal eindigen op de jaarlijkse aandeelhoudersvergadering op 9 mei 2025. Zij werd vervangen door CM Advisers Ltd, vertegenwoordigd door Chris Morrish vanaf 9 mei 2025.

Raad van Bestuur

Ervaringsmatrix***	Jan Van Geet	Bart Van Malderen*	Ann Gaeremynck* **	Vera Gäde-Butzlaff**	Chris Morrish*
Logistiek/ Industrie	Ervaring als oprichter/CEO van VGP NV, een pan-Europese eigenaar, beheerder en ontwikkelaar van logistiek en licht industrieel vastgoed van hoge kwaliteit en leverancier van hernieuwbare energieoplossingen.	Bart Van Malderen heeft uitgebreide ervaring in logistieke en industriële sectoren en is al lange tijd aandeelhouder van VGP, onder meer als voorzitter. Daarnaast beheert hij actief een gevarieerde privéportefeuille van activa, waaronder industriële activa.	Lid van de raad van bestuur en het auditcomité van VGP NV sinds meerdere jaren.		Uitgebreide ervaring na een carrière van 40 jaar in vastgoed, laatstelijk als MD & Regional Head for Europe van GIC Real Estate, een wereldwijde multi-asset class vastgoedbelegger, zowel rechtstreeks als onrechtstreeks.
Vastgoed/Activa beheer	Ervaring als oprichter/CEO van VGP NV, een pan-Europese eigenaar, beheerder en ontwikkelaar van logistiek en licht industrieel vastgoed van hoge kwaliteit en leverancier van hernieuwbare energieoplossingen.	Bart Van Malderen heeft ruime ervaring met vastgoed en activa beheer en is al lange tijd aandeelhouder van VGP, onder meer als voorzitter. Daarnaast beheert hij actief een gevarieerde privéportefeuille van activa, waaronder industriële activa.	Lid van de raad van bestuur en het auditcomité van Retail Estates, een Belgische beursgenoteerde vennootschap die voornamelijk investeert in winkelvastgoed gelegen in de periferie van woonwijken of langs toegangswegen naar stadscentra.		
Financiën/Audit	Sterke staat van dienst in financiële en audit gerelateerde zaken bij verschillende multinationals, beursgenoteerd en niet-beursgenoteerd.	Sterke staat van dienst in financiële en auditgerelateerde zaken, als CEO van verschillende miljardenbedrijven zoals Ontex, Drylock Technologies en VM Invest NV, evenals een uitgebreide staat van dienst als lid van de raad van bestuur en toezichtcomités van verschillende private equity- en privé-investeringen. Bart is lid van het auditcomité van VGP.	Hoogleraar Accounting en Bestuur aan de KULeuven, Faculteit Economie en Bedrijfskunde.		Ervaring in financiële en auditgerelateerde zaken als lid van de Raad van Bestuur van talrijke volledige dochtervennootschappen en joint ventures, voornamelijk niet-beursgenoteerde, terwijl hij MD & Regional Head voor Europa was bij GIC Real Estate.
ESG/ Duurzaamheid	VGP is een voorloper op het gebied van ESG en duurzaamheid. Voor de prestaties wordt verwezen naar het Verslag over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen van VGP.	Als CEO van Drylock heeft Bart van Malderen zich een ambitieus doel gesteld om als eerste in de hygiënesector CO2-neutraal te worden.	Onderzoekservaring op het gebied van ESG en CSRD/ESRS.	Vera Gäde-Butzlaff was van 2001 tot 2002 adjunct-staatssecretaris voor Milieu en Landbouw bij het Ministerie van Regionale Planning, Landbouw en Milieu van Saksen-Anhalt. Van 2015 tot 2018 was ze CEO van GASAG AG, een van de grootste regionale energieleveranciers van Duitsland.	Blootstelling aan en enige ervaring met ESG- en duurzaamheidskwesties via partners en bedrijven waarin GIC RE heeft geïnvesteerd.
Digitalisatie/AI	Ervaring in het beheren van verschillende IT-integratieprojecten, waaronder ERP, digitalisering, als onderdeel van zijn rol als CEO van VGP en andere particuliere investeringen.	In navolging van Bart Van Malderen in verschillende multinationale activiteiten, vormt digitalisering (en AI) een belangrijk onderdeel van zijn strategie. Zo is Drylock Technologies bijvoorbeeld een van de early adaptors van de nieuwste SAP ERP-ontwikkelingen.	Basiskennis van natuurlijke taalverwerking en AI-tools.		Toezicht gehouden op verschillende IT-integratieprojecten gedurende zijn carrière.
Corporate governance en bezoldigingen	CEO en lid van de raad van bestuur van VGP, evenals van andere private equity-investeringen, VGP heeft een remuneratiecomité opgericht en een corporate governance charter opgesteld.		Hoogleraar Accounting en Bestuur aan de KULeuven, Faculteit Economie en Bedrijfskunde.	Ruime ervaring op dit gebied door zijn tijd als CEO van BSR en bij GASAG.	Uitgebreide ervaring in corporate governance en bezoldigingsgerelateerde zaken als lid van de Raad van Bestuur van talrijke volledige dochtervennootschappen en joint ventures, voornamelijk niet-beursgenoteerde vennootschappen, en als MD & Regional Head for Europe van GIC Real Estate.

* Lid van het Remuneratiecomité
** Lid van het Auditcomité
*** Voor meer details over diversiteitsdata van de Raad van Bestuur, verwijs naar *https://www.vgpparks.eu/content/uploads/2025/09/diversity-of-vgp-governance-body-2024-2025_.pdf*

	Jan Van Geet	Bart Van Malderen*	Ann Gaeremynck* **	Vera Gäde-Butzlaff**	Chris Morrish*
Risico/compliance	Omvangrijke ervaring met multinationals zoals VGP en verschillende multinationale productiebedrijven op het gebied van governance, risicobeheer en naleving van reulgators, financiële instellingen, groene kaders enz.	Uitgebreide ervaring met multinationals zoals Drylock en Ontex. Zowel niet-beursgenoteerde als beursgenoteerde bedrijven, die te maken hebben met governance, risicobeheer en naleving van wet- en regelgeving, financiële instellingen, green frameworks, enz.	Hoogleraar Accounting en Bestuur aan de KULeuven, Faculteit Economie en Bedrijfskunde. en voorzitter van het auditcomité van Vives Hogeschool Vives, Associatie KULeuven, dat voornamelijk gericht is op risico's en compliance.	Ruime ervaring op dit gebied door haar tijd als CEO van BSR en bij GASAG en ook als lid van een raad van commissarissen van een grote bank waar ze voorzitter was van het audit- en risicocomité.	Uitgebreide ervaring in risico- en compliancegerelateerde aangelegenheden als lid van de raad van bestuur van talrijke volledige dochtervennootschappen en joint ventures, meestal niet-beursgenoteerd, terwijl hij MD & Regional Head voor Europa was bij GIC Real Estate.
Joint ventures/ verkopen/ desinvesteringen	Ruime ervaring met VGP, IPO, Re-IPO's, fusies en het leiden van verschillende private equity-investeringen.	Ruime ervaring door +30 overnames van internationale bedrijven, leidde verschillende IPO's en re-IPO's. Ontex verkocht als grootste buy-out in de Belgische geschiedenis op dat moment.	Ervaring vanuit de rol als hoogleraar accounting en bestuurskunde over deze onderwerpen.		Uitgebreide ervaring tijdens een 40-jarige carrière in de vastgoedsector, laatstelijk als MD & Regional Head voor Europa van GIC Real Estate, een wereldwijde multi-asset class vastgoedbelegger, zowel rechtstreeks als onrechtstreeks.
Internationale ervaring	Ruime internationale ervaring in Europese context met VGP, multinationals en private equity investeringen.	Uitgebreide internationale aanwezigheid als CEO van Drylock, onder andere in Zuid-Amerika, Noord-Amerika en heel Europa met lokale productie. Heeft verschillende multinationale investeringen in Europa en daarbuiten.		In de periode bij GASAG waren er verschillende aandeelhouders uit drie verschillende landen (Duitsland (EON), Zweden (Vattenfall) en Frankrijk (Engie)).	Ruime ervaring als Strategic Planning Director bij Hammerson PLC en vervolgens als MD & Regional Head for Europe van GIC Real Estate, een wereldwijde multi-asset-klasse vastgoedbelegger, zowel rechtstreeks als onrechtstreeks, waar ik lid was van het wereldwijde investeringscomité en veel reisde naar markten over de hele wereld.

VGP Kantoor in Barcelona, Spanje



* Lid van het Remuneratiecomité
** Lid van het auditcomité

Uitvoerend Management-team

Samenstelling op 31 december 2025

Jan Van Geet[1]	Chief Executive Officer
Piet Van Geet[2]	Chief Financial Officer
Tomas Van Geet[3]	Chief Commercial Officer
Rolf Carls[4]	Chief Technical Officer – Oost-Europa
Miquel-David Martinez	Chief Technical Officer – West-Europa
Matthias Sander[5]	Chief Operational Officer
Jonathan Watkins[6]	Chief Operational Officer
Martijn Vlutters[7]	Vice President – Business Development & Investor Relations

Het curriculum vitae van de leden van het uitvoerend management (met uitzondering van deze van de CEO - zie hierboven) kunnen als volgt worden samengevat:

Dhr. Piet Van Geet

***1985** Kwam in 2021 bij VGP en werd in januari 2022 benoemd tot CFO. Hij is verantwoordelijk voor alle financiële aangelegenheden van de VGP Groep. Voordat hij bij VGP kwam, was Piet Van Geet 8 jaar lang CFO van Drylock Technologies, een toonaangevende fabrikant van wegwerpproducten met activiteiten in Europa, Rusland, de VS en Brazilië. Na zijn studies vervoegde hij VGP als projectmanager in de Baltische staten en Roemenië en vervolgde hij zijn carrière bij VGD in auditing en financiële consulting alvorens hij bij Drylock Technologies ging werken. Piet is afgestudeerd aan de Universiteit Antwerpen in Toegepaste Economische Wetenschappen en heeft een Master in fiscaal recht en bekleedt een aantal bestuursfuncties, onder andere als voorzitter van Truncus Wealth en onafhankelijk lid van de raad van bestuur van Drylock Technologies NV.

Dhr. Tomas Van Geet

***1976** Werkt bij VGP sinds 2005. Hij is verantwoordelijk voor alle commerciële strategische zaken en de commerciële coördinatie van de belangrijkste klanten van VGP. Voordat hij bij VGP kwam, bekleedde Tomas verschillende functies in de planning- en logistieke afdelingen van Domo in Duitsland, Spanje, Tsjechische Republiek en Zuid-Afrika, bij Associated Weavers en Ontex.

1 Als vaste vertegenwoordiger van Jan Van Geet s.r.o.
2 Als vaste vertegenwoordiger van Urraco BV met ingang van 10 januari 2022.
3 Als vaste vertegenwoordiger van Tomas Van Geet s.r.o.
4 Als vaste vertegenwoordiger van CarlsConsult Gbr
5 Als vaste vertegenwoordiger van Matthias Sander s.r.o.
6 Als vaste vertegenwoordiger van Havbo Consulting BV.
7 Als vaste vertegenwoordiger van MB Vlutters BV.

Dhr. Rolf Carls

***1959** Rolf is burgerlijk ingenieur en kwam in 2016 bij het VGP-team. Hij werd benoemd tot Technisch Directeur voor Oost-Europa met ingang van januari 2024. Voordien was Rolf Carls Managing Director van een ingenieurs- en adviesbureau dat zich voornamelijk richtte op industriële projecten voor de automobiel- en chemische sector.

Dhr. Miquel-David Martinez

***1978** is burgerlijk ingenieur en trad in 2016 toe tot het team van VGP. Hij was verantwoordelijk voor technische concepten en contractuitvoering en werd benoemd als technisch directeur voor West-Europa in 2023. Voor deze functie was Miquel-David technisch directeur en partner bij Inel Group, een bouwmanagement- en engineeringbedrijf dat zich voornamelijk richt op bouwprojecten voor de tertiaire sector.

Dhr. Matthias Sander

***1970** Hij is bachelor mechanica en economie en kwam in 2018 in dienst bij VGP. Hij is verantwoordelijk voor de uitbreiding naar nieuwe landen, het sourcen van grondpercelen in heel Europa en het coördineren van de ontwikkelingspijplijn. Matthias werkte de afgelopen 11 jaar in verschillende leidinggevende functies bij Knorr Bremse (een vooraanstaande Duitse industriële groep) en was er Managing Director in de Tsjechische Republiek.

Dhr. Jonathan Watkins

***1975** Trad in december 2019 in dienst bij VGP. Jon was eerder hoofd van Real Estate UK en German Ops bij Amazon. Daarvoor bekleedde hij verschillende leidinggevende functies in acquisitie en bouw van nieuwe winkels en magazijnen bij Lidl Denemarken, UK en Duitsland. Jon heeft een Master‘s Degree, Surveying van het University College of Estate Management en een BSc Surveying van de Sheffield Hallam University.

Dhr. Martijn Vlutters

***1979** Werkt bij VGP sinds 2018. Hij is verantwoordelijk voor business development en Investor relations. Voor hij bij VGP kwam, werkte Martijn 13 jaar bij J.P. Morgan in Londen en New York in verschillende functies in Capital Markets en Corporate Finance. In deze periode werkte hij 2 jaar in New York als Investor Relations voor J.P. Morgan Chase. Martijn is afgestudeerd in Burgerlijk Ingenieurskunde aan de Universiteit Delft en Bedrijfskunde aan de Erasmus / Rotterdam School of Management.

Portefeuille 2025



VGP Park Rouen, Frankrijk

Portfolio Inhoud

097
VGP Parken in Europa

101
Duitsland

122
Tsjechische Republiek

134
Spanje

142
Andere Europese landen

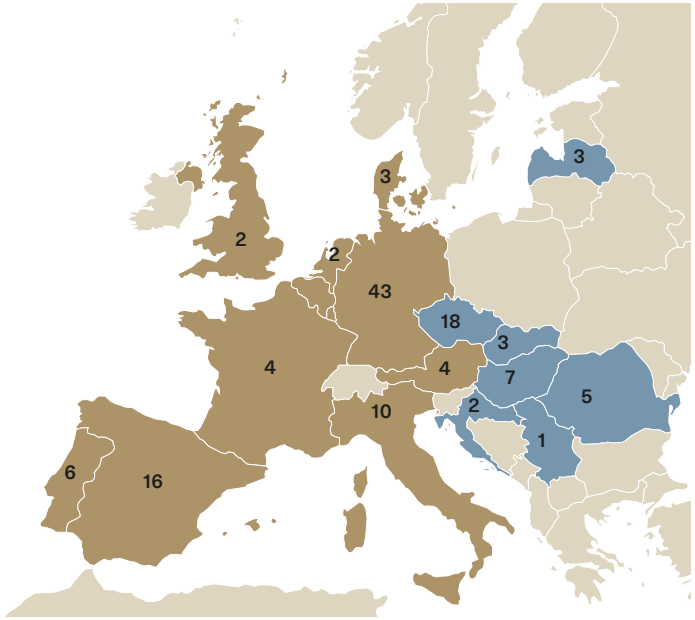
129 VGP Parken in heel Europa

West Zuidelijk Europa

Duitsland, Oostenrijk, Nederland, Frankrijk, Italië, Portugal, Spanje, Denemarken, Verenigd Koninkrijk

Centraal- en oost-Europa

Tsjechische Republiek, Slowakije, Roemanië, Hongarije, Servië, Kroatië, Letland



DUITSLAND

1 VGP Park Berlin
2 VGP Park Berlin Bernau
3 VGP Park Berlin Oberkrämer
4 VGP Park Berlin Wustermark
5 VGP Park Bingen
6 VGP Park Bischofsheim
7 VGP Park Bobenheim-Roxheim
8 VGP Park Borna
9 VGP Park Buseck
10 VGP Park Chemnitz
11 VGP Park Dresden
12 VGP Park Einbeck
13 VGP Park Erfurt
14 VGP Park Erfurt 2
15 VGP Park Erfurt 3
16 VGP Park Frankenthal
17 VGP Park Gießen Am alten Flughafen
18 VGP Park Ginsheim
19 VGP Park Göttingen
20 VGP Park Göttingen 2
21 VGP Park Halle
22 VGP Park Halle 2
23 VGP Park Hamburg
24 VGP Park Hochheim
25 VGP Park Höchstadt
26 VGP Park Koblenz
27 VGP Park Laatzen
28 VGP Park Leipzig
29 VGP Park Leipzig Flughafen
30 VGP Park Lützellinden
31 VGP Park Magdeburg
32 VGP Park Magdeburg 2
33 VGP Park München
34 VGP Park Nürnberg
35 VGP Park Rodgau
36 VGP Park Rostock
37 VGP Park Rüsselsheim
38 VGP Park Schwalbach
39 VGP Park Siegen
40 VGP Park Soltau
41 VGP Park Steinbach
42 VGP Park Wetzlar
43 VGP Park Wiesloch-Walldorf

TSJECHISCHE REPUBLIEK

44 VGP Park Brno
45 VGP Park České Budějovice
46 VGP Park Český Újezd
47 VGP Park Chomutov
48 VGP Park Hrádek nad Nisou
49 VGP Park Hrádek nad Nisou 2
50 VGP Park Jeneč
51 VGP Park Joseph
52 VGP Park Kladno
53 VGP Park Liberec
54 VGP Park Malé Přítočno
55 VGP Park Olomouc
56 VGP Park Plzeň
57 VGP Park Prostějov
58 VGP Park Tuchoměřice
59 VGP Park Ústí nad Labem
60 VGP Park Ústí nad Labem City
61 VGP Park Vyškov

SPANJE

62 VGP Park Alicante
63 VGP Park Belartza
64 VGP Park Burgos
65 VGP Park Córdoba
66 VGP Park Dos Hermanas
67 VGP Park Fuenlabrada
68 VGP Park Fuenlabrada 2
69 VGP Park Granollers
70 VGP Park La Naval
71 VGP Park Lliçà d'Amunt
72 VGP Park Martorell
73 VGP Park Pamplona Noain
74 VGP Park San Fernando de Henares
75 VGP Park Sevilla Ciudad de la Imagen
76 VGP Park Valencia Cheste
77 VGP Park Zaragoza

ITALIË

78 VGP Park Calcio
79 VGP Park Legnano
80 VGP Park Paderno Dugnano
81 VGP Park Padova
82 VGP Park Parma
83 VGP Park Parma 2
84 VGP Park Parma 3
85 VGP Park Sordio
86 VGP Park Valsamoggia
87 VGP Park Valsamoggia 2

OOSTENRIJK

88 VGP Park Ehrenfeld
89 VGP Park Graz
90 VGP Park Laxenburg
91 VGP Park Traiskirchen

SLOWAKIJE

92 VGP Park Bratislava
93 VGP Park Malacky
94 VGP Park Zvolen

HONGARIJE

95 VGP Park Alsónémedi
96 VGP Park Budapest Aerozone
97 VGP Park Győr
98 VGP Park Győr Beta
99 VGP Park Győr Gamma
100 VGP Park Hatvan
101 VGP Park Kecskemét

ROEMENIË

102 VGP Park Arad
103 VGP Park Braşov
104 VGP Park Bucharest
105 VGP Park Sibiu
106 VGP Park Timisoara

SERVIË

107 VGP Park Belgrade-Dobanovci

KROATIË

108 VGP Park Split
109 VGP Park Zagreb Lučko

PORTUGAL

110 VGP Park Loures
111 VGP Park Loures 2
112 VGP Park Montijo
113 VGP Park Santa Maria da Feira
114 VGP Park Sintra
115 VGP Park Vila Nova de Gaia

FRANKRIJK

116 VGP Park La Verrière
117 VGP Park Mulhouse
118 VGP Park Rouen
119 VGP Park Vélizy

NEDERLAND

120 VGP Park Nijmegen
121 VGP Park Roosendaal

LETLAND

122 VGP Park Dreilini
123 VGP Park Kekava
124 VGP Park Tiraines

DENEMARKEN

125 VGP Park Copenhagen, Greve 1
126 VGP Park Køge
127 VGP Park Vejle

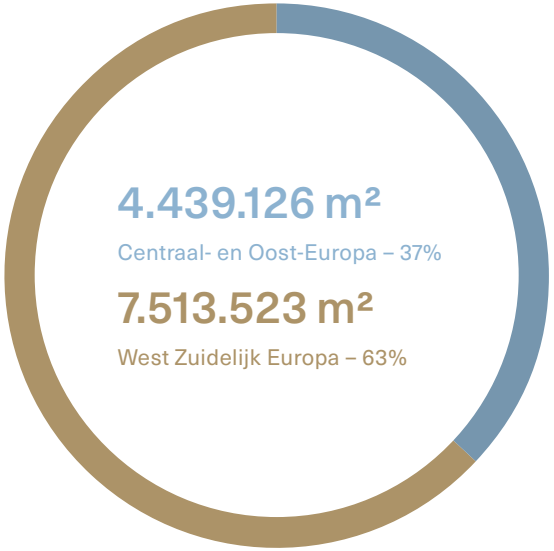
VERENIGD KONINKRIJK

128 VGP Park East Midlands
129 VGP Park Sheffield

Regio	Land	Eigenaar	Land opp. *(in m²)*	Verhuurbare oppervlakte *(in m²)*				Gecontracteerde jaarlijkse huur *(in miljoen €)*
				Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
Oost	Kroatië	Own	284.664	—	63.581	51.108	114.689	6,64
Oost	Hongarije	Gecommitteerd	96.158	—	—	36.049	36.049	—
Oost	Hongarije	JV1	207.148	82.930	—	4.900	87.830	5,60
Oost	Hongarije	Own	1.407.554	295.813	50.132	211.986	557.931	23,08
Oost	Letland	Gecommitteerd	141.741	—	—	69.737	69.737	—
Oost	Letland	Own	318.763	91.688	—	35.570	127.258	5,08
Oost	Roemenië	Gecommitteerd	765.609	—	—	392.658	392.658	—
Oost	Roemenië	JV2	289.852	144.438	—	—	144.438	7,27
Oost	Roemenië	Own	1.560.766	275.370	164.583	329.458	769.411	20,65
Oost	Servië	Own	1.165.391	82.286	—	380.557	462.843	6,09
Oost	Slowakije	Gecommitteerd	173.315	—	—	65.698	65.698	—
Oost	Slowakije	JV1	220.492	96.989	—	5.000	101.989	5,41
Oost	Slowakije	JV6	554.859	190.110	47.941	15.315	253.366	12,89
Oost	Slowakije	Own	468.002	8.479	10.604	189.749	208.832	1,15
Oost	Tsjechische Republiek	Gecommitteerd	124.425	—	—	46.775	46.775	—
Oost	Tsjechische Republiek	JV1	1.480.556	628.541	—	19.261	647.802	38,37
Oost	Tsjechische Republiek	JV6	370.502	149.607	10.351	—	159.958	7,30
Oost	Tsjechische Republiek	Own	541.237	23.475	63.956	104.432	191.863	6,95
West	Oostenrijk	JV2	38.239	16.535	—	—	16.535	1,48
West	Oostenrijk	JV6	211.159	118.350	—	—	118.350	8,07
West	Oostenrijk	Own	224.221	—	32.302	67.980	100.282	1,64
West	Denemarken	Gecommitteerd	345.335	—	—	111.661	111.661	—
West	Denemarken	Own	354.875	10.144	16.318	117.078	143.540	1,70
West	Denemarken	Onder Optie	230.553	—	—	90.168	90.168	—
West	Frankrijk	Gecommitteerd	526.135	—	—	71.103	71.103	—
West	Frankrijk	JV6	81.468	39.424	—	—	39.424	2,22
West	Frankrijk	Own	692.311	—	165.649	207.019	372.668	7,24
West	Duitsland	Gecommitteerd	580.973	6.524	—	254.509	261.033	3,52
West	Duitsland	JV5	1.584.538	857.689	—	—	857.689	54,50
West	Duitsland	JV – Revikon	34.035	—	—	20.976	20.976	—
West	Duitsland	JV1	2.418.618	1.161.717	5.222	19.370	1.186.309	71,65
West	Duitsland	JV6	526.533	271.474	—	—	271.474	15,34
West	Duitsland	JV3	644.158	278.414	42.319	—	320.732	34,15
West	Duitsland	Own	2.819.604	568.586	214.197	637.032	1.419.816	43,55
West	Italië	Gecommitteerd	416.216	—	—	183.329	183.329	—
West	Italië	JV2	197.136	87.127	—	—	87.127	6,57
West	Italië	JV6	214.894	107.202	—	—	107.202	7,52
West	Italië	Own	153.327	—	14.270	47.898	62.168	0,45

West	Italië	Onder Optie	105.849	—	—	41.948	41.948	2,60
West	Nederland	JV2	410.751	258.730	—	—	258.730	15,90
West	Nederland	Own	280.494	—	40.420	131.417	171.837	4,54
West	Portugal	JV2	73.578	29.813	—	—	29.813	1,37
West	Portugal	JV6	127.076	52.436	—	—	52.436	4,20
West	Portugal	Own	329.058	—	22.288	86.663	108.951	0,60
West	Spanje	JV2	830.517	439.508	—	19.146	458.654	26,66
West	Spanje	VGP Park Belartza Joint Venture	145.215	—	—	63.640	63.640	—
West	Spanje	JV6	165.935	60.068	—	23.276	83.344	4,31
West	Spanje	Own	549.621	7.541	51.193	241.656	300.390	1,71
West	Verenigd Koninkrijk	Own	223.305	—	36.906	65.289	102.195	—
Grand Totaal			**25.706.761**	**6.441.006**	**1.052.232**	**4.459.411**	**11.952.649**	**467,95**

Bruto Verhuurbare oppervlakte by Regio *(in m²)*
incl. JV aan 100%*



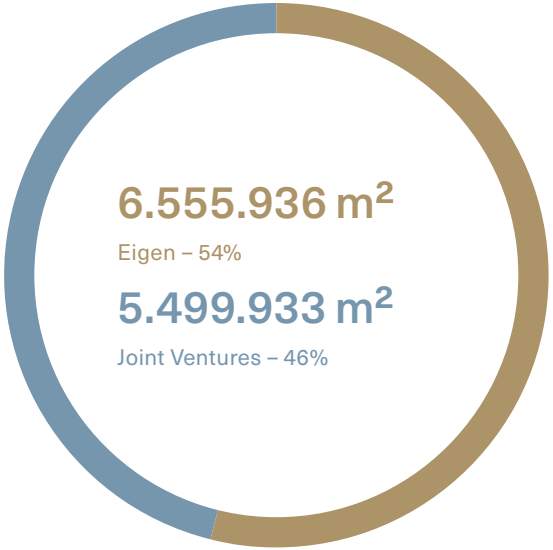
- Centraal- en Oost-Europa – 37%
- West Zuidelijk Europa – 63%

Bruto Verhuurbare oppervlakte by Land *(in m²)*
incl. JV aan 100%*



- Oostenrijk – 235.167 m² – 1,97%
- Kroatië – 114.689 m² – 0,96%
- Tsjechische Republiek – 1.046.398 m² – 8,75%
- Denemarken – 345.369 m² – 2,89%
- Frankrijk – 483.195 m² – 4,04%
- Duitsland – 4.338.028 m² – 36,29%
- Hongarije – 681.809 m² – 5,70%
- Italië – 481.774 m² – 4,03%
- Letland – 196.995 m² – 1,65%
- Nederland – 430.567 m² – 3,60%
- Portugal – 191.200 m² – 1,60%
- Roemenië – 1.306.507 m² – 10,93%
- Servië – 462.843 m² – 3,87%
- Slowakije – 629.885 m² – 5,27%
- Spanje – 906.028 m² – 7,58%
- Verenigd Koninkrijk – 102.195 m² – 0,85%

Bruto verhuurbare oppervlakte per eigenaar *(in m²)*
JV aan 100%*



- Eigen – 54%
- Joint Ventures – 46%

* Bruto verhuurbare oppervlakte is inclusief ontwikkelingspotentieel

Duitsland



Duitsland

1 VGP Park Berlin
2 VGP Park Berlin Bernau
3 VGP Park Berlin Oberkrämer
4 VGP Park Berlin Wustermark
5 VGP Park Bingen
6 VGP Park Bischofsheim
7 VGP Park Bobenheim-Roxheim
8 VGP Park Borna
9 VGP Park Buseck
10 VGP Park Chemnitz
11 VGP Park Dresden
12 VGP Park Einbeck
13 VGP Park Erfurt
14 VGP Park Erfurt 2
15 VGP Park Erfurt 3
16 VGP Park Frankenthal
17 VGP Park Gießen Am alten Flughafen
18 VGP Park Ginsheim
19 VGP Park Göttingen
20 VGP Park Göttingen 2
21 VGP Park Halle
22 VGP Park Halle 2
23 VGP Park Hamburg
24 VGP Park Hochheim
25 VGP Park Höchstadt
26 VGP Park Koblenz
27 VGP Park Laatzen
28 VGP Park Leipzig
29 VGP Park Leipzig Flughafen
30 VGP Park Lützellinden
31 VGP Park Magdeburg
32 VGP Park Magdeburg 2
33 VGP Park München
34 VGP Park Nürnberg
35 VGP Park Rodgau
36 VGP Park Rostock
37 VGP Park Rüsselsheim
38 VGP Park Schwalbach
39 VGP Park Siegen
40 VGP Park Soltau
41 VGP Park Steinbach
42 VGP Park Wetzlar
43 VGP Park Wiesloch-Walldorf





DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW A

huurder	
Emons Logistik GmbH; Barsan Global Logistik GmbH; Isringhausen GmbH & Co. KG; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	23.852 m²
gebouwd	2015



DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW B

huurder	
Lillydoo Services GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	9.716 m²
gebouwd	2018



DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW C

huurder	
SSW Stolze Stahl Waren GmbH; Pets Deli Tonius GmbH; VGP PM Services GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.;	
verhuurbare oppervlakte	26.061 m²
gebouwd	2018



DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW D

huurder	
Lidl Digital FC GmbH & Co. KG; Solardach LLG GmbH	
verhuurbare oppervlakte	53.673 m²
gebouwd	2017



DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW E

huurder	
Picnic GmbH	
verhuurbare oppervlakte	10.584 m² + extension 9.950 m²
gebouwd	2020



DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW F

huurder	
Picnic GmbH	
verhuurbare oppervlakte	24.870 m²
gebouwd	2020



DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW G

huurder	
DP World Logistics High Tech Europe GmbH; Pietsch GmbH; Alfred Kärcher Vertriebs-GmbH; Berlin road cargo GmbH brc	
verhuurbare oppervlakte	11.761 m²
gebouwd	2020



DUITSLAND

VGP Park Bingen

GEBOUW A

huurder	
Custom Chrome Europe GmbH	
verhuurbare oppervlakte	6.400 m²
gebouwd	2014



DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW H

huurder	
Zalando Lounge Logistics SE & Co. KG	
verhuurbare oppervlakte	22.793 m²
gebouwd	2019



DUITSLAND

VGP Park Bobenheim-Roxheim

GEBOUW A

huurder	
Lekkerland SE; Energie Südwest – Grüne Energie GmbH	
verhuurbare oppervlakte	23.266 m²
gebouwd	2016



DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW M

huurder	
Malindo GmbH; VGP Renewable Energy S.a.r.l.	
verhuurbare oppervlakte	17.335 m²
gebouwd	2022



DUITSLAND

VGP Park Borna

GEBOUW A

huurder	
Lekkerland SE; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	13.616 m²
gebouwd	2015



DUITSLAND

VGP Park Frankenthal

GEBOUW A

huurder	
Amazon Logistik Frankenthal GmbH; PV Frankenthal GmbH & Co KG	
verhuurbare oppervlakte	146.895 m²
gebouwd	2018



DUITSLAND

VGP Park Ginsheim

GEBOUW A

huurder	
Greenyard Fresh Germany GmbH; Cainiao (Germany) GmbH; VGP Renewable Energy S.à.r.l.; Crane Worldwide Germany GmbH; Stahlgruber GmbH;	
verhuurbare oppervlakte	35.805 m²
gebouwd	2017



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW A0

huurder	
MH Handel GmbH; Nippon Express (Deutschland) GmbH; EGC Energie- und Gebäudetechnik Control GmbH & Co. KG; Bestsales Online GmbH	
verhuurbare oppervlakte	25.193 m²
gebouwd	2013



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW A1

huurder	
Hausmann Logistik GmbH; Drive Medical GmbH & Co. KG; CHEP Deutschland GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	24.248 m²
gebouwd	2014–2016



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW A2

huurder	
MH Handel GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	20.169 m²
gebouwd	2015



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW A3

huurder	
Hausmann Logistik GmbH; LZ Logistik GmbH	
verhuurbare oppervlakte	9.451 m²
gebouwd	2015



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW A4

huurder	
LZ Logistik GmbH; Energie Südwest-Grüne Energie GmbH	
verhuurbare oppervlakte	14.470 m²
gebouwd	2016



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW A5

huurder	
Landgard eG; Kohivo Green-Investment GmbH & Co. KG	
verhuurbare oppervlakte	13.164 m²
gebouwd	2018



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW B1

huurder	
Rhenus Warehousing Solutions SE & Co.KG; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	57.471 m²
gebouwd	2017



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW B2

huurder	
Geis Industrie-Service GmbH; Karl Heinz Dietrich GmbH & Co KG; Lagerei und Spedition Dirk Vollmer GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	40.586 m²
gebouwd	2017



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW B3

huurder	
Lagerei und Spedition Dirk Vollmer GmbH; VGP PM Services GmbH; Heik Spedition GmbH	
verhuurbare oppervlakte	9.455 m²
gebouwd	2017



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW C

huurder	
Rieck Projekt Kontrakt Logistik Hamburg GmbH & Co. KG; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	23.679 m²
gebouwd	2017



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW D1

huurder	
Lagerei und Spedition Dirk Vollmer GmbH	
verhuurbare oppervlakte	2.565 m²
gebouwd	2015



DUITSLAND

VGP Park Höchstadt

GEBOUW A

huurder	
C&A Mode GmbH & Co. KG; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	15.000 m²
gebouwd	2017



DUITSLAND

VGP Park Leipzig

GEBOUW A1

huurder	
Deine Tür GmbH; Kohivo Green-Investment GmbH & Co. KG	
verhuurbare oppervlakte	7.230 m²
gebouwd	2019



DUITSLAND

VGP Park Leipzig

GEBOUW A2

huurder	
Flaschenpost Leipzig GmbH; Energie Südwest – Grüne Energie GmbH	
verhuurbare oppervlakte	9.629 m²
gebouwd	2019



DUITSLAND

VGP Park Leipzig

GEBOUW B1

huurder	
USM operations GmbH; Solardach LLG GmbH	
verhuurbare oppervlakte	24.629 m²
gebouwd	2017



DUITSLAND

VGP Park Leipzig

GEBOUW C1

huurder	
fms field marketing + sales services GmbH	
verhuurbare oppervlakte	2.519 m²
gebouwd	2022



DUITSLAND

VGP Park Leipzig

GEBOUW C2

huurder	
Deine Tür GmbH	
verhuurbare oppervlakte	2.379 m²
gebouwd	2022



DUITSLAND

VGP Park Rodgau

GEBOUW C

huurder	
toom Baumarkt GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	19.782 m²
gebouwd	2015



DUITSLAND

VGP Park Rodgau

GEBOUW A

huurder	
Rhenus Warehousing Solutions SE & Co. KG; PTG Lohnabfüllung GmbH; toom Baumarkt GmbH; A & O GmbH	
verhuurbare oppervlakte	24.890 m²
gebouwd	2016



DUITSLAND

VGP Park Rodgau

GEBOUW D

huurder	
EBARA Pumps Europe S.p.A.; Asendia Germany GmbH	
verhuurbare oppervlakte	7.062 m²
gebouwd	2016



DUITSLAND

VGP Park Rodgau

GEBOUW B

huurder	
Rhenus Warehousing Solutions SE & Co.KG	
verhuurbare oppervlakte	43.375 m²
gebouwd	2016



DUITSLAND

VGP Park Rodgau

GEBOUW E

huurder	
PTG Lohnabfüllung GmbH	
verhuurbare oppervlakte	8.734 m²
gebouwd	2015



DUITSLAND

VGP Park Schwalbach

GEBOUW A

huurder	
Ludwig Schokolade GmbH & Co. KG; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	8.386 m²
gebouwd	2017



DUITSLAND

VGP Park Wetzlar

GEBOUW B

huurder	
POCO Einrichtungsmärkte GmbH; Global Cargo Service GmbH; Strieder Transport Logistik GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.; Ancla Logistik GmbH	
verhuurbare oppervlakte	19.264 m²
gebouwd	2018



DUITSLAND

VGP Park Soltau

GEBOUW A

huurder	
AUDI AG; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	49.515 m²
gebouwd	2016



DUITSLAND

VGP Park Göttingen

GEBOUW A

huurder	
Friedrich ZUFALL GmbH & Co. KG; Amazon EU S.à r.l.. Niederlassung Deutschland; VGP Renewable Energy S.à.r.l.	
verhuurbare oppervlakte	42.999 m²
gebouwd	2018



DUITSLAND

VGP Park Wetzlar

GEBOUW A

huurder	
Ancla Logistik GmbH	
verhuurbare oppervlakte	18.994 m²
gebouwd	2018–2019



DUITSLAND

VGP Park Göttingen

GEBOUW B

huurder	
Amazon EU S.à r.l.. Niederlassung Deutschland	
verhuurbare oppervlakte	38.381 m²
gebouwd	2019



DUITSLAND

VGP Park Göttingen 2

GEBOUW C

huurder	
MediaMarktSaturn Beschaffung und Logistik GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	80.147 m²
gebouwd	2021



DUITSLAND

VGP Park Göttingen 2

GEBOUW E

huurder	
Van Waveren Saaten GmbH	
verhuurbare oppervlakte	6.046 m²
gebouwd	2019



DUITSLAND

VGP Park Wustermark

GEBOUW A1

huurder	
Colossus Logistics GmbH & Co. KG; L & B Leit- und Sicherungstechnische Dienstleistungs-GmbH; SEREDA GmbH; VGP PM Services GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	11.229 m²
gebouwd	2020



DUITSLAND

VGP Park Wustermark

GEBOUW A2

huurder	
Wardow GmbH	
verhuurbare oppervlakte	11.916 m²
gebouwd	2019



DUITSLAND

VGP Park Wustermark

GEBOUW B1

huurder	
Schulze Logistik Berlin GmbH; Gläser und Flaschen GmbH; Box at Work GmbH; Teppich Tetik GmbH	
verhuurbare oppervlakte	29.624 m²
gebouwd	2019



DUITSLAND

VGP Park Wustermark

GEBOUW C1

huurder	
Wepoba Wellpappenfabrik GmbH & Co. KG	
verhuurbare oppervlakte	12.800 m²
gebouwd	2018



DUITSLAND

VGP Park Wustermark

GEBOUW C2

huurder	
TA Technix GmbH	
verhuurbare oppervlakte	6.382 m²
gebouwd	2018



DUITSLAND

VGP Park Halle

GEBOUW A

huurder	
L'ISOLANTE K-FLEX GmbH; TTM Halle/Leipzig GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	21.262 m²
gebouwd	2020



DUITSLAND

VGP Park Dresden

GEBOUW A

huurder	
Schenker Deutschland AG; Kohivo Green-Investment GmbH & Co. KG	
verhuurbare oppervlakte	20.284 m²
gebouwd	2018



DUITSLAND

VGP Park Halle

GEBOUW B

huurder	
Ceha Deutschland GmbH; Schenker Deutschland AG; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	26.847 m²
gebouwd	2021



DUITSLAND

VGP Park Bischofsheim

GEBOUW A

huurder	
Bettmer GmbH; Wendel Energie UG	
verhuurbare oppervlakte	6.657 m²
gebouwd	2019



DUITSLAND

VGP Park Halle

GEBOUW C

huurder	
Trek Bicycle GmbH; Seifert Logistik Dienstleistung GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	37.931 m²
gebouwd	2022



DUITSLAND

VGP Park Halle 2

GEBOUW A

huurder	
Nordlicht Consulting GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	14.862 m²
gebouwd	2023



DUITSLAND

VGP Park Chemnitz

GEBOUW A

huurder	
ThyssenKrupp Automation Engineering GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	12.589 m²
gebouwd	2019



DUITSLAND

VGP Park Halle 2

GEBOUW B

huurder	
Nordlicht Consulting GmbH; Sayano Logistics GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	11.779 m²
gebouwd	2025



DUITSLAND

VGP Park Gießen-Buseck

GEBOUW A

huurder	
PROLIT Verlagsauslieferung GmbH; JingDong Development Deutschland GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	17.356 m²
gebouwd	2020



DUITSLAND

VGP Park Einbeck

GEBOUW A

huurder	
Burgsmüller GmbH	
verhuurbare oppervlakte	8.882 m²
gebouwd	2020



DUITSLAND

VGP Park Gießen-Lützellinden

GEBOUW A

huurder	
Pharmaserv GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	14.153 m²
gebouwd	2020



DUITSLAND
VGP Park Magdeburg
GEBOUW A

huurder	
REWE Markt GmbH. VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	31.867 m²
gebouwd	2020



DUITSLAND
VGP Park Magdeburg
GEBOUW B

huurder	
FDS GmbH; Wheels Logistics GmbH & Co. KG; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	42.364 m²
gebouwd	2021



DUITSLAND
VGP Park Magdeburg
GEBOUW C

huurder	
Contemporary Amperex Technology GmbH; BW Bekleidungsmanagement GmbH; VGP PM Services GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	112.416 m²
gebouwd	2023



DUITSLAND
VGP Park Magdeburg
GEBOUW D

huurder	
Rhenus Warehousing Solutions SE & Co. KG. VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	73.929 m²
gebouwd	2024



DUITSLAND
VGP Park Magdeburg
GEBOUW F

huurder	
VGP Renewable Energy S.à r.l.; APM Autoteile GmbH; Contemporary Amperex Technology GmbH	
verhuurbare oppervlakte	51.992 m²
gebouwd	2022



DUITSLAND
VGP Park München
GEBOUW A

huurder	
Bayerische Motoren Werke Aktiengesellschaft; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	55.707 m²
gebouwd	2020



DUITSLAND

VGP Park München

GEBOUW B

huurder	
KraussMaffei Technologies GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	82.705 m²
gebouwd	2022



DUITSLAND

VGP Park München

GEBOUW F

huurder	
KraussMaffei Technologies GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	7.825 m²
gebouwd	2022



DUITSLAND

VGP Park München

GEBOUW C

huurder	
KraussMaffei Technologies GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	49.433 m²
gebouwd	2022



DUITSLAND

VGP Park München

GEBOUW PH NORD

huurder	
Bayerische Motoren Werke Aktiengesellschaft; Krauss Maffei Technologies GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	23.469 m²
gebouwd	2022



DUITSLAND

VGP Park München

GEBOUW E

huurder	
KraussMaffei Technologies GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	39.857 m²
gebouwd	2022



DUITSLAND

VGP Park München

GEBOUW PH SUD

huurder	
KraussMaffei Technologies GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	19.418 m²
gebouwd	2022



DUITSLAND

VGP Park Laatzen

GEBOUW A

huurder	
KraussMaffei Extrusion GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	55.396 m²
gebouwd	2022



DUITSLAND

VGP Park Laatzen

GEBOUW B

huurder	
KraussMaffei Extrusion GmbH	
verhuurbare oppervlakte	11.802 m²
gebouwd	2022



DUITSLAND

VGP Park Laatzen

GEBOUW C

huurder	
Connox GmbH. VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	51.268 m²
gebouwd	2021



DUITSLAND

VGP Park Laatzen

GEBOUW D

huurder	
EDEKA Einkaufskontor GmbH	
verhuurbare oppervlakte	8.517 m²
gebouwd	2021



DUITSLAND

VGP Park Laatzen

GEBOUW PH OST

huurder	
Krauss Maffei Extrusion GmbH; EDEKA Einkaufskontor GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	12.854 m²
gebouwd	2021



DUITSLAND

VGP Park Erfurt

GEBOUW A

huurder	
Emons Logistik GmbH; JOST-Werke Logistics GmbH; KOMSA AG; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	26.210 m²
gebouwd	2021



DUITSLAND

VGP Park Erfurt 2

GEBOUW B

huurder	
Zeitfracht Medien GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	41.870 m²
gebouwd	2023



DUITSLAND

VGP Park Erfurt 3

GEBOUW A

huurder	
Sonova Logistics Center Germany GmbH; LGI TechLog GmbH; Dachser SE Logistikzentrum Erfurt; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	29.345 m²
gebouwd	2023



DUITSLAND

VGP Park Berlin Oberkrämer

GEBOUW A

huurder	
GLX Global Logistic Services GmbH; eCommerce.de Logistics GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	13.396 m²
gebouwd	2022



DUITSLAND

VGP Park Berlin Oberkrämer

GEBOUW B

huurder	
BDSK Handels GmbH & Co. KG; VGP PM Services GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	11.381 m²
gebouwd	2022



DUITSLAND

VGP Park Berlin Oberkrämer

GEBOUW C

huurder	
Amazon Deutschland E14 Transport GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	9.082 m²
gebouwd	2022



DUITSLAND

VGP Park Berlin Oberkrämer

GEBOUW D

huurder	
Rieck Logistik Berlin Nord GmbH & Co. KG i.G.; Rieck Fulfillment Solutions Berlin Nord GmbH & Co. KG; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	24.216 m²
gebouwd	2023



DUITSLAND

VGP Park Berlin Oberkrämer

GEBOUW E

huurder	
BTG Internationale Spedition GmbH; Toussaint Berlin GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	10.521 m²
gebouwd	2023



DUITSLAND

VGP Park Rostock

GEBOUW A

huurder	
Nordex Energy SE & Co. KG; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	21.079 m²
gebouwd	2022



DUITSLAND

VGP Park Leipzig Flughafen

GEBOUW A

huurder	
Meesenburg GmbH & Co. KG; VGP Renewable Energy S.à r.l.; BDSK Handels GmbH & Co. KG	
verhuurbare oppervlakte	16.296 m²
gebouwd	2022



DUITSLAND

VGP Park Nürnberg

GEBOUW H1-9

huurder	
Siemens Aktiengesellschaft Real Estate GS SRE DE NBY 2; DFMG Deutsche Funkturm GmbH	
verhuurbare oppervlakte	65.220 m²
gebouwd	acquired 2022



DUITSLAND

VGP Park Leipzig Flughafen 2

GEBOUW B

huurder	
GDB Logistics Germany GmbH; Medisca GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	24.153 m²
gebouwd	2025



DUITSLAND

VGP Park Hochheim

GEBOUW A

huurder	
Vicampo.de GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	11.961 m²
gebouwd	2023



DUITSLAND

VGP Park Gießen Am alten Flughafen

GEBOUW A1

huurder	
Zalando Logistics Gießen SE & Co. KG; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	124.582 m²
gebouwd	2023



DUITSLAND

VGP Park Gießen Am alten Flughafen

GEBOUW A2

huurder	
Zalando Logistics Gießen SE & Co. KG	
verhuurbare oppervlakte	27.691 m²
gebouwd	2024



DUITSLAND

VGP Park Gießen Am alten Flughafen

GEBOUW B

huurder	
DP World Logistics Germany B.V. & Co. KG; Rhenus Warehousing Solutions SE & Co. KG; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	59.142 m²
gebouwd	2023



DUITSLAND

VGP Park Gießen Am alten Flughafen

GEBOUW PH

huurder	
Zalando Logistics Gießen SE & Co. KG. VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	39.079 m²
gebouwd	2024



DUITSLAND

VGP Park Rüsselsheim

AREAL K

huurder	
Opel Automobile GmbH	
verhuurbare oppervlakte	181.787 m²
gebouwd	acquired 2023



DUITSLAND

VGP Park Rüsselsheim

AREAL M

huurder	
Opel Automobile GmbH	
verhuurbare oppervlakte	166.207 m²
gebouwd	acquired 2023



DUITSLAND

VGP Park Rüsselsheim

AREAL M2/M100

huurder	
Opel Automobile GmbH	
verhuurbare oppervlakte	24.446 m²
gebouwd	acquired 2023



DUITSLAND

VGP Park Rüsselsheim

AREAL P

huurder	
Opel Automobile GmbH	
verhuurbare oppervlakte	30.008 m²
gebouwd	acquired 2023



DUITSLAND

VGP Park Rüsselsheim

AREAL PH

huurder	
Opel Automobile GmbH	
verhuurbare oppervlakte	19.309 m²
gebouwd	2023



DUITSLAND

VGP Park Wiesloch-Walldorf

GEBOUW C

huurder	
Picnic GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	25.842 m²
gebouwd	2024



DUITSLAND

VGP Park Koblenz

GEBOUW A

huurder	
Ardagh Metal Packaging Europe GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	33.111 m²
gebouwd	2025

VGP Park	Eigenaar	Land opp. *(in m²)*	Verhuurbare oppervlakte *(in m²)*				Gecontracteerde jaarlijkse huur *(in miljoen €)*
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
VGP Park Berlin 3	VGP	31.141	—	—	9.950	9.950	—
VGP Park Berlin 4	VGP	10.556	—	5.222	—	5.222	0,46
VGP Park Berlin Bernau	VGP	144.421	—	72.240	—	72.240	4,15
VGP Park Hamburg 4	VGP	32.362	—	—	—	—	—
VGP Park Leipzig Flughafen 2	VGP	449.393	24.153	50.729	131.610	206.492	3,21
VGP Park Nürnberg	VGP	383.448	65.220	—	89.666	154.886	5,34
VGP Park Rostock	VGP	105.217	21.079	17.284	7.759	46.122	1,39
VGP Park Rüsselsheim – Areal K	VGP	425.654	181.787	22.822	147.060	351.668	18,81
VGP Park Rüsselsheim – Areal M	VGP	850.675	209.962	—	135.000	344.962	4,31
VGP Park Rüsselsheim – Areal P	VGP	129.272	30.008	—	25.000	55.008	0,65
VGP Park Steinbach	VGP	10.437	—	—	6.664	6.664	—
VGP Park Wetzlar	VGP	32.900	—	—	9.420	9.420	—
VGP Park Wiesloch-Walldorf	VGP	208.306	25.842	51.122	67.062	144.025	5,69
VGP Park Magdeburg 2	VGP	80.419	10.535	—	27.212	37.747	—
Totaal VGP		**2.894.201**	**568.586**	**219.419**	**656.402**	**1.444.408**	**44,01**
VGP Park Berlin	JV1	46.540	23.852	—	—	23.852	1,32
VGP Park Berlin 2	JV1	187.455	89.450	—	—	89.450	3,96
VGP Park Berlin 3	JV1	177.893	70.008	—	—	70.008	4,27
VGP Park Berlin 4	JV1	34.353	17.335	—	—	17.335	1,04
VGP Park Berlin Oberkrämer	JV5	204.512	68.597	—	—	68.597	5,39
VGP Park Berlin Wustermark	JV1	132.680	71.953	—	—	71.953	4,12
VGP Park Bingen	JV1	15.000	6.400	—	—	6.400	0,52
VGP Park Bischofsheim	JV1	13.457	6.657	—	—	6.657	0,57
VGP Park Bobenheim-Roxheim	JV1	56.643	23.266	—	—	23.266	1,98
VGP Park Borna	JV1	42.533	13.616	—	—	13.616	0,98
VGP Park Buseck	JV1	36.549	17.356	—	—	17.356	1,07
VGP Park Chemnitz	JV1	40.421	12.589	—	—	12.589	1,20
VGP Park Dresden	JV1	32.383	20.284	—	—	20.284	0,99
VGP Park Einbeck	JV1	20.300	8.882	—	—	8.882	0,71
VGP Park Erfurt	JV6	50.265	26.210	—	—	26.210	1,44
VGP Park Erfurt 2	JV6	76.443	41.870	—	—	41.870	2,21
VGP Park Erfurt 3	JV6	46.840	29.345	—	—	29.345	1,76
VGP Park Frankenthal	JV1	174.282	146.895	—	—	146.895	9,61
VGP Park Gießen Am alten Flughafen	JV5	316.866	250.494	—	—	250.494	16,45
VGP Park Ginsheim	JV1	59.845	35.805	—	—	35.805	2,74
VGP Park Göttingen	JV1	138.297	81.380	—	—	81.380	3,64
VGP Park Göttingen 2	JV5	173.375	86.193	—	—	86.193	5,61

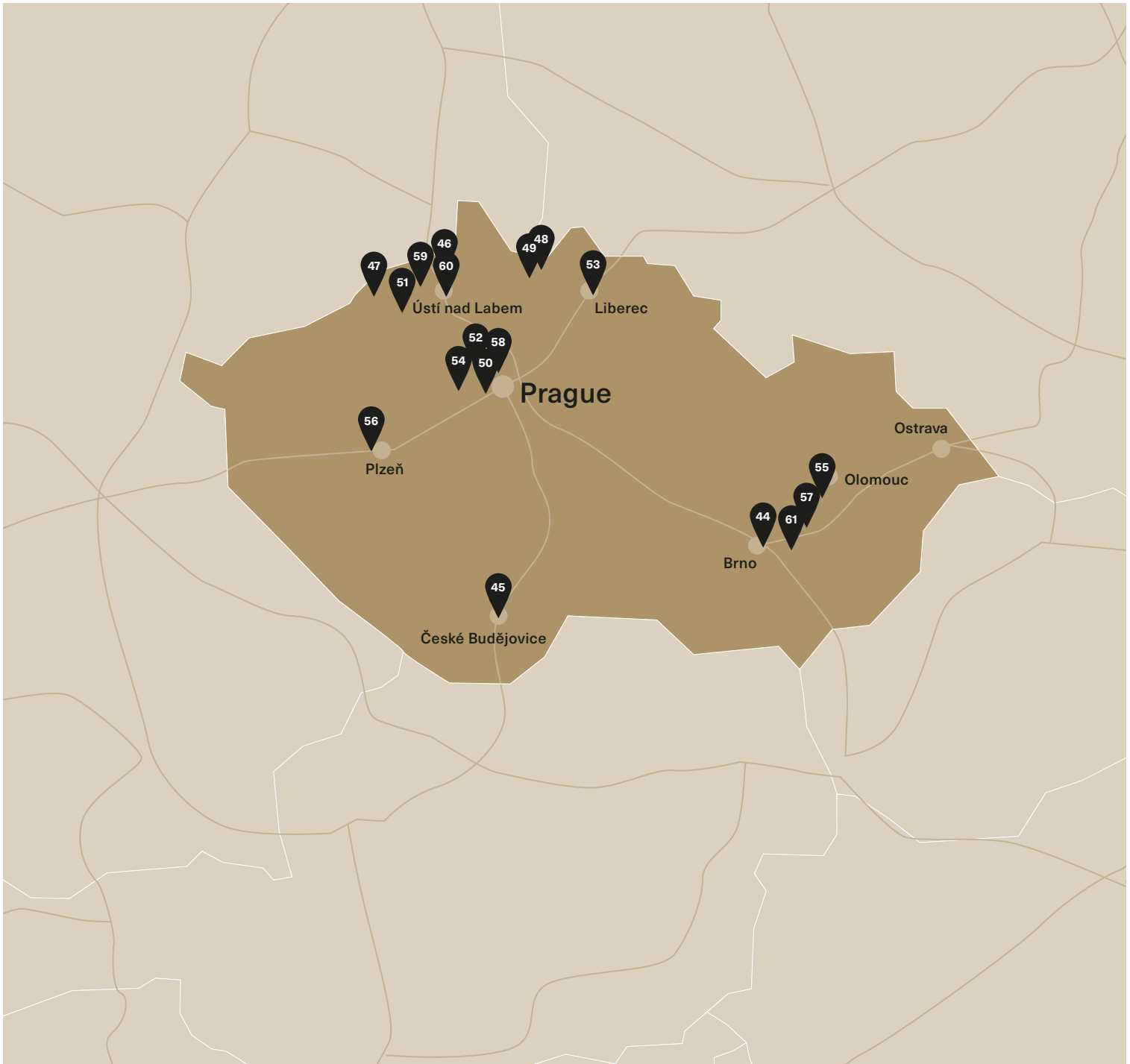
VGP Park	Eigenaar	Land opp. *(in m²)*	Verhuurbare oppervlakte *(in m²)*				Gecontracteerde jaarlijkse huur *(in miljoen €)*
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
VGP Park Halle	JV6	165.888	86.040	—	—	86.040	4,36
VGP Park Halle 2	JV6	50.826	26.642	—	—	26.642	1,80
VGP Park Hamburg	JV1	271.843	109.260	—	—	109.260	8,03
VGP Park Hamburg 2	JV1	213.918	107.511	—	—	107.511	6,54
VGP Park Hamburg 3	JV1	51.351	23.679	—	—	23.679	1,30
VGP Park Hochheim	JV6	25.308	11.961	—	—	11.961	0,77
VGP Park Höchstadt	JV1	45.680	15.000	—	—	15.000	0,99
VGP Park Koblenz	JV6	63.602	33.111	—	—	33.111	2,04
VGP Park Laatzen	JV5	284.927	139.836	—	—	139.836	10,70
VGP Park Leipzig	JV1	105.885	46.386	—	—	46.386	2,89
VGP Park Leipzig Flughafen	JV6	47.361	16.296	—	—	16.296	0,96
VGP Park Lützellinden	JV1	23.379	14.153	—	—	14.153	1,19
VGP Park Magdeburg	JV5	604.858	312.569	—	—	312.569	16,35
VGP Park München	JV3	644.158	278.414	42.319	—	320.732	34,15
VGP Park Rodgau	JV1	216.543	103.843	—	—	103.843	6,73
VGP Park Schwalbach	JV1	19.587	8.386	—	—	8.386	0,56
VGP Park Siegen	VGP Park Siegen Joint Venture	34.035	—	—	20.976	20.976	—
VGP Park Soltau	JV1	119.868	49.515	—	—	49.515	1,88
VGP Park Wetzlar	JV1	67.336	38.258	—	—	38.258	2,37
Totaal Joint Ventures		**5.133.285**	**2.569.293**	**42.319**	**20.976**	**2.632.588**	**175,18**
VGP Park Frankenthal 2	Gecommitteerd	264.385	—	—	113.354	113.354	3,52
VGP Park Hagen 2	Gecommitteerd	125.326	—	—	57.157	57.157	—
VGP Park Hagen	Gecommitteerd	157.852	6.524	—	66.833	73.357	—
VGP Park Oyten	Gecommitteerd	33.410	—	—	17.166	17.166	—
Totaal Gecommitteerd		**580.973**	**6.524**	**—**	**254.509**	**261.033**	**3,52**
Totaal Duitsland		**8.608.459**	**3.144.403**	**261.738**	**931.887**	**4.338.028**	**222,71**

Tsjechische Republiek



Tsjechische Republiek

44 VGP Park Brno
45 VGP Park České Budějovice
46 VGP Park Český Újezd
47 VGP Park Chomutov
48 VGP Park Hrádek nad Nisou
49 VGP Park Hrádek nad Nisou 2
50 VGP Park Jeneč
51 VGP Park Joseph
52 VGP Park Kladno
53 VGP Park Liberec
54 VGP Park Malé Přítočno
55 VGP Park Olomouc
56 VGP Park Plzeň
57 VGP Park Prostějov
58 VGP Park Tuchoměřice
59 VGP Park Ústí nad Labem
60 VGP Park Ústí nad Labem City
61 VGP Park Vyškov





TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Brno

GEBOUW I.

huurder	
KARTON P+P. spol. s r.o.; Igepa CZ s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	12.226 m²
gebouwd	2017



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Brno

GEBOUW II.

huurder	
NOTINO. s.r.o.; SUTA s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	14.639 m²
gebouwd	2013–2016



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Brno

GEBOUW III.

huurder	
HARTMANN – RICO a.s.	
verhuurbare oppervlakte	8.621 m²
gebouwd	2013



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Český Újezd

GEBOUW I.

huurder	
Yusen Logistics (Czech) s.r.o.; Spedice Kudrová s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	12.789 m²
gebouwd	2018



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Český Újezd

GEBOUW II.

huurder	
FIA ProTeam s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	2.753 m²
gebouwd	2016



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Hrádek nad Nisou

GEBOUW H1

huurder	
Drylock Technologies s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	40.361 m²
gebouwd	2012–2014



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Hrádek nad Nisou

GEBOUW H4

huurder	
Drylock Technologies s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	17.763 m²
gebouwd	2020



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Liberec

GEBOUW L1

huurder	
C.S.CARGO a.s.	
verhuurbare oppervlakte	12.060 m²
gebouwd	2016



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Hrádek nad Nisou

GEBOUW H5

huurder	
Drylock Technologies s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	29.608 m²
gebouwd	2018



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW A

huurder	
Nagel Česko s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	5.981 m²
gebouwd	2017



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Hrádek nad Nisou

GEBOUW H6

huurder	
Drylock Technologies s.r.o.; VGP Renewable Energy s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	30.214 m²
gebouwd	2022



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW B

huurder	
John Crane a.s.	
verhuurbare oppervlakte	9.860 m²
gebouwd	2017



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW C

huurder	
SGB Czech Trafo s.r.o.; Edwards. s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	11.429 m²
gebouwd	2018



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW G2

huurder	
HELLA AUTOTECHNIK NOVA. s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	19.859 m²
gebouwd	2015



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW D

huurder	
MedicProgress. a.s.	
verhuurbare oppervlakte	2.654 m²
gebouwd	2019



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW H

huurder	
HAJDIK Moulding s.r.o.; Nissens Cooling Solutions Czech. s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	14.254 m²
gebouwd	2019



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW G1

huurder	
Benteler Automotive Rumburk s.r.o.; Gerflor CZ s.r.o; PROZK s.r.o.; SUTA s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	12.117 m²
gebouwd	2017



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW I

huurder	
RTR – TRANSPORT A LOGISTIKA s.r.o; FM ČESKÁ. s.r.o.; HVM PLASMA. spol. s r.o.; Dr. Kulich Pharma. s.r.o.; VGP Renewable Energy s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	24.064 m²
gebouwd	2021



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW J

huurder	
GBC Solino s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	14.331 m²
gebouwd	2019



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW M

huurder	
Nissens Cooling Solutions Czech. s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	9.064 m²
gebouwd	2024



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW L

huurder	
Nissens Cooling Solutions Czech s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	12.962 m²
gebouwd	2020



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW E

huurder	
MAPEI. spol. s r.o.; VGP Renewable Energy s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	4.267 m²
gebouwd	2024



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW F

huurder	
ARDON s.r.o.; HELLA AUTOTECHNIK NOVA. s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	65.959 m²
gebouwd	2022



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Pilsen

GEBOUW A

huurder	
ASSA ABLOY ES Production s.r.o.; Mraknet s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	8.710 m²
gebouwd	2014



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Pilsen

GEBOUW B

huurder	
FAIVELEY TRANSPORT CZECH a.s.; VGP Renewable Energy s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	21.918 m²
gebouwd	2015



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Pilsen

GEBOUW E

huurder	
Verhoek Europe s.r.o.; DHL Express (Czech Republic) s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	3.318 m²
gebouwd	2021



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Pilsen

GEBOUW C

huurder	
Excell Czech s.r.o.; FAIVELEY TRANSPORT CZECH a.s.	
verhuurbare oppervlakte	9.867 m²
gebouwd	2015



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Tuchoměřice

GEBOUW A

huurder	
CAAMANO CZ INTERNATIONAL GLASS CORPORATION. s.r.o.; Invelt – s.r.o.; FC MORELO CZ s.r.o.; EFACEC PRAHA s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	6.577 m²
gebouwd	2013



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Pilsen

GEBOUW D

huurder	
COPO CENTRAL EUROPE s.r.o.; Crown Lift Trucks s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	3.640 m²
gebouwd	2015



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Tuchoměřice

GEBOUW B

huurder	
HARTMANN – RICO a.s.; LOGISTEED Czechia s.r.o.; Lidl Česká republika s.r.o..; CETIN a.s.	
verhuurbare oppervlakte	18.603 m²
gebouwd	2017



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P1

huurder	
JOTUN CZECH a.s.; Zebra Technologies CZ s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	5.368 m²
gebouwd	2014



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P2

huurder	
Datwyler IT Infra s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	6.368 m²
gebouwd	2018



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P3

huurder	
Treves CZ s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	8.725 m²
gebouwd	2017



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P4

huurder	
Treves CZ s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	6.134 m²
gebouwd	2018



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P5

huurder	
JOTUN CZECH a.s.; SUTA s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	3.503 m²
gebouwd	2020



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P6

huurder	
SSI Technologies s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	10.880 m²
gebouwd	2015, 2020



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Jeneč

GEBOUW AB

huurder	
4PX Express CZ s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	52.582 m²
gebouwd	2017



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Jeneč

GEBOUW D2

huurder	
4PX Express CZ s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	3.725 m²
gebouwd	2019



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Jeneč

GEBOUW C

huurder	
4PX Express CZ s.r.o.; SUTA s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	11.698 m²
gebouwd	2018



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Chomutov

GEBOUW A

huurder	
Geis Solutions CZ s.r.o.; SUTA s.r.o. Beinbauer Automotive CZ s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	15.570 m²
gebouwd	2018



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Jeneč

GEBOUW D1

huurder	
4PX Express CZ s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	1.885 m²
gebouwd	2017



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Chomutov

GEBOUW BC

huurder	
Magna Automotive (CZ) s.r.o.; Geis Solutions CZ s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	36.095 m²
gebouwd	2018



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Chomutov

GEBOUW D

huurder	
Magna Automotive (CZ) s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	5.544 m²
gebouwd	2022



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Vyškov

GEBOUW A

huurder	
IPRICE RECARE s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	28.868 m²
gebouwd	2021



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Prostějov

GEBOUW A

huurder	
ITAB Shop Concept CZ. a.s.; twd CZ. s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	15.330 m²
gebouwd	2021



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Kladno

GEBOUW A

huurder	
CARGO CARE s.r.o.; Damco Czech Republic. s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	15.806 m²
gebouwd	2022



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Prostějov

GEBOUW B

huurder	
n/a	
verhuurbare oppervlakte	25.613 m²
gebouwd	2021



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Kladno

GEBOUW B

huurder	
Kvadrat Czech Republic s.r.o.; VGP Renewable Energy s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	11.193 m²
gebouwd	2022



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park České Budějovice

GEBOUW C

huurder	
DACHSER Czech Republic a.s.	
verhuurbare oppervlakte	9.424 m²
gebouwd	2022



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park České Budějovice

GEBOUW D

huurder	
DACHSER Czech Republic a.s.	
verhuurbare oppervlakte	14.051 m²
gebouwd	2023



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Ústí nad Labem City

GEBOUW A

huurder	
Bosal Aftermarket Europe. spol. s r.o.; Exentec Czech s.r.o.; VGP Renewable Energy s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	23.066 m²
gebouwd	2023



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Ústí nad Labem City

GEBOUW BC

huurder	
Mail Step a.s.. RTR – TRANSPORT A LOGISTIKA s.r.o.; VGP Renewable Energy s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	29.730 m²
gebouwd	2025

VGP Park	Eigenaar	Land opp. *(in m²)*	Verhuurbare oppervlakte *(in m²)*				Gecontracteerde jaarlijkse huur *(in miljoen €)*
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
VGP Park České Budějovice	VGP	413.791	23.475	63.956	50.151	137.582	5,27
VGP Park Hrádek nad Nisou 2	VGP	24.528	—	—	9.480	9.480	0,76
VGP Park Liberec	VGP	5.503	—	—	2.304	2.304	—
VGP Park Malé Přítočno	VGP	80.063	—	—	32.013	32.013	—
VGP Park Olomouc 3	VGP	17.810	9.064	—	—	9.064	0,60
VGP Park Olomouc 4	VGP	14.026	4.267	—	1.740	6.007	0,34
VGP Park Prostějov	VGP	26.712	—	10.351	—	10.351	0,23
VGP Park Ústí nad Labem	VGP	10.527	—	—	5.737	5.737	—
VGP Park Joseph	VGP	47.383	—	—	22.268	22.268	1,68
Totaal VGP		**640.343**	**36.806**	**74.307**	**123.693**	**234.806**	**8,88**
VGP Park Brno	JV1	63.974	35.485	—	—	35.485	2,32
VGP Park Český Újezd	JV1	45.383	15.542	—	—	15.542	0,89
VGP Park Chomutov	JV1	106.791	57.210	—	—	57.210	3,16
VGP Park Hrádek nad Nisou	JV1	180.638	87.732	—	—	87.732	6,28
VGP Park Hrádek nad Nisou 2	JV1	80.554	30.214	—	—	30.214	1,86
VGP Park Jeneč	JV1	173.859	69.889	—	—	69.889	3,01
VGP Park Kladno	JV6	68.705	26.999	—	—	26.999	1,80
VGP Park Liberec	JV1	30.559	12.060	—	—	12.060	0,74
VGP Park Olomouc 1	JV1	28.490	12.117	—	—	12.117	0,79
VGP Park Olomouc 2	JV1	54.647	19.859	—	—	19.859	0,44
VGP Park Olomouc 3	JV1	157.503	65.610	—	—	65.610	4,15
VGP Park Olomouc 4	JV1	74.682	29.924	—	—	29.924	2,21
VGP Park Olomouc 5	JV1	132.567	65.959	—	—	65.959	3,50
VGP Park Plzeň	JV1	102.044	47.452	—	—	47.452	3,11
VGP Park Prostějov	JV6	112.732	40.943	—	—	40.943	0,94
VGP Park Tuchoměřice	JV1	58.701	25.180	—	—	25.180	1,41
VGP Park Ústí nad Labem	JV1	117.769	40.978	—	—	40.978	2,81
VGP Park Ústí nad Labem City	JV6	108.000	52.797	—	—	52.797	3,40
VGP Park Vyškov	JV6	54.353	28.868	—	—	28.868	0,92
Totaal Joint Ventures		**1.751.951**	**764.817**	**—**	**—**	**764.817**	**43,74**
VGP Park Kladno 2	Gecommitteerd	67.205	—	—	20.749	20.749	—
VGP Park Přerov Předmostí I	Gecommitteerd	57.220	—	—	26.026	26.026	—
Totaal Gecommitteerd		**124.425**	**—**	**—**	**46.775**	**46.775**	**—**
Totaal Tsjechische Republiek		**2.516.720**	**801.623**	**74.307**	**170.468**	**1.046.398**	**52,62**

Spanje



Spanje

62 VGP Park Alicante
63 VGP Park Belartza
64 VGP Park Burgos
65 VGP Park Córdoba
66 VGP Park Dos Hermanas
67 VGP Park Fuenlabrada
68 VGP Park Fuenlabrada 2
69 VGP Park Granollers
70 VGP Park La Naval
71 VGP Park Lliçà d'Amunt
72 VGP Park Martorell
73 VGP Park Pamplona Noain
74 VGP Park San Fernando de Henares
75 VGP Park Sevilla Ciudad de la Imagen
76 VGP Park Valencia Cheste
77 VGP Park Zaragoza





SPANJE

VGP Park Lliçà d'Amunt

GEBOUW A

huurder	
Picking Farma. S.A.U.	
verhuurbare oppervlakte	13.639 m²
gebouwd	2020



SPANJE

VGP Park Lliçà d'Amunt

GEBOUW E

huurder	
Manipulados del Retractil 91. S.L.; Gotex. S.A.U.	
verhuurbare oppervlakte	22.194 m²
gebouwd	2020



SPANJE

VGP Park Lliçà d'Amunt

GEBOUW C

huurder	
DistriCenter. S.A.U.; Staci Logistics Spain. S.A.; Luís Simões Logística Integrada. S.A.; Gepanetrans Logistic. S.L.U.; Salvat Logistica. S.A.U.	
verhuurbare oppervlakte	32.018 m²
gebouwd	2019



SPANJE

VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW A

huurder	
TK Elevadores España S.L.U.; Rhenus Logistics S.A.U.; Noatum Logistics Spain. S.A.U.	
verhuurbare oppervlakte	22.962 m²
gebouwd	2018



SPANJE

VGP Park Lliçà d'Amunt

GEBOUW D

huurder	
Moldstock. S.L.	
verhuurbare oppervlakte	7.205 m²
gebouwd	2020



SPANJE

VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW B1

huurder	
Rhenus Logistics. S.A.U.; Logwin Solutions Spain. S.A.; CTC Externalización. S.L.U.	
verhuurbare oppervlakte	19.623 m²
gebouwd	2019



SPANJE

VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW B2

huurder	
Rhenus Logistics. S.A.U.	
verhuurbare oppervlakte	12.267 m²
gebouwd	2019



SPANJE

VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW D1

huurder	
Paack Logistics Iberia. S.L.U.	
verhuurbare oppervlakte	11.453 m²
gebouwd	2021



SPANJE

VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW C1

huurder	
Huawei Technologies España. S.L.	
verhuurbare oppervlakte	7.947 m²
gebouwd	2020



SPANJE

VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW D2

huurder	
Picking Farma. S.A.U.	
verhuurbare oppervlakte	27.579 m²
gebouwd	2023



SPANJE

VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW C2

huurder	
Areatrans S.A.	
verhuurbare oppervlakte	5.165 m²
gebouwd	2020



SPANJE

VGP Park San Fernando de Henares

GEBOUW E

huurder	
DSV Road Spain. S.A.U.	
verhuurbare oppervlakte	12.176 m²
gebouwd	2019



SPANJE

VGP Park Zaragoza

GEBOUW A

huurder	
Cotrali Zaragoza. S.L.	
verhuurbare oppervlakte	18.074 m²
gebouwd	2020



SPANJE

VGP Park Zaragoza

GEBOUW B

huurder	
Thinktextil. S.L.	
verhuurbare oppervlakte	21.373 m²
gebouwd	2022



SPANJE

VGP Park Zaragoza

GEBOUW C

huurder	
Kuehne & Nagel. S.A.	
verhuurbare oppervlakte	36.172 m²
gebouwd	2022



SPANJE

VGP Park Valencia Cheste

GEBOUW A

huurder	
Eurojuguetes. S.L.U.; Inversiones Müller. S.L.	
verhuurbare oppervlakte	14.222 m²
gebouwd	2022



SPANJE

VGP Park Valencia Cheste

GEBOUW B

huurder	
Dia Retail España. S.A.U.; Aza Logistics. S.L.U.; Furnilogik. S.L.U.	
verhuurbare oppervlakte	25.409 m²
gebouwd	2021



SPANJE

VGP Park Valencia Cheste

GEBOUW C

huurder	
JYSK DBL Iberia. S.L.U.	
verhuurbare oppervlakte	24.442 m²
gebouwd	2024



SPANJE

VGP Park Fuenlabrada

GEBOUW A

huurder	
Futurbaño. S.L.; Logista Pharma. S.A.U.	
verhuurbare oppervlakte	41.752 m²
gebouwd	2022



SPANJE

VGP Park Granollers

GEBOUW A

huurder	
Grupo Transaher. S.L.	
verhuurbare oppervlakte	8.920 m²
gebouwd	2022



SPANJE

VGP Park Dos Hermanas

GEBOUW A

huurder	
Pro a Pro Hosteleria Organizada. S.A.; Envases Universales Ibérica. S.L.U.	
verhuurbare oppervlakte	25.826 m²
gebouwd	2025



SPANJE

VGP Park Sevilla Dos Hermanas

GEBOUW B

huurder	
Lamaignere Cargo. S.L.; Almacenaje y Total Distribución Logística. S.L.; Gardenstore. S.L.; Vapores Suardiaz Sur-Atlántico. S.L.; H2B2 Electrolysis Technologies. S.L.	
verhuurbare oppervlakte	29.091 m²
gebouwd	2022



SPANJE

VGP Park Córdoba

GEBOUW B

huurder	
Zigor Corporación. S.A.	
verhuurbare oppervlakte	7.541 m²
gebouwd	2025



SPANJE

VGP Park Martorell

GEBOUW A

huurder	
Alcalá Industrial. S.A.U.	
verhuurbare oppervlakte	10.045 m²
gebouwd	2025



SPANJE

VGP Park Pamplona Noain

GEBOUW A

huurder	
Mobis Spain Electrified Powertrain. S.L.U.	
verhuurbare oppervlakte	50.022 m²
gebouwd	2025

VGP Park	Eigenaar	Land opp. *(in m²)*	Verhuurbare oppervlakte *(in m²)*				Gecontracteerde jaarlijkse huur *(in miljoen €)*
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
VGP Park Alicante	VGP	41.834	—	23.638	—	23.638	1,09
VGP Park Burgos	VGP	128.190	—	27.555	49.411	76.966	0,23
VGP Park Córdoba	VGP	35.986	7.541	—	15.419	22.960	0,38
VGP Park Dos Hermanas	VGP	48.168	25.826	—	—	25.826	1,59
VGP Park Fuenlabrada 2	VGP	70.866	—	—	33.960	33.960	—
VGP Park La Naval	VGP	218.033	—	—	114.278	114.278	0,02
VGP Park Pamplona Noain	VGP	47.495	—	—	23.276	23.276	—
VGP Park Sevilla Ciudad de la Imagen	VGP	54.712	—	—	28.587	28.587	—
VGP Park Valencia Cheste	VGP	41.218	24.442	—	—	24.442	1,35
VGP Park Zaragoza	VGP	29.960	—	—	19.146	19.146	—
Totaal VGP		**716.462**	**57.810**	**51.193**	**284.078**	**393.081**	**4,66**
VGP Park Belartza	VGP Park Belartza Joint Venture	145.215	—	—	63.640	63.640	—
VGP Park Dos Hermanas	JV2	54.832	29.091	—	—	29.091	1,26
VGP Park Fuenlabrada	JV2	80.223	41.752	—	—	41.752	2,24
VGP Park Granollers	JV2	14.385	8.920	—	—	8.920	0,63
VGP Park Lliçà d'Amunt	JV2	149.597	75.056	—	—	75.056	5,31
VGP Park Martorell	JV6	18.235	10.045	—	—	10.045	0,74
VGP Park Pamplona Noain	JV6	100.205	50.022	—	—	50.022	3,57
VGP Park San Fernando de Henares	JV2	222.713	119.171	—	—	119.171	8,26
VGP Park Valencia Cheste	JV2	71.886	39.632	—	—	39.632	2,04
VGP Park Zaragoza	JV2	117.535	75.618	—	—	75.618	3,97
Totaal Joint Ventures		**974.826**	**449.307**	**—**	**63.640**	**512.947**	**28,02**
Totaal Spanje		**1.691.288**	**507.117**	**51.193**	**347.718**	**906.028**	**32,68**

Andere Europese landen



Andere Europese landen

ITALIË
78 VGP Park Calcio
79 VGP Park Legnano
80 VGP Park Paderno Dugnano
81 VGP Park Padova
82 VGP Park Parma
83 VGP Park Parma 2
84 VGP Park Parma 3
85 VGP Park Sordio
86 VGP Park Valsamoggia
87 VGP Park Valsamoggia 2

OOSTENRIJK
88 VGP Park Ehrenfeld
89 VGP Park Graz
90 VGP Park Laxenburg
91 VGP Park Traiskirchen

SLOWAKIJE
92 VGP Park Bratislava
93 VGP Park Malacky
94 VGP Park Zvolen

HONGARIJE
95 VGP Park Alsónémedi
96 VGP Park Budapest Aerozone
97 VGP Park Győr
98 VGP Park Győr Beta
99 VGP Park Győr Gamma
100 VGP Park Hatvan
101 VGP Park Kecskemét

ROEMENIË
102 VGP Park Arad
103 VGP Park Brașov
104 VGP Park Bucharest
105 VGP Park Sibiu
106 VGP Park Timisoara

SERVIË
107 VGP Park Belgrade-Dobanovci

KROATIË
108 VGP Park Split
109 VGP Park Zagreb Lučko



Andere Europese landen

PORTUGAL

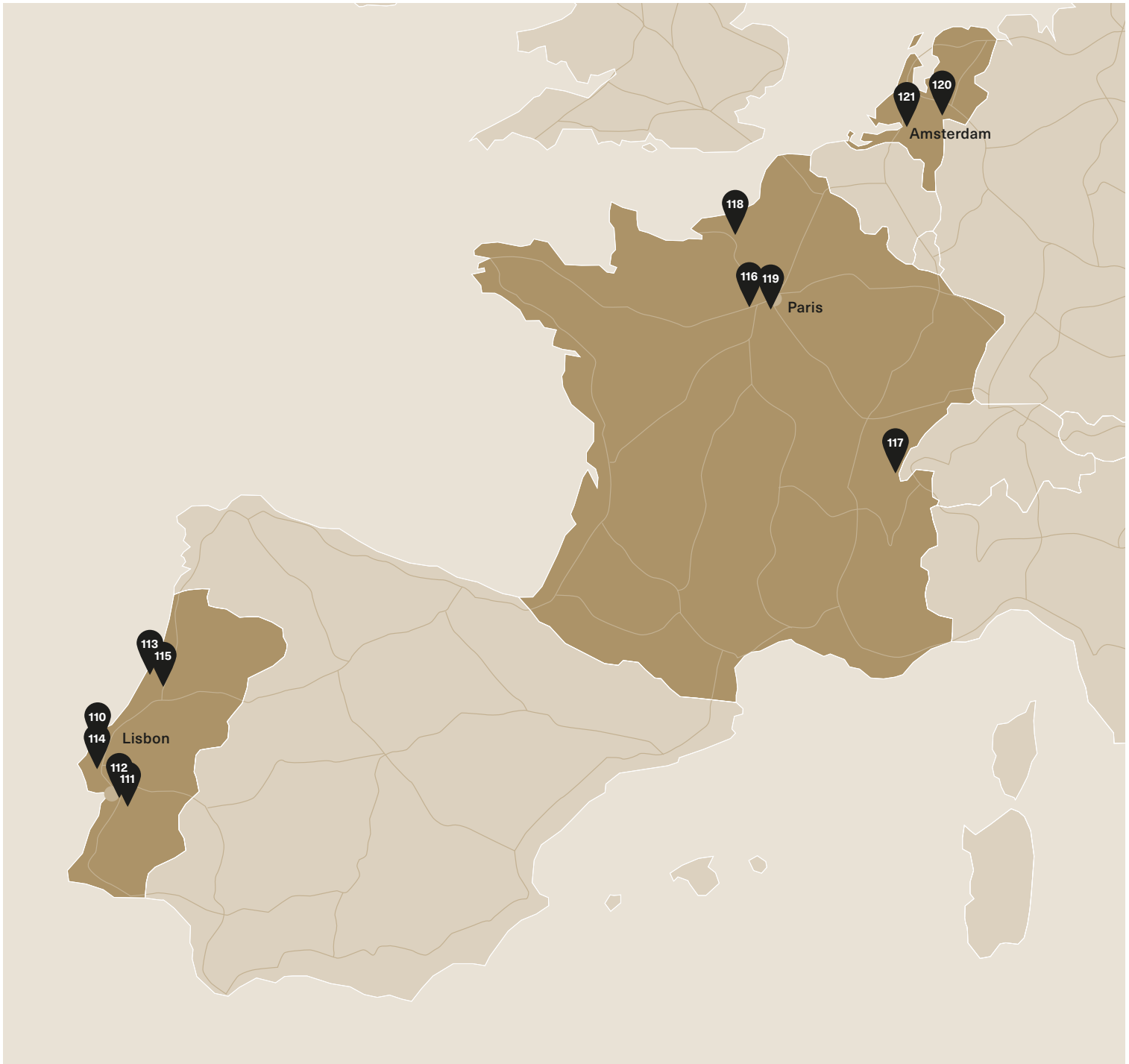
110 VGP Park Loures
111 VGP Park Loures 2
112 VGP Park Montijo
113 VGP Park Santa Maria da Feira
114 VGP Park Sintra
115 VGP Park Vila Nova de Gaia

FRANKRIJK

116 VGP Park La Verrière
117 VGP Park Mulhouse
118 VGP Park Rouen
119 VGP Park Vélizy

NEDERLAND

120 VGP Park Nijmegen
121 VGP Park Roosendaal

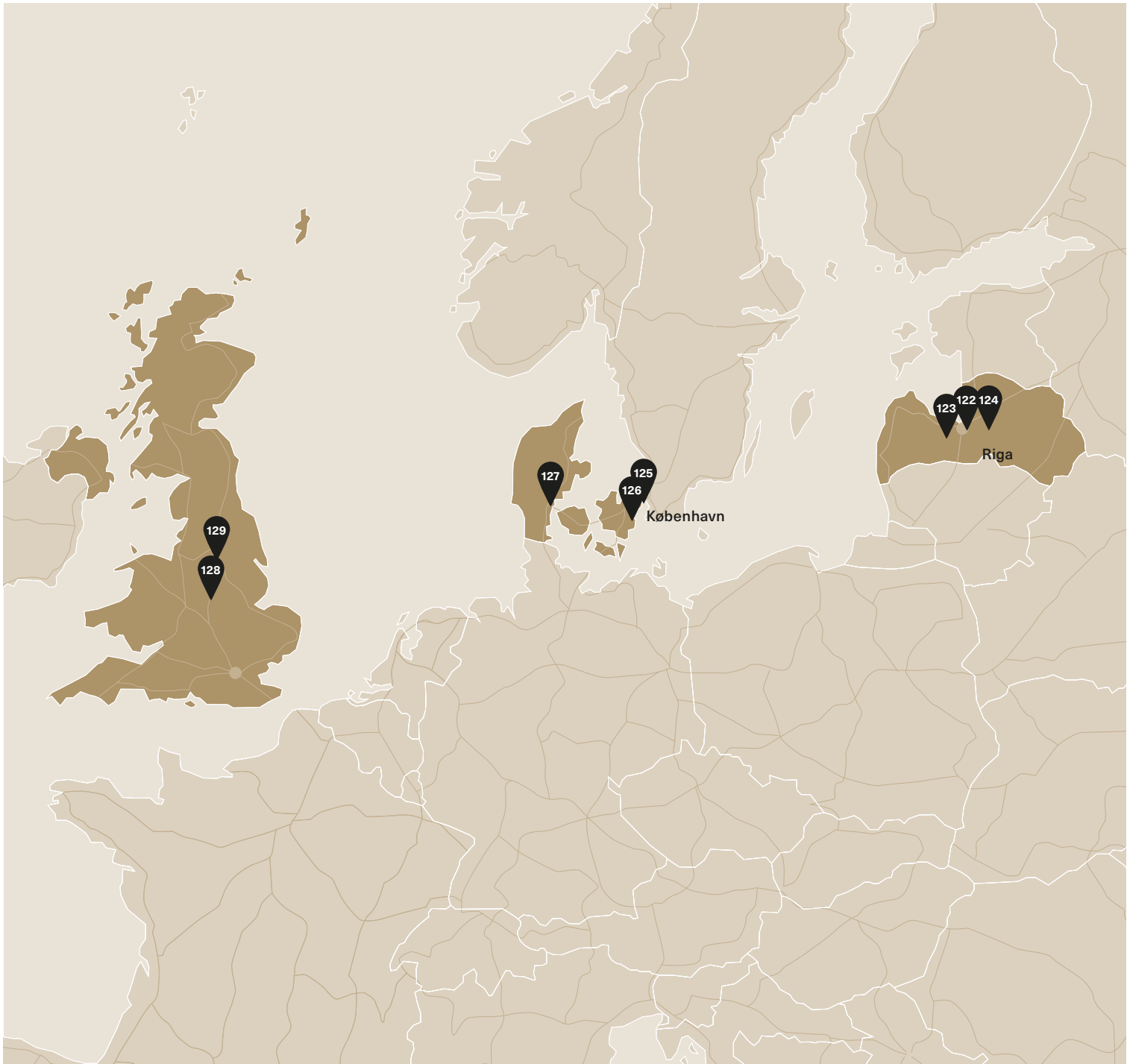


Andere Europese landen

LETLAND
122 VGP Park Dreilini
123 VGP Park Kekava
124 VGP Park Tiraines

DENEMARKEN
125 VGP Park Copenhagen, Greve 1
126 VGP Park Køge
127 VGP Park Vejle

VERENIGD KONINKRIJK
128 VGP Park East Midlands
129 VGP Park Sheffield





HONGARIJE

VGP Park Alsónémedi

GEBOUW A1.1

huurder	
Nagel Hungária Logisztikai Kft.	
verhuurbare oppervlakte	22.904 m²
gebouwd	2016



HONGARIJE

VGP Park Alsónémedi

GEBOUW A2

huurder	
Magyar Lapterjesztő Zrt.	
verhuurbare oppervlakte	8.536 m²
gebouwd	2022



HONGARIJE

VGP Park Győr

GEBOUW A

huurder	
SKINY Logisztikai Kft.; WSZL Kft.; Gebrüder Weiss Szállítmányozási Kft.	
verhuurbare oppervlakte	20.290 m²
gebouwd	2009



HONGARIJE

VGP Park Győr

GEBOUW B

huurder	
Lear Corporation Hungary Kft.; TI Automotive (Hungary) Kft.	
verhuurbare oppervlakte	24.738 m²
gebouwd	2017



HONGARIJE

VGP Park Győr

GEBOUW C

huurder	
Off-Highway Hungary Kft.	
verhuurbare oppervlakte	6.462 m²
gebouwd	2011



HONGARIJE

VGP Park Győr Béta

GEBOUW A

huurder	
Apollo Tyres (Europe) B.V.. ASMPT Magyarország Kft.	
verhuurbare oppervlakte	37.997 m²
gebouwd	2024



HONGARIJE

VGP Park Győr Béta

GEBOUW B

huurder	
Raben Trans European Hungary Kft.; SMR Automotive Mirror Technology Hungary Bt.	
verhuurbare oppervlakte	13.937 m²
gebouwd	2022



HONGARIJE

VGP Park Kecskemét

GEBOUW B

huurder	
HunTex Recycling Kft.; J Manufacturing LLC; Cargoport Kft.	
verhuurbare oppervlakte	17.046 m²
gebouwd	2020



HONGARIJE

VGP Park Győr Béta

GEBOUW C

huurder	
Transdanubia Logisztikai Kft.	
verhuurbare oppervlakte	19.820 m²
gebouwd	2024



HONGARIJE

VGP Park Kecskemét

GEBOUW C

huurder	
P-Development Vagyonkezelő Kft.	
verhuurbare oppervlakte	20.149 m²
gebouwd	2023



HONGARIJE

VGP Park Kecskemét

GEBOUW A

huurder	
Andreas Schmid Logistik Kft.; Bohnenkamp Kft.; Mercedes-Benz Manufacturing Hungary Kft.	
verhuurbare oppervlakte	22.136 m²
gebouwd	2023



HONGARIJE

VGP Park Kecskemét

GEBOUW D

huurder	
Elringklinger Hungary Kft.; P-Development Vagyonkezelő Kft.	
verhuurbare oppervlakte	20.148 m²
gebouwd	2024



HONGARIJE

VGP Park Kecskemét

GEBOUW E1

huurder	
L+W Montagetechnik Kft.	
verhuurbare oppervlakte	17.866 m²
gebouwd	2024



HONGARIJE

VGP Park Budapest Aerozone

GEBOUW B.1

huurder	
BOXY Logisztikai Zrt.	
verhuurbare oppervlakte	11.015 m²
gebouwd	2022



HONGARIJE

VGP Park Hatvan

GEBOUW A1

huurder	
LKH LEONI Kft.	
verhuurbare oppervlakte	16.663 m²
gebouwd	2020



HONGARIJE

VGP Park Budapest Aerozone

GEBOUW B.2

huurder	
BOXY Logisztikai Zrt.	
verhuurbare oppervlakte	12.166 m²
gebouwd	2025



HONGARIJE

VGP Park Budapest Aerozone

GEBOUW A

huurder	
CooperVision CL Hungary Kft.; Ekol Logistics Szolgáltató Kft.; CMC Europe Kft.; Yusen Logistics (Hungary) Kft.; Power Belt Kft.	
verhuurbare oppervlakte	29.281 m²
gebouwd	2024



HONGARIJE

VGP Park Budapest Aerozone

GEBOUW C1.1

huurder	
Agroloop Hungary Kft.	
verhuurbare oppervlakte	13.544 m²
gebouwd	2023



HONGARIJE

VGP Park Kecskemét 2

GEBOUW F

huurder	
Fuyao Glass Eastern Europe Kft.	
verhuurbare oppervlakte	25.628 m²
gebouwd	2025



HONGARIJE

VGP Park Kecskemét 2

GEBOUW G

huurder	
Univer-Product Zrt.	
verhuurbare oppervlakte	18.417 m²
gebouwd	2025



SLOWAKIJE

VGP Park Malacky

GEBOUW A

huurder	
Benteler Automotive SK s.r.o.; SPP – distribúcia. a.s.	
verhuurbare oppervlakte	13.175 m²
gebouwd	2009



SLOWAKIJE

VGP Park Malacky

GEBOUW B

huurder	
Benteler Automotive SK s.r.o.; Cipher Europe s.r.o.; PLP Facility. a.s.; Forbo Siegling s.r.o.; RUBIGO. s.r.o.; VGP Renewable Energy Slovakia s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	19.074 m²
gebouwd	2020



SLOWAKIJE

VGP Park Malacky

GEBOUW C

huurder	
FROMM SLOVAKIA. a.s.; Boxon Tech s.r.o.; GND Logistics s.r.o..	
verhuurbare oppervlakte	15.356 m²
gebouwd	2015



SLOWAKIJE

VGP Park Malacky

GEBOUW D

huurder	
Volkswagen Konzernlogistik GmbH & Co. OHG	
verhuurbare oppervlakte	25.690 m²
gebouwd	2016



SLOWAKIJE

VGP Park Malacky

GEBOUW E1

huurder	
IDEAL Automotive Malacky. s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	13.087 m²
gebouwd	2016



SLOWAKIJE

VGP Park Malacky

GEBOUW E2

huurder	
IDEAL Automotive Malacky. s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	10.606 m²
gebouwd	2024



SLOWAKIJE

VGP Park Bratislava

GEBOUW A

huurder	
Dirks Consumer Slovakia GmbH. org. zložka	
verhuurbare oppervlakte	43.326 m²
gebouwd	2022



SLOWAKIJE

VGP Park Bratislava

GEBOUW D1

huurder	
Apollo Tyres (Europe) B.V.; Packeta Slovakia s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	40.068 m²
gebouwd	2024



SLOWAKIJE

VGP Park Bratislava

GEBOUW F

huurder	
Continental Barum s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	57.328 m²
gebouwd	2021



SLOWAKIJE

VGP Park Bratislava

GEBOUW F EXT.

huurder	
Continental Barum s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	11.833 m²
gebouwd	2025



SLOWAKIJE

VGP Park Bratislava

GEBOUW G

huurder	
Coca-Cola HBC Česko a Slovensko. s.r.o.; Hossa family. s.r.o.; HOLLEX SLOVAKIA. s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	19.201 m²
gebouwd	2023



SLOWAKIJE

VGP Park Bratislava

GEBOUW H

huurder	
Geis SK s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	18.354 m²
gebouwd	2022



SLOWAKIJE

VGP Park Zvolen

GEBOUW C

huurder	
BUFAB Slovakia s.r.o.; Packeta Slovakia s.r.o.; SpedDKA s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	8.479 m²
gebouwd	2024



LETLAND

VGP Park Kekava

GEBOUW A

huurder	
SIA “BMJ Latvia”; MDL Terminal SIA; Power Solution SIA; Energokomplekss SIA; JAS Worldwide Latvia SIA; VILKS SIA; NNL LVSIA; Latvijas Neatkarigo Tirgotāju Kooperācija SIA	
verhuurbare oppervlakte	35.846 m²
gebouwd	2018



LETLAND

VGP Park Kekava

GEBOUW B

huurder	
MMD Serviss SIA	
verhuurbare oppervlakte	26.946 m²
gebouwd	2019



LETLAND

VGP Park Tiraines

GEBOUW A

huurder	
EUGESTA un Partneri SIA; TeleTower SIA	
verhuurbare oppervlakte	28.896 m²
gebouwd	2023



ROEMENIË

VGP Park Timişoara

GEBOUW A1

huurder	
QUEHENBERGER LOGISTICS ROU SRL; VGP Renewable Energy s.r.l.	
verhuurbare oppervlakte	17.613 m²
gebouwd	2016



ROEMENIË

VGP Park Timişoara

GEBOUW A2

huurder	
FAN COURIER EXPRESS SRL; ITC LOGISTIC ROMANIA SRL.; INTER CARS ROMANIA SRL	
verhuurbare oppervlakte	18.085 m²
gebouwd	2017



ROEMENIË

VGP Park Timişoara

GEBOUW B1

huurder	
UPS Romania S.R.L.; World Mediatrans S.R.L.; ITC LOGISTIC ROMANIA S.R.L.; DUMERA S.R.L.; VGP Proiecte Industriale S.R.L.; Acila SRL; VANDEWIELE ROMANIA S.R.L.	
verhuurbare oppervlakte	17.873 m²
gebouwd	2015



ROEMENIË

VGP Park Timişoara

GEBOUW B2

huurder	
DHL Freight Romania SRL; RESET EMS SRL; NEFAB PACKAGING ROMANIA SRL; HELBAKO ELECTRONICA SRL; LOSAN DEPOT SRL; World Mediatrans S.R.L.; PETERSSON TECHNOLOGY S.R.L.; COMPANIA NATIONALA POSTA ROMANA S.A.	
verhuurbare oppervlakte	18.183 m²
gebouwd	2016



ROEMENIË

VGP Park Timişoara

GEBOUW C1

huurder	
cargo-partner Expeditii S.R.L.; EUROCCOPER S.A.; DYNAMIC PARCEL DISTRIBUTION S.A.; DS SMITH PAPER ZARNESTI S.R.L.; KLG EUROPE LOGISTICS S.A.	
verhuurbare oppervlakte	20.816 m²
gebouwd	2019



ROEMENIË

VGP Park Timişoara

GEBOUW C2

huurder	
Hafele Romania SRL; DELIVERY SOLUTIONS S.A.; SYNTRONIC PRODUCTION AND AFTERMARKET SERVICES S.R.L.; DHL International Romania SRL;	
verhuurbare oppervlakte	21.094 m²
gebouwd	2019



ROEMENIË

VGP Park Timişoara

GEBOUW D

huurder	
RPW LOGISTICS SRL; World Mediatrans S.R.L.; VGP Renewable Energy s.r.l.	
verhuurbare oppervlakte	30.774 m²
gebouwd	2021



ROEMENIË

VGP Park Braşov

GEBOUW B1

huurder	
AUTOLIV ROMANIA SRL	
verhuurbare oppervlakte	20.897 m²
gebouwd	2023



ROEMENIË

VGP Park Timişoara

GEBOUW E

huurder	
CONTINENTAL AUTOMOTIVE PRODUCTS SRL; RONDOCARTON SRL; VGP Renewable Energy s.r.l.	
verhuurbare oppervlakte	32.768 m²
gebouwd	2024



ROEMENIË

VGP Park Braşov

GEBOUW E

huurder	
FILDAS TRADING SRL; ITC LOGISTIC ROMANIA S.R.L.	
verhuurbare oppervlakte	9.556 m²
gebouwd	2021



ROEMENIË

VGP Park Braşov

GEBOUW A

huurder	
ECOPAL DISTRIBUTION SRL; DACHSER ROMANIA SRL; PRO SOFT SRL; NEFAB PACKAGING ROMANIA SRL; DRIM DANIEL DISTRIBUȚIE FMCG SRL; OLSTRAL HPT SRL; TRADY 2000 SRL; COS 2000 DISTRIBUTION SRL; TRANSMEC RO SRL	
verhuurbare oppervlakte	28.951 m²
gebouwd	2023



ROEMENIË

VGP Park Braşov

GEBOUW I

huurder	
SCHENKER LOGISTICS ROMANIA S.A.; DYNAMIC PARCEL DISTRIBUTION SA; MIELE TEHNICA SRL; RETURO SISTEM GARANȚIE RETURNARE S.A.	
verhuurbare oppervlakte	17.468 m²
gebouwd	2023



ROEMENIË

VGP Park Brașov

GEBOUW H

huurder	
ILS BALKAN S.R.L.; VGP Renewable Energy s.r.l.	
verhuurbare oppervlakte	53.287 m²
gebouwd	2025



ROEMENIË

VGP Park Arad

GEBOUW A

huurder	
KUEHNE + NAGEL S.R.L.; Fan Courier Express SRL; NDB LOGISTICA ROMANIA SRL; DYNAMIC PARCEL DISTRIBUTION SA; DRIM DANIEL DISTRIBUTIE FMCG SRL; Vodafone Romania SA; VGP Renewable Energy s.r.l.	
verhuurbare oppervlakte	29.408 m²
gebouwd	2022



ROEMENIË

VGP Park Arad

GEBOUW B

huurder	
VAT ROMANIA S.R.L.	
verhuurbare oppervlakte	20.109 m²
gebouwd	2025



ROEMENIË

VGP Park Sibiu

GEBOUW B

huurder	
Englmayer Romania SRL; IKEA ROMANIA S.A.; SOMAREST SRL; VEL PITAR SA; TRANSMEC RO SRL; VGP Renewable Energy s.r.l.	
verhuurbare oppervlakte	16.664 m²
gebouwd	2022



ROEMENIË

VGP Park Bucharest

GEBOUW C

huurder	
SELECT FRUITS SRL; GOLDEN PROVIDER DISTRIBUTION SRL; ASTON COM SA; ALASKA ENERGIES SRL; INTER CARS ROMANIA SRL; VGP Renewable Energy s.r.l.	
verhuurbare oppervlakte	30.566 m²
gebouwd	2023



ROEMENIË

VGP Park Bucharest

GEBOUW D

huurder	
RAWLPLUG ROMANIA SRL; S.C Würth Romania S.R.L.; TOMRA COLLECTION ROMANIA S.R.L.; VGP Renewable Energy s.r.l.	
verhuurbare oppervlakte	15.696 m²
gebouwd	2023



OOSTENRIJK

VGP Park Graz

GEBOUW A

huurder	
MAGNA Steyr Fahrzeugtechnik GmbH & Co. KG	
verhuurbare oppervlakte	16.535 m²
gebouwd	2017



OOSTENRIJK

VGP Park Graz

GEBOUW B

huurder	
WeShip Fulfillment GmbH; LEVL GmbH; Johann Weiss GmbH; Magirus Lohr GmbH; VGP Renewable Energy Osterreich GmbH	
verhuurbare oppervlakte	8.210 m²
gebouwd	2022



OOSTENRIJK

VGP Park Graz

GEBOUW C

huurder	
Amazon Transport Austria GmbH	
verhuurbare oppervlakte	62.519 m²
gebouwd	2023



OOSTENRIJK

VGP Park Graz

GEBOUW PH

huurder	
Amazon Transport Austria GmbH	
verhuurbare oppervlakte	45.536 m²
gebouwd	2023



OOSTENRIJK

VGP Park Laxenburg

GEBOUW A

huurder	
REWE International Lager- und Transportgesellschaft m.b.H.; VGP Renewable Energy Osterreich GmbH	
verhuurbare oppervlakte	26.004 m²
gebouwd	2024



OOSTENRIJK

VGP Park Laxenburg

GEBOUW B

huurder	
Barsan Global Logistik GmbH; Toyota Material Handling Austria GmbH; Kwizda Pharmadistribution GmbH; VGP Renewable Energy Osterreich GmbH	
verhuurbare oppervlakte	24.266 m²
gebouwd	2025



NEDERLAND

VGP Park Nijmegen

GEBOUW A

huurder	
Conpax Beheer B.V.; Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.; Nippon Express (Nederland) B.V.; VGP Renewable Energy Netherlands B.V.; Sett Living B.V.; Proforto B.V.; Rheinmetall Defence Nederladns B.V.	
verhuurbare oppervlakte	66.953 m²
gebouwd	2020



NEDERLAND

VGP Park Nijmegen

GEBOUW C

huurder	
Mantel Arnhem B.V.; Holding Geurtsen Thomassen B.V.; VGP Renewable Energy Netherlands BV	
verhuurbare oppervlakte	35.050 m²
gebouwd	2022



NEDERLAND

VGP Park Nijmegen

GEBOUW B1, B2

huurder	
Holding Geurtsen Thomassen B.V.; VGP Renewable Energy Netherlands BV	
verhuurbare oppervlakte	42.504 m²
gebouwd	2021



NEDERLAND

VGP Park Roosendaal

GEBOUW A

huurder	
Active Ants B.V.; LX Pantos Netherlands B.V.; VGP Renewable Energy Netherlands BV	
verhuurbare oppervlakte	42.410 m²
gebouwd	2020



NEDERLAND

VGP Park Nijmegen

GEBOUW B3, B4

huurder	
VGP Renewable Energy Netherlands BV; Bol.com B.V.	
verhuurbare oppervlakte	62.519 m²
gebouwd	2022



NEDERLAND

VGP Park Roosendaal

GEBOUW B

huurder	
Loendersloot Global Logistics BV; VGP Renewable Energy Netherlands BV	
verhuurbare oppervlakte	9.294 m²
gebouwd	2023



ITALIË

VGP Park Valsamoggia

GEBOUW A

huurder	
Macron S.p.a.; VGP Renewable Energy Italy SRL	
verhuurbare oppervlakte	6.678 m²
gebouwd	2020



ITALIË

VGP Park Valsamoggia 2

GEBOUW B

huurder	
CEI S.p.A.	
verhuurbare oppervlakte	18.816 m²
gebouwd	2024



ITALIË

VGP Park Valsamoggia

GEBOUW B

huurder	
Macron S.p.a.	
verhuurbare oppervlakte	16.106 m²
gebouwd	2019



ITALIË

VGP Park Calcio

GEBOUW A

huurder	
FGC S.r.l.; Farmol S.p.A.; VGP Renewable Energy Italy SRL	
verhuurbare oppervlakte	24.052 m²
gebouwd	2020



ITALIË

VGP Park Valsamoggia 2

GEBOUW A

huurder	
Sipla S.r.l.; Dino Corsini S.r.l.; Pro SGM. S.r.l.	
verhuurbare oppervlakte	15.798 m²
gebouwd	2025



ITALIË

VGP Park Sordio

GEBOUW A

huurder	
General Logistics Systems Italy S.P.A; VGP Renewable Energy Italy SRL	
verhuurbare oppervlakte	12.034 m²
gebouwd	2021



ITALIË

VGP Park Padova

GEBOUW A

huurder	
Carlini Gomme s.r.l.; Gruber Logistics S.p.A.	
verhuurbare oppervlakte	15.301 m²
gebouwd	2021



ITALIË

VGP Park Legnano

GEBOUW A

huurder	
Gymbeam Italy S.R.L.; Melchioni Car System. S.R.L.	
verhuurbare oppervlakte	22.401 m²
gebouwd	2025



ITALIË

VGP Park Padova

GEBOUW B

huurder	
Gruppo Executive Societa Consortile a r.l.	
verhuurbare oppervlakte	7.246 m²
gebouwd	2021



ITALIË

VGP Park Parma

GEBOUW A

huurder	
Mutti. S.P.A.	
verhuurbare oppervlakte	50.187 m²
gebouwd	2025



ITALIË

VGP Park Parma Lumiere

GEBOUW A

huurder	
GLS Enterprise s.r.l.	
verhuurbare oppervlakte	5.710 m²
gebouwd	2022



PORTUGAL

VGP Park Santa Maria da Feira

GEBOUW A

huurder	
Rádio Popular – Electrodomésticos. S.A.	
verhuurbare oppervlakte	29.813 m²
gebouwd	2021



PORTUGAL

VGP Park Loures

GEBOUW A

huurder	
DPD Portugal Transporte Expresso. S.A	
verhuurbare oppervlakte	12.602 m²
gebouwd	2023



PORTUGAL

VGP Park Loures

GEBOUW B

huurder	
DHL Parcel Portugal. Unipessoal. Lda.	
verhuurbare oppervlakte	7.142 m²
gebouwd	2023



PORTUGAL

VGP Park Montijo

GEBOUW A

huurder	
Zolve – Logística e Transporte. S.A.; SAM'S – Soluções em Alumínio e PVC. LDA; Spraga Portugal. Lda.; JK Global – Unipessoal. Lda.	
verhuurbare oppervlakte	32.692 m²
gebouwd	2025



FRANKRIJK

VGP Park Rouen

GEBOUW A

huurder	
Sénalia Logistics & Entreposage; VGP Énergies Renouvelables France S.A.S.	
verhuurbare oppervlakte	39.424 m²
gebouwd	2024



SERVIË

VGP Park Belgrade – Dobanovci

GEBOUW C

huurder	
Metro Cash & Carry d.o.o. Beograd; Gebrüder Weiss Transport and Logistics d.o.o; Slanje Paketa d.o.o.	
verhuurbare oppervlakte	35.129 m²
gebouwd	2024



SERVIË

VGP Park Belgrade – Dobanovci

GEBOUW D1

huurder	
Delhaize Serbia d.o.o. Beograd	
verhuurbare oppervlakte	41.954 m²
gebouwd	2024



SERVIË

VGP Park Belgrade – Dobanovci

GEBOUW D2 (D1–L2)

huurder	
Delhaize Serbia d.o.o. Beograd	
verhuurbare oppervlakte	5.203 m²
gebouwd	2025



DENEMARKEN

VGP Park Vejle

GEBOUW D

huurder	
VTK A/S	
verhuurbare oppervlakte	10.144 m²
gebouwd	2025

VGP Park	Eigenaar	Land opp. *(in m²)*	Verhuurbare oppervlakte *(in m²)*				Gecontracteerde jaarlijkse huur *(in miljoen €)*
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
OOSTENRIJK							
VGP Park Ehrenfeld	VGP	182.803	—	32.302	45.457	77.759	1,64
VGP Park Traiskirchen	VGP	41.418	—	—	22.523	22.523	—
VGP Park Graz 2	JV6	99.682	68.080	—	—	68.080	3,64
VGP Park Laxenburg	JV6	111.477	50.270	—	—	50.270	4,43
VGP Park Graz	JV2	38.239	16.535	—	—	16.535	1,48
Totaal VGP		**224.221**	**—**	**32.302**	**67.980**	**100.282**	**1,64**
Totaal Joint Ventures		**249.398**	**134.885**	**—**	**—**	**134.885**	**9,55**
KROATIË							
VGP Park Split	VGP	186.677	—	34.990	42.461	77.451	3,76
VGP Park Zagreb Lučko	VGP	97.987	—	28.591	8.647	37.238	2,87
Totaal VGP		**284.664**	**—**	**63.581**	**51.108**	**114.689**	**6,64**
DENEMARKEN							
VGP Park Vejle	VGP	175.256	10.144	16.318	53.873	80.335	1,70
VGP Park Copenhagen. Greve 1	VGP	57.295	—	—	19.862	19.862	—
VGP Park Køge	VGP	122.324	—	—	43.343	43.343	—
VGP Park Copenhagen Greve North	Onder Optie	230.553	—	—	90.168	90.168	—
VGP Park Odense	Gecommitteerd	345.335	—	—	111.661	111.661	—
Totaal VGP		**354.875**	**10.144**	**16.318**	**117.078**	**143.540**	**1,70**
Totaal Gecommitteerd		**345.335**	**—**	**—**	**111.661**	**111.661**	**—**
Totaal Onder Optie		**230.553**	**—**	**—**	**90.168**	**90.168**	**—**
FRANKRIJK							
VGP Park Mulhouse	VGP	213.472	—	62.023	34.638	96.661	1,95
VGP Park Rouen 2	VGP	78.115	—	34.634	—	34.634	1,48
VGP Park Rouen 3	VGP	122.577	—	68.992	4.924	73.916	3,81
VGP Park Rouen 4	VGP	39.131	—	—	16.484	16.484	—
VGP Park Vélizy	VGP	195.670	—	—	131.080	131.080	—
VGP Park La Verrière	VGP	43.346	—	—	19.893	19.893	—
VGP Park Rouen 1	JV6	81.468	39.424	—	—	39.424	2,22
VGP Park Bordeaux - Les Graves	Gecommitteerd	526.135	—	—	71.103	71.103	—
Totaal VGP		**692.311**	**—**	**165.649**	**207.019**	**372.668**	**7,24**
Totaal Joint Ventures		**81.468**	**39.424**	**—**	**—**	**39.424**	**2,22**
Totaal Gecommitteerd		**526.135**	**—**	**—**	**71.103**	**71.103**	**—**

VGP Park	Eigenaar	Land opp. *(in m²)*	Verhuurbare oppervlakte *(in m²)*				Gecontracteerde jaarlijkse huur *(in miljoen €)*
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
HONGARIJE							
VGP Park Alsónémedi	VGP	9.784	—	—	4.900	4.900	—
VGP Park Budapest Aerozone	VGP	378.859	66.006	—	58.585	124.591	5,98
VGP Park Budapest Aerozone 2	VGP	364.246	—	15.986	108.131	124.117	1,36
VGP Park Győr Beta	VGP	142.294	71.754	—	—	71.754	4,37
VGP Park Győr Gamma	VGP	83.825	—	15.478	19.949	35.427	0,42
VGP Park Hatvan	VGP	59.584	16.663	—	9.317	25.980	1,20
VGP Park Kecskemét	VGP	255.031	97.345	—	16.004	113.349	6,43
VGP Park Kecskemét 2	VGP	123.715	44.045	18.668	—	62.713	3,32
VGP Park Alsónémedi	JV1	75.565	31.440	—	—	31.440	2,10
VGP Park Győr	JV1	121.799	51.490	—	—	51.490	3,50
VGP Park Kecskemét 3	Gecommitteerd	96.158	—	—	36.049	36.049	—
Totaal VGP		**1.417.338**	**295.813**	**50.132**	**216.886**	**562.831**	**23,08**
Totaal Joint Ventures		**197.364**	**82.930**	**—**	**—**	**82.930**	**5,60**
Totaal Gecommitteerd		**96.158**	**—**	**—**	**36.049**	**36.049**	**—**
ITALIË							
VGP Park Paderno Dugnano	VGP	96.883	—	—	33.889	33.889	—
VGP Park Parma 3	VGP	56.444	—	14.270	14.009	28.279	0,45
VGP Park Legnano	JV6	49.381	22.401	—	—	22.401	1,64
VGP Park Parma	JV6	99.487	50.187	—	—	50.187	2,79
VGP Park Valsamoggia 2	JV6	66.026	34.614	—	—	34.614	3,08
VGP Park Calcio	JV2	48.593	24.052	—	—	24.052	1,62
VGP Park Padova	JV2	50.091	22.547	—	—	22.547	1,65
VGP Park Sordio	JV2	26.811	12.034	—	—	12.034	1,02
VGP Park Valsamoggia	JV2	52.776	22.783	—	—	22.783	1,72
VGP Park Parma 2	JV2	18.865	5.710	—	—	5.710	0,57
VGP Park Reggio Emilia 2	Gecommitteerd	213.706	—	—	95.041	95.041	—
VGP Park Verona	Gecommitteerd	169.272	—	—	76.688	76.688	—
VGP Park Guardamiglio	Gecommitteerd	33.238	—	—	11.600	11.600	—
VGP Park Reggio Emilia	Onder Optie	105.849	—	—	41.948	41.948	2,60
Totaal VGP		**153.327**	**—**	**14.270**	**47.898**	**62.168**	**0,45**
Totaal Joint Ventures		**412.030**	**194.329**	**—**	**—**	**194.329**	**14,09**
Totaal Gecommitteerd		**416.216**	**—**	**—**	**183.329**	**183.329**	**—**
Totaal Onder Optie		**105.849**	**—**	**—**	**41.948**	**41.948**	**2,60**

VGP Park	Eigenaar	Land opp. *(in m²)*	Verhuurbare oppervlakte *(in m²)*				Gecontracteerde jaarlijkse huur *(in miljoen €)*
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
LETLAND							
VGP Park Dreilini	VGP	107.172	—	—	35.570	35.570	0,54
VGP Park Kekava	VGP	148.442	62.792	—	—	62.792	2,75
VGP Park Tiraines	VGP	63.149	28.896	—	—	28.896	1,79
VGP Park Kekava 2	Gecommitteerd	91.900	—	—	44.804	44.804	—
VGP Park Riga Airport	Gecommitteerd	49.841	—	—	24.933	24.933	—
Totaal VGP		**318.763**	**91.688**	**—**	**35.570**	**127.258**	**5,08**
Totaal Gecommitteerd		**141.741**	**—**	**—**	**69.737**	**69.737**	**—**
NEDERLAND							
VGP Park Nijmegen 3	VGP	242.518	—	19.104	131.417	150.521	3,17
VGP Park Nijmegen 5	VGP	37.976	—	21.316	—	21.316	1,37
VGP Park Nijmegen	JV2	123.968	66.953	—	—	66.953	4,77
VGP Park Nijmegen 2	JV2	200.272	140.073	—	—	140.073	7,79
VGP Park Roosendaal	JV2	86.511	51.703	—	—	51.703	3,35
Totaal VGP		**280.494**	**—**	**40.420**	**131.417**	**171.837**	**4,54**
Totaal Joint Ventures		**410.751**	**258.730**	**—**	**—**	**258.730**	**15,90**
PORTUGAL							
VGP Park Sintra	VGP	54.765	—	22.288	—	22.288	0,60
VGP Park Vila Nova de Gaia	VGP	72.157	—	—	33.246	33.246	—
VGP Park Loures 2	VGP	202.136	—	—	53.417	53.417	—
VGP Park Loures	JV6	51.526	19.744	—	—	19.744	1,75
VGP Park Montijo	JV6	75.550	32.692	—	—	32.692	2,45
VGP Park Santa Maria da Feira	JV2	73.578	29.813	—	—	29.813	1,37
Totaal VGP		**329.058**	**—**	**22.288**	**86.663**	**108.951**	**0,60**
Totaal Joint Ventures		**200.654**	**82.249**	**—**	**—**	**82.249**	**5,57**

VGP Park	Eigenaar	Land opp. *(in m²)*	Verhuurbare oppervlakte *(in m²)*				Gecontracteerde jaarlijkse huur *(in miljoen €)*
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
ROEMENIË							
VGP Park Arad	VGP	385.414	49.517	—	144.103	193.620	3,34
VGP Park Brașov	VGP	361.527	130.159	44.635	9.735	184.529	8,46
VGP Park Bucharest	VGP	248.289	46.262	72.168	—	118.430	5,44
VGP Park Bucharest 2	VGP	290.475	—	34.232	110.008	144.240	—
VGP Park Sibiu	VGP	218.687	16.664	13.548	65.612	95.824	1,47
VGP Park Timisoara 3	VGP	56.374	32.768	—	—	32.768	1,94
VGP Park Timisoara	JV2	252.439	113.664	—	—	113.664	5,77
VGP Park Timisoara 2	JV2	37.413	30.774	—	—	30.774	1,50
VGP Park Oradea	Gecommitteerd	286.254	—	—	135.821	135.821	—
VGP Park Timisoara Giarmata	Gecommitteerd	479.355	—	—	256.837	256.837	—
Totaal VGP		**1.560.766**	**275.370**	**164.583**	**329.458**	**769.411**	**20,65**
Totaal Joint Ventures		**289.852**	**144.438**	**—**	**—**	**144.438**	**7,27**
Totaal Gecommitteerd		**765.609**	**—**	**—**	**392.658**	**392.658**	**—**
SERVIË							
VGP Park Belgrade - Dobanovci	VGP	1.165.391	82.286	—	380.557	462.843	6,09
Totaal VGP		**1.165.391**	**82.286**	**—**	**380.557**	**462.843**	**6,09**
SLOWAKIJE							
VGP Park Bratislava	VGP	126.257	—	47.941	15.315	63.256	3,01
VGP Park Bratislava 2	VGP	365.928	—	—	155.997	155.997	—
VGP Park Malacky	VGP	23.569	10.606	—	5.000	15.606	0,73
VGP Park Zvolen	VGP	102.074	8.479	10.604	33.752	52.835	1,15
VGP Park Bratislava	JV6	428.602	190.110	—	—	190.110	9,88
VGP Park Malacky	JV1	196.923	86.383	—	—	86.383	4,68
VGP Park Trnava	Gecommitteerd	173.315	—	—	65.698	65.698	—
Totaal VGP		**617.828**	**19.085**	**58.545**	**210.064**	**287.694**	**4,89**
Totaal Joint Ventures		**625.525**	**276.493**	**—**		**276.493**	**14,56**
Totaal Gecommitteerd		**173.315**	**—**	**—**	**65.698**	**65.698**	**—**
VERENIGD KONINKRIJK							
VGP Park East Midlands	VGP	175.593	—	36.906	40.622	77.528	—
VGP Park Sheffield	VGP	47.712	—	—	24.667	24.667	—
Totaal VGP		**223.305**	**—**	**36.906**	**65.289**	**102.195**	**—**

Financieel overzicht 2025

Financieel overzicht
Inhoud

167
Geconsolideerde overzichten

172
Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

229
Bijkomende toelichtingen die geen deel uitmaken van de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening

231
Informatie met betrekking tot de moederonderneming

232
Verslag van Commissaris

236
Lexicon

239
Verklaring van de verantwoordelijke personen

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2025

Winst- en verliesrekening *(in duizenden €)*	**Toelichting**	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Bruto-inkomsten uit huur en hernieuwbare energie	5	**98.644**	**73.704**
Netto operationele kosten verbonden aan vastgoed[1]	6	-9.937	-6.018
Netto-inkomsten uit huur en hernieuwbare energie[2]		**88.707**	**67.686**
Joint venture fee inkomsten	5	52.058	32.666
Netto waarderingswinsten/(verliezen) op vastgoedbeleggingen[1]	7	243.624	187.056
Administratieve kosten	8	-63.332	-61.263
Aandeel in het resultaat van joint ventures	9.1	41.285	92.744
Overige kosten		—	-1.750
Bedrijfsresultaat		**362.342**	**317.139**
Financiële opbrengsten	10	36.905	50.391
Financiële kosten	10	-60.806	-47.988
Netto financieel resultaat	10	**-23.901**	**2.403**
Resultaat voor belastingen		**338.441**	**319.542**
Belastingen	11	-48.002	-32.555
Resultaat over de periode		**290.439**	**286.987**
Toe te schrijven aan:			
Aandeelhouders van VGP NV		290.439	286.987
Minderheidsbelangen		—	—

Resultaat per aandeel	**Toelichting**	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Gewone nettoresultaat per aandeel (in €) – basis	12	10,64	10,52
Gewone nettoresultaat per aandeel (in €) – verwaterd	12	10,64	10,52

De bijgevoegde toelichtingen maken integraal deel uit van de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

1 Bevat gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van dochterondernemingen en Joint Ventures
2 Netto operationele kosten verbonden aan vastgoed bevatten doorrekeningen aan klanten en zijn derhalve gepresenteerd als netto operationele kosten.

Geconsolideerd overzicht van het volledig perioderesultaat

Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2025

Overzicht van het volledig perioderesultaat *(in duizenden €)*	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Winst over de periode	290.439	286.987
Andere elementen van het resultaat na belastingen die later geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen	—	—
Andere elementen van het resultaat na belastingen die later niet geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen	—	—
Andere elementen van het resultaat (opgenomen in het eigen vermogen)	—	—
Volledig perioderesultaat	**290.439**	**286.987**
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	290.439	286.987
Minderheidsbelangen	—	—

Geconsolideerde balans

Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2025

Activa *(in duizenden €)*	**Toelichting**	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024 Herzien**	**31. 12. 2023 Herzien**
Immateriële activa		517	724	1.000
Vastgoedbeleggingen[1]	13	2.393.399	2.069.767	1.909.529
Materiële vaste activa	14	140.687	122.309	107.426
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen	9.2/9.4	1.409.858	1.300.874	1.037.228
Andere langlopende vorderingen	9.3	566.718	538.484	565.734
Uitgestelde belastingvorderingen	11	10.711	11.620	8.304
Totaal vaste activa		**4.521.890**	**4.043.778**	**3.629.221**
Handels- en andere vorderingen	15	131.832	83.804	79.486
Geldmiddelen en kasequivalenten	16	523.094	492.533	209.921
Activa aangehouden voor verkoop[1]	21	27.307	33.821	492.076
Totaal vlottende activa		**682.233**	**610.158**	**781.483**
Totaal activa		**5.204.123**	**4.653.936**	**4.410.704**

Eigen vermogen en verplichtingen *(in duizenden €)*	**Toelichting**	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024 Herzien**	**31. 12. 2023 Herzien**
Kapitaal	17	105.676	105.676	105.676
Overige reserves	17	845.579	845.579	845.579
Overgedragen resultaten		1.649.549	1.449.172	1.263.162
Eigen vermogen		**2.600.804**	**2.400.427**	**2.214.417**
Langlopende financiële schulden	18	2.097.766	1.942.495	1.885.154
Andere langlopende verplichtingen	19	55.047	46.781	38.085
Uitgestelde belastingverplichtingen[1]	11	65.636	46.011	34.487
Totaal langlopende verplichtingen		**2.218.449**	**2.035.287**	**1.957.726**
Kortlopende financiële schulden	18	262.045	114.866	111.750
Handels- en andere kortlopende schulden	20	121.365	102.558	84.075
Verplichtingen m.b.t activa aangehouden voor verkoop[1]	21	1.460	798	42.736
Totaal kortlopende verplichtingen		**384.870**	**218.222**	**238.561**
Totaal verplichtingen		**2.603.319**	**2.253.509**	**2.196.287**
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		**5.204.123**	**4.653.936**	**4.410.704**

De bijgevoegde toelichtingen maken integraal deel uit van de geconsolideerde balans.

1 De cijfers van 2024 met betrekking tot Vastgoedbeleggingen en Activa aangehouden voor verkoop werden herwerkt. Historisch classificeerde VGP-activa die juridisch eigendom zijn van de Joint Ventures maar economisch eigendom van VGP als "activa aangehouden voor verkoop". Na een herevaluatie en om de economische realiteit en het langetermijninvesteringskarakter van deze activa beter weer te geven, heeft de Groep beslist haar economische belangen in dergelijke activa te herclassificeren naar "Vastgoedbeleggingen". Deze aanpak werd consistent toegepast op zowel het lopende boekjaar als de vergelijkende periode. De herwerking in 2024 bedraagt € 164,4 miljoen, overgeboekt van Activa aangehouden voor verkoop naar vastgoedbeleggingen. Dienovereenkomstig werd de uitgestelde belastingverplichting ten belope van € 10,4 miljoen herzien en overgeboekt van verplichtingen met betrekking tot activa aangehouden voor verkoop. Éénzelfde aanpassing werd toegepast voor de cijfers van 2023. Dit resulteerde in een herclassering van € 400,5 miljoen van activa aangehouden voor verkoop naar vastgoedbeleggingen en dienovereenkomstige verplichtingen m.b.t. activa aangehouden voor verkoop ten belope van € 10,5 miljoen euro naar uitgestelde belastingverplichtingen.

Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2025

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen *(in duizenden €)*	**Statutair aandelen kapitaal**	**Kapitaal reserve**	**IFRS- aandelen kapitaal**	**Overige reserves**	**Over- gedragen resultaten**	**Totaal eigen vermogen**
Saldo per 1 januari 2024	**136.092**	**-30.416**	**105.676**	**845.579**	**1.263.162**	**2.214.417**
Andere elementen van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	—	—	—	—	—	—
Resultaat over de periode	—	—	—	—	286.987	286.987
Effect van desinvesteringen	—	—	—	—	—	—
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	—	—	—	—	**286.987**	**286.987**
Kapitaalverhoging en uitgiftepremies na aftrek transactiekosten	—	—	—	—	—	—
Uitkering aandelenkapitaal aan aandeelhouders	—	—	—	—	—	—
Dividenden aan aandeelhouders	—	—	—	—	-100.977	-100.977
Stand per 31 december 2024	**136.092**	**-30.416**	**105.676**	**845.579**	**1.449.172**	**2.400.427**

Stand per 1 januari 2025	**136.092**	**-30.416**	**105.676**	**845.579**	**1.449.172**	**2.400.427**
Andere elementen van het resultaat	—	—	—	—	—	—
Resultaat van de periode	—	—	—	—	290.439	290.439
Effect van desinvesteringen	—	—	—	—	—	—
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	—	—	—	—	290.439	290.439
Kapitaalverhoging en uitgiftepremies na aftrek transactiekosten	—	—	—	—	—	—
Uitkering aandelenkapitaal aan aandeelhouders	—	—	—	—	—	—
Dividenden	—	—	—	—	-90.062	-90.062
Saldo per 31 december 2025	**136.092**	**-30.416**	**105.676**	**845.579**	**1.649.549**	**2.600.804**

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2025

Kasstroomstaat *(in duizend €)*	**Toelichting**	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024 Herzien**
Kasstromen uit bedrijfsactiviteiten			
Resultaat vóór belastingen		**338.441**	**319.542**
Aanpassingen voor:			
Afschrijvingen		10.734	8.607
Niet-gerealiseerde (meer)-/minwaarde op vastgoedbeleggingen	7	-183.124	-94.190
Gerealiseerde (meer)-/minwaarde op verkoop dochterondernemingen	7	-60.500	-92.866
Niet-gerealiseerde (winst)/ verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen	10	359	239
Rente (opbrengsten)	10	-36.905	-50.391
Rente kosten	10	60.447	47.749
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	9.1	-41.285	-92.744
Operationeel resultaat vóór veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen		**88.167**	**45.946**
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen[1]		-43.707	-11.831
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden[1]		11.821	-2.765
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		**56.281**	**31.350**
Ontvangen interesten[2]		5.185	12.482
Betaalde winstbelastingen		-10.576	-10.857
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		**50.890**	**32.975**

Cash Flow Statement *(in thousand of €)*	**Toelichting**	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024 Herzien**
Kasstromen uit investeringsactiviteiten			
Inkomsten uit de verkoop van materiële activa en andere		18	46
Verkoop van dochterondernemingen, Joint Ventures en vastgoedbeleggingen	23	388.739	808.612
Investeringen in vastgoedbeleggingen en installaties, machines en uitrusting[3]		-641.894	-549.824
Inkomsten uit joint venture en geassocieerde deelnemingen[4]		82.734	85.635
Investering in joint venture en geassocieerde deelnemingen		—	-4.273
Leningen aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen[3]		-936	-8.825
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		**-171.339**	**331.371**
Kasstromen uit financieringsactiviteiten			
Uitbetaalde interesten[2]	10	-48.260	-46.925
Uitbetaalde dividenden		-90.062	-100.977
Opname van leningen	18	565.083	135.000
Terugbetalingen van leningen	18	-275.246	-78.000
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		**151.515**	**-90.902**
Netto toename/ (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		**31.066**	**273.444**
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode		492.533	209.921
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen		42	-8
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop		-547	9.176
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het einde van de periode		**523.094**	**492.533**

De bijgevoegde toelichtingen maken integraal deel uit van het geconsolideerd kasstroomoverzicht.

1 Inclusief een herclassificatie van € 11 miljoen per december 2025 (€ 37,5 miljoen per december 2024) voornamelijk als gevolg van desinvesteringen van activa aan joint ventures.
2 De effectief in contanten betaalde rente is geherclassificeerd van de netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten naar de kasstromen uit financieringsactiviteiten. De herclassificatie is eveneens verwerkt in het boekjaar '24.
3 Houd er rekening mee dat de in 2024 opgenomen vastgoedbelegging en active aangehouden voor verkoop zijn aangepast. Historisch gezien heeft VGP altijd de activa die juridisch eigendom zijn van de joint venture, maar economisch eigendom zijn van VGP, opgenomen als 'disposal group held for sale'. Aangezien deze activa ontwikkelingsgrond, in aanbouw zijnde activa en voltooide activa omvatten, voldoet deze classificatie als vlottende activa – waarvoor geldt dat het actief onmiddellijk verkoopbaar moet zijn in de huidige staat en binnen een verwachte termijn van twaalf maanden – niet langer aan de vereisten. Daarom is ervoor gekozen deze benadering te herzien en heeft de Groep alle economische belangen in dergelijke activa geherclassificeerd naar Investment Property, zowel in het huidige jaar als in het voorgaande jaar. De aanpassing in 2024 bedraagt € 97,7 miljoen.
4 Het Kasstroomoverzicht is geherclassificeerd om de uitkeringen door joint ventures en geassocieerde deelnemingen te consolideren, aangezien deze in 2025 netto kasontvangsten vormen, bestaande uit € 30,1 miljoen aan dividenden en kapitaaluitkeringen (cf. toelichting 9.4), € 20 miljoen aan rentebetalingen (cf. toelichting 10) en € 32,7 miljoen aan terugbetalingen van aandeelhoudersleningen (cf. toelichting 9.3). In 2024 bestaat dit uit € 17,5 miljoen aan interestbetalingen, € 14,8 miljoen aan uitkeringen op eigen vermogen en € 53,4 miljoen aan terugbetalingen aan aandeelhouders.

Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2025

1. Algemene informatie

VGP NV (de "onderneming" of "Vennootschap") is een naamloze vennootschap die op 6 februari 2007 naar Belgisch recht werd opgericht voor onbepaalde tijd. De maatschappelijke zetel van de onderneming is gelegen te Generaal Lemanstraat 55 bus 4, 2018 Antwerpen, België en de onderneming is ingeschreven onder het ondernemingsnummer 0887.216.042 (Rechtspersonenregister Antwerpen – Afdeling Antwerpen). De Groep is een vastgoedgroep gespecialiseerd in de aankoop, de ontwikkeling en het beheer van logistiek vastgoed, d.w.z. gebouwen die geschikt zijn voor logistieke doeleinden en lichte industriele activiteiten. De Groep richt zich op strategisch gelegen terreinen die geschikt zijn voor de ontwikkeling van logistieke bedrijfsparken van een bepaalde omvang zodat een uitgebreide en goed gediversifieerde grondbank kan worden opgebouwd op toplocaties, dit zijn locaties in de nabijheid van sterk geconcentreerde woon- en/of productiecentra, met een optimale toegang tot omliggende transportinfrastructuur. Het doel van de Groep is om een toonaangevende pan-Europese gespecialiseerde ontwikkelaar en eigenaar te worden van logistiek en licht industrieel vastgoed van hoge kwaliteit. De Groep is momenteel actief in Duitsland, Nederland, Oostenrijk, Spanje, Portugal, Italië, de Tsjechische Republiek, Slowakije, Hongarije, Roemenië, Letland, Kroatië, Frankrijk, Denemarken, Servië en het Verenigd Koninkrijk. De geconsolideerde jaarrekening van de onderneming bevat deze van de onderneming en haar dochtervennootschappen (samen verder de "Groep" genoemd). De geconsolideerde jaarrekening werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 3 april 2026.

2. Samenvatting van de belangrijkste grondslagen voor de financiële verslaggeving

2.1 Verklaring van overeenstemming

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Deze bevatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties, zoals gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB) en de interpretaties gepubliceerd door het International Financial Interpretations Committee van het IASB, voor zover ze van toepassing zijn voor de Groep en voor zover ze toepasbaar zijn vanaf 1 januari 2025.

Een aantal nieuwe standaarden en wijzigingen op boekhoudstandaarden zijn van toepassing op verslagperioden die aanvangen na 1 januari 2025. De Groep heeft geen van deze nieuwe of gewijzigde standaarden vervroegd toegepast bij het opstellen van deze geconsolideerde financiële staten.

De Groep is evenmin van plan deze standaarden vervroegd toe te passen en de impact van de initiële toepassing wordt niet als materieel beschouwd, met uitzondering van IFRS 18.

De wijzigingen in de 'Classification and Measurement of Financial Instruments' – aanpassingen aan IFRS 9 en IFRS 7, uitgegeven op 30 mei 2024 – zullen diversiteit in de boekhoudpraktijk verminderen door de vereisten duidelijker en consistenter te maken. De wijzigingen omvatten:

— Verduidelijkingen over de classificatie van financiële activa met duurzaamheidskenmerken (ESG) en vergelijkbare kenmerken – ESG-gerelateerde clausules in leningen kunnen invloed hebben op de waarderingsgrondslag (geamortiseerde kostprijs of reële waarde). Om uiteenlopende praktijken te voorkomen, verduidelijken de wijzigingen hoe de contractuele kasstromen van dergelijke leningen moeten worden beoordeeld.
— Verduidelijkingen betreffende de datum waarop een financieel actief of een financiële verplichting wordt gederecogniseerd. De IASB heeft ook besloten een beleidskeuze te ontwikkelen waarmee een entiteit een financiële verplichting kan derecogniseren vóór de feitelijke betaling op de afwikkelingsdatum, indien aan bepaalde criteria is voldaan.

Daarnaast heeft de IASB extra toelichtingsvereisten geïntroduceerd om de transparantie voor beleggers te vergroten betreffende investeringen in aandeleninstrumenten die tegen reële waarde via overige gerealiseerde resultaten worden gewaardeerd, evenals financiële instrumenten met voorwaardelijke kenmerken, zoals kenmerken gekoppeld aan ESG-gerelateerde doelstellingen.

De wijzigingen zijn van toepassing op jaarlijkse verslagperioden die aanvangen op of na 1 januari 2026; vervroegde toepassing is toegestaan. Deze wijzigingen zijn goedgekeurd door de EU.

'Contracts Referencing Nature-dependent Electricity' – wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7, uitgegeven op 18 december 2024 – ondersteunen entiteiten om beter te rapporteren over de financiele impact van natuurafhankelijke elektriciteitscontracten, zoals stroomafnameovereenkomsten (PPA's). Deze contracten worden vaak gebruikt om elektriciteit uit wind- of zonne-energie veilig te stellen en de geproduceerde hoeveelheid kan variëren door oncontroleerbare factoren (bijv. weersomstandigheden). De huidige boekhoudvereisten geven mogelijk onvoldoende weer hoe dergelijke contracten de prestaties van een entiteit beïnvloeden. De wijzigingen omvatten:

— Een verduidelijking van de toepassing van de 'own use'-vereisten;
— Het toestaan van hedge accounting wanneer deze contracten als hedginginstrumenten worden gebruikt;
— Nieuwe toelichtingsvereisten om beleggers inzicht te geven in de impact van deze contracten op de financiële prestaties en kasstromen van de onderneming.

De wijzigingen zijn van toepassing vanaf 1 januari 2026; vervroegde toepassing is toegestaan. Deze wijzigingen zijn door de EU goedgekeurd.

Het pakket 'Annual Improvements Volume 11', uitgegeven op 18 juli 2024, bevat verduidelijkingen, vereenvoudigingen, correcties en aanpassingen gericht op het verbeteren van de consistentie van verschillende IFRS-standaarden. De aangepaste standaarden zijn:

— IFRS 1 First-time Adoption of IFRS;
— IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures en de begeleidende guidance;
— IFRS 9 Financial Instruments;
— IFRS 10 Consolidated Financial Statements;
— IAS 7 Statement of Cash Flows.

Deze wijzigingen zijn van toepassing vanaf 1 januari 2026; vervroegde toepassing is toegestaan. Ze zijn door de EU goedgekeurd.

IFRS 18 'Presentation and Disclosure in Financial Statements', uitgegeven op 9 april 2024, vervangt IAS 1 Presentation of Financial Statements. De belangrijkste nieuwe vereisten omvatten:

— Entiteiten moeten alle opbrengsten en kosten in de resultatenrekening onderbrengen in vijf categorieën: operationeel, investeringsactiviteiten, financieringsactiviteiten, beëindigde activiteiten en inkomstenbelastingen. Daarnaast moet een nieuw gedefinieerde subtotaal 'operationeel resultaat' worden gepresenteerd. De nettowinst verandert niet.
— Management-defined performance measures (MPM's) moeten worden toegelicht in één afzonderlijke noot.
— Verbeterde guidance over het groeperen van informatie in de financiële staten.

Daarnaast moeten alle entiteiten het operationeel resultaat gebruiken als uitgangspunt voor het kasstroomoverzicht wanneer de indirecte methode wordt toegepast. De standaard is van toepassing vanaf 1 januari 2027; vervroegde toepassing is toegestaan. De EU heeft de standaard nog niet goedgekeurd. De Groep zal IFRS 18 niet vervroegd toepassen. De impact van de initiële toepassing van deze nieuwe IFRS-standaard wordt momenteel nog onderzocht door de Groep, in het bijzonder met betrekking tot de structuur van de winst-en-verliesrekening, het kasstroomoverzicht en de aanvullende toelichtingen vereist voor MPM's. De Groep beoordeelt ook de impact op de groepering van informatie in de financiële staten, inclusief posten die momenteel als 'overige' zijn aangeduid.

IFRS 19 'Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures', uitgegeven op 9 mei 2024, en de aanpassingen van 21 augustus 2025, bieden in aanmerking komende dochterondernemingen de mogelijkheid om IFRS-standaarden toe te passen met gereduceerde toelichtingsvereisten. Een dochteronderneming kan de standaard toepassen indien op de rapporteringsdatum:
— Zij geen publieke verantwoordelijkheid heeft; en
— Haar moedermaatschappij geconsolideerde IFRS-financiële staten opstelt.

IFRS 19 (inclusief de wijzigingen) is van toepassing vanaf 1 januari 2027; vervroegde toepassing is toegestaan. De EU heeft de standaard nog niet goedgekeurd.

De 'Translation to a hyperinflationary presentation currency' – wijzigingen aan IAS 21, uitgegeven op 13 november 2025 – verduidelijken hoe entiteiten financiële staten moeten omrekenen van een niet-hyperinflatoire naar een hyperinflatoire valuta. De wijzigingen verduidelijken dat:
— Een entiteit met een niet-hyperinflatoire functionele valuta de slotkoers van de meest recente verslagdatum gebruikt voor alle posten (inclusief vergelijkende cijfers) bij de omzetting naar de presentatievaluta; en
— Een entiteit voor een buitenlandse entiteit met een niet-hyperinflatoire functionele valuta de slotkoers gebruikt voor alle bedragen (behalve vergelijkende cijfers) en de vergelijkende cijfers herwaardeert met behulp van de algemene prijsindex.

De wijzigingen zijn van toepassing vanaf 1 januari 2027; vervroegde toepassing is toegestaan. De EU heeft deze standaard nog niet goedgekeurd.

2.2 Basis voor de opmaak

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld op basis van de historische kostprijs, behalve voor vastgoedbeleggingen en afgeleide financiële instrumenten die tegen reële waarde worden opgenomen. De cijfers worden voorgesteld in duizend euro (duizend €), tenzij anders vermeld.

Kleine afrondingsverschillen kunnen voorkomen.

2.3 Consolidatieprincipes

DOCHTERONDERNEMINGEN

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover VGP NV een beslissende invloed ('zeggenschap') uitoefent, Dit is het geval wanneer VGP NV blootgesteld is aan, of recht heeft op, variabele opbrengsten uit haar deelneming in de entiteit en de mogelijkheid heeft om deze opbrengsten te beïnvloeden door haar macht over de entiteit. Alle intragroepsverrichtingen, intragroepssaldi en niet-gerealiseerde winsten op intragroepsverrichtingen worden geëlimineerd; niet-gerealiseerde verliezen worden eveneens geëlimineerd tenzij het om permanente waardeverminderingen gaat. Waar nodig worden aanpassingen aangebracht aan de rekeningen van de dochterondernemingen om hun grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming te brengen met die van de Groep.

Dochterondernemingen worden globaal geconsolideerd vanaf het moment dat de Groep de zeggenschap verwerft tot het moment dat zij de zeggenschap verliest. De jaarrekeningen van dochterondernemingen worden in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen vanaf de datum van verwerving tot het einde van de zeggenschap. Verliezen binnen een dochteronderneming worden toegewezen aan de minderheidsbelangen, zelfs als dit een negatief saldo als gevolg kan hebben. Wijzigingen in het belang van de Groep in een dochteronderneming die niet tot een verlies van zeggenschap leiden, worden behandeld als eigen-vermogenstransacties. Wanneer de Groep de zeggenschap verliest over een dochteronderneming, zal de onderneming:
— De activa (met inbegrip van goodwill) en de verplichtingen van de dochteronderneming van de balans verwijderen
— De boekwaarden van eventuele minderheidsbelangen van de balans verwijderen
— De geaccumuleerde wisselkoersverschillen opgenomen in het eigen vermogen van de balans verwijderen
— De reële waarde van de ontvangen vergoeding opnemen
— De reële waarde van het eventuele aangehouden belang opnemen
— De eventuele winst of verlies in resultaat opnemen
— Het aandeel van de moederonderneming in de componenten die voorheen opgenomen waren in de andere elementen van het totaalresultaat herclassificeren naar het resultaat of de overgedragen resultaten, zoals aangewezen.

JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

Er is sprake van een joint venture of een gezamenlijke overeenkomst wanneer VGP NV contractueel overeengekomen is om de zeggenschap te delen met een of meerdere partijen, wat enkel het geval is wanneer beslissingen over de relevante activiteiten de unanieme goedkeuring vereisen van de partijen die gezamenlijke zeggenschap hebben. Geassocieerde ondernemingen zijn ondernemingen waarin VGP NV, rechtstreeks of onrechtstreeks, een invloed van betekenis heeft en die geen dochterondernemingen of gezamenlijke overeenkomsten zijn. Dit is verondersteld het geval te zijn indien de Groep tenminste 20% van de stemrechten verbonden met het aandelen bezit. De opgenomen financiele informatie met betrekking tot deze ondernemingen is opgesteld volgens de grondslagen voor financiele verslaggeving van de Groep. Wanneer de Groep gezamenlijke zeggenschap in een joint venture verwerft of een invloed van betekenis in een geassocieerde onderneming verwerft, wordt het aandeel in de verworven activa, passiva en voorwaardelijke verplichtingen initieel geherwaardeerd tegen de reële waarde op de overnamedatum en verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Indien de overnamevergoeding meer bedraagt dan de reële waarde van het verworven aandeel in de overgenomen activa, passiva en voorwaardelijke verplichtingen wordt dit verschil als goodwill opgenomen. Is de aldus berekende goodwill negatief, dan wordt dit verschil onmiddellijk in het resultaat verwerkt. Daarna wordt het aandeel van de Groep in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen overeenkomstig de vermogensmutatiemethode in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen tot de dag dat er een einde komt aan de gezamenlijke zeggenschap of de invloed van betekenis. Wanneer het aandeel van de Groep in de verliezen van een joint venture of geassocieerde onderneming groter wordt dan de boekwaarde van de deelneming, wordt de boekwaarde op nul gezet en worden bijkomende verliezen enkel nog opgenomen in de mate dat de Groep bijkomende verplichtingen op zich genomen heeft, uitgezonderd in de mate waarin de onderneming feitelijke- of contractuele verplichtingen heeft aangegaan met betrekking tot deze geassocieerde deelneming. Niet-gerealiseerde winsten uit transacties met joint ventures en geassocieerde

ondernemingen worden geëlimineerd ten belope van het belang van de Groep tegenover de deelneming in de joint venture of de geassocieerde onderneming. De nettoboekwaarde van deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen wordt opnieuw geëvalueerd indien er indicaties zijn van een bijzondere waardevermindering, of indicaties dat eerder opgenomen bijzondere waardeverminderingen niet langer gerechtvaardigd zijn. De deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen in de balans omvatten ook de boekwaarde van gerelateerde goodwill. IAS 28.28 bepaalt dat winsten en verliezen die uit "downstream"-transacties tussen een entiteit en een geassocieerde deelneming of joint venture voortvloeien, alleen in de jaarrekening van de entiteit worden opgenomen voor het aandeel daarin van de belangen van niet-verbonden investeerders in de geassocieerde deelneming of joint venture. In deze standaard wordt evenwel de verwerking van transacties met joint ventures en geassocieerde ondernemingen (b.v. verkoop diensten, interest opbrengsten ...) niet behandeld en meer bepaald of deze transacties al dan niet dienen geëlimineerd te worden in de geconsolideerde jaarrekening ten belope van het belang van de Groep tegenover de deelneming in de joint venture of geassocieerde onderneming. Ten aanzien van de behandeling van inkomsten uit transacties met joint ventures en geassocieerde ondernemingen (bijv. Sales services, rente-inkomsten. ...). heeft de Groep ervoor gekozen om het gedeelte van haar aandeel in deze transacties niet te elimineren. Bij wijze van voorbeeld: VGP ontvangt € 100 rente-inkomsten op een lening verstrekt aan een 50:50 joint venture. Onder de grondslagen van haar financiële verslaggeving van VGP worden deze rente-inkomsten verwerkt als € 100 rente-inkomsten van de Groep. De kosten die de joint venture zal oplopen zal worden opgenomen op een proportionele (50%) basis via "resultaten in joint ventures en geassocieerde ondernemingen" zonder enige correctie voor het proportionele belang van VGP. Door dit te doen zal de Groep alleen de proportionele winst of verlies erkennen in haar geconsolideerde cijfers en ervoor zorgen dat het geen hogere winst of verlies erkent dan zijn deel opgenomen in de "resultaten in joint ventures en geassocieerde deelnemingen". In tegenstelling en volgens IFRS 10.25 dient na het verlies van zeggenschap over een dochteronderneming, de onderneming de activa en de verplichtingen van de dochteronderneming volledig van de balans te verwijderen (inclusief de minderheidsbelangen) en het eventuele aangehouden belang op te nemen tegen reële waarde. Verder in overeenstemming met IFRS 10.25, verwerkt de Groep de winst of het verlies, als resultaat van verlies van zeggenschap, voor zover dit toewijsbaar is aan het voormalige controlerende belang. Bij het ontbreken van enig ander relevant advies, heeft de onderneming bijgevolg een keuze om voor de grondslag voor financiële verslaggeving ofwel de benadering van IFRS 10 of alternatief de benadering van IAS 28 toe te passen. VGP heeft voor de grondslagen van haar financiële verslaggeving de keuze gemaakt om de winst of het verlies op de verkoop van een dochteronderneming aan een joint venture of geassocieerde deelneming volledig te erkennen als winst of verlies in de resultatenrekening.

2.4 Vreemde valuta

Elementen opgenomen in de jaarrekening van de entiteiten van de Groep worden gewaardeerd in de valuta van de primaire economische omgeving waarin de entiteit actief is (de functionele valuta). De geconsolideerde jaarrekening wordt voorgesteld in euro (€) die de functionele valuta en presentatievaluta van de Onderneming is. Verrichtingen in vreemde valuta worden omgerekend in Euro tegen de wisselkoers op datum van de verrichting. Bijgevolg worden niet-monetaire activa en verplichtingen omgerekend in Euro tegen de historische wisselkoers op datum van de verrichting. Monetaire activa en verplichtingen in een andere munteenheid dan Euro op balansdatum worden omgerekend in Euro tegen de slotkoers op balansdatum. Omrekeningsverschillen worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

2.5 Immateriële activa

Immateriële activa worden gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en gecumuleerde bijzondere waardeverminderingen, Immateriële activa worden lineair afgeschreven over hun naar best vermogen geschatte gebruiksduur. De afschrijvingsduur en -methode worden elk jaar opnieuw geëvalueerd bij afsluiting van het boekjaar.

2.6 Vastgoedbeleggingen

VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen, inclusief de opgeleverde projecten, worden aanvankelijk tegen kostprijs opgenomen in overeenstemming met IAS 40, inclusief direct toerekenbare transactiekosten. Onmiddelijk na de initiële opname past de Groep het fair value-model (reële waarde model) toe en waardeert vastgoedbeleggingen tegen reële waarde, waarbij veranderingen in reële waarde in de winst- en verliesrekening worden opgenomen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt minimaal twee keer per jaar bepaald door een externe, onafhankelijke vastgoeddeskundige met erkende professionele kwalificaties en relevante ervaring in de locatie en categorie van het te taxeren vastgoed. De reële waarde is gebaseerd op marktwaarden, zijnde de geschatte prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of betaald om een verplichting over te dragen in een transactie tussen marktpartijen op de meetdatum.

PROJECTONTWIKKELINGEN

Vastgoed dat in aanbouw of in ontwikkeling is voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging wordt gewaardeerd tegen reële waarde wanneer de reële waarde betrouwbaar kan vastgesteld worden, in overeenstemming met IAS 40.53A.

De reële waarde die wordt erkend tijdens de bouwfase weerspiegelt de huidige staat en het voltooiingsstadium van het actief op elke rapporteringsdatum. Hoewel contractuele bouwovereenkomsten relevant waarderingsbewijs kunnen leveren, evolueert de erkende reële waarde in de loop van de tijd naarmate de ontwikkeling vordert. Bij het bepalen van de reële waarde tijdens de bouw wordt rekening gehouden met:

— de tot op heden gemaakte ontwikkelingskosten vergeleken met de gebudgetteerde aannames,
— de resterende bouwkosten,
— wijzigingen in ontwikkelingsrisico, en
— eventuele afwijkingen van de oorspronkelijke kosten- of tijdsaannames.

Deze benadering is overeenstemming met IFRS 13, die vereist dat de reële waarde de prijs weergeeft die zou worden ontvangen bij de verkoop van het actief in huidige staat op de meetdatum, rekening houdend met de aannames die marktpartijen zouden maken over resterende kosten en risico's. Elke winst of verlies dat voortvloeit uit een wijziging in reële waarde wordt erkend in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Alle kosten die direct verband houden met de aankoop en bouw van een vastgoedobject, evenals alle latere kapitaaluitgaven die kwalificeren als verwervingskosten, worden geactiveerd.

ONTWIKKELINGSLAND

Terreinen waarover de Groep volledige eigendom heeft t.t.z. effectief ingeschreven is in het kadaster als eigenaar van de gronden, en waarop de Groep van plan is te beginnen met de bouw (zogenaamd "ontwikkelingsland") wordt onmiddellijk gewaardeerd tegen reële waarde. Het ontwikkelingsland wordt gewaardeerd door een externe onafhankelijke vastgoeddeskundige aan de hand van de 'verkoopvergelijking' waarderingsmethode. Winsten of verliezen die voortvloeien uit een wijziging in de reële waarde worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening. Alle kosten die rechtstreeks verband houden met de aankoop van de bouwgrond worden geactiveerd. Terreinen die contractueel onder optie zijn en dus nog niet in volle eigendom van de Groep zijn, worden slechts opgenomen in de balans (vastgoedbeleggingen) op het ogenblik dat de Groep de volle eigendom over deze terreinen verwerft.

Voorschotten betaald in verband met dergelijke contractueel onder optie zijnde terreinen worden doorgaans erkend als overige vorderingen. Indien passend, rekening houdend met materialiteit en de aard van de uitgave, kunnen dergelijke bedragen binnen vastgoedbeleggingen worden opgenomen.

Kosten verbonden aan infrastructuurwerkzaamheden worden niet opgenomen in de reële waarde van het ontwikkelingsland maar worden erkend als vastgoedbeleggingen, gewaardeerd aan aanschaffingswaarde. Voor het geval dat de raad van bestuur van mening is dat de reële waarde van het ontwikkelingsland onvoldoende betrouwbaar bepaald kan worden, kan de raad van bestuur ervoor kiezen om het ontwikkelingsland te waarderen tegen kostprijs minus bijzondere waardeverminderingen tot op het ogenblik dat de reële waarde op een betrouwbare manier kan bepaald worden.

2.7 Activering van financieringskosten

Rente en andere financieringskosten die toe te rekenen zijn aan de verwerving en ontwikkeling van vaste activa worden geactiveerd. Activering van financieringskosten stopt wanneer nagenoeg alle activiteiten die noodzakelijk zijn om de vastgoedbelegging op te leveren voor het beoogde gebruik, zijn voltooid. Deze geactiveerde interesten worden bepaald op basis van de gewogen gemiddelde kost van de groep's schulden. Vervolgens worden ze opgenomen als financiële kosten in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

2.8 Lease overeenkomsten

VGP IS DE HUURDER

Bij de aanvang van de leaseperiode worden leases (met uitzondering voor leases met een looptijd van maximaal twaalf maanden en leases waarbij het onderliggend actief een lage waarde heeft) als gebruiksrecht en leaseverplichting in de balans opgenomen aan de huidige waarde van de toekomstige leasebetalingen. Vervolgens worden alle gebruiksrechten, die classificeren als vastgoedbelegging, gewaardeerd aan reële waarde, in overeenstemming met de waarderingsregels beschreven bij 2.6 Vastgoedbeleggingen. De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als aflossing van de uitstaande verplichting opgenomen op een wijze dat dit resulteert in een constante periodieke rente over het resterende saldo van de verplichting. De financiële lasten worden rechtstreeks ten laste van het resultaat gelegd. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als lasten verwerkt in de periodes waarin ze zijn uitgevoerd.

VGP IS DE VERHUURDER – VERGOEDINGEN BETAALD IN VERBAND MET HET AANGAAN VAN HUUROVEREENKOMSTEN EN HUURKORTINGEN

De Groep maakt betalingen aan vastgoedmakelaars voor de diensten die geleverd worden m.b.t. onderhandelingen van huurovereenkomsten met de huurders van de Groep. De makelaarskosten worden geactiveerd en opgenomen in de boekwaarde van de respectievelijke vastgoedbelegging en afgeschreven over de looptijd van de huurovereenkomst. Huurinkomsten worden erkend op lineair basis. Een effectieve huur wordt erkend in de winst- en verliesrekening, dat is huur na correctie huurkortingen gespreid over de huurperiode.

2.9 Andere materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden opgenomen tegen kostprijs verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en gecumuleerde bijzondere waardeverminderingen. De kostprijs omvat alle directe kosten en uitgaven die opgelopen werden om het actief op de locatie en in de staat te brengen die noodzakelijk is om op de beoogde wijze te functioneren. Toekomstige uitgaven voor herstellingen worden onmiddellijk opgenomen in het resultaat, tenzij ze de toekomstige financiële winsten van het actief verhogen. Materiële vaste activa worden lineair afgeschreven over hun verwachte gebruiksduur, naargelang van hun categorie. De gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden minstens op het einde van elk boekjaar opnieuw geëvalueerd. Tenzij herzien ten gevolge van specifieke wijzigingen in de verwachte gebruiksduur, worden volgende jaarlijkse afschrijvingspercentages toegepast:

— software:	33%;
— computer materieel:	10–33%;
— kantoormateriaal:	7–20%;
— rollend materieel:	25%;
— Laadstations elektrische wagens:	12,5%
— fotovoltaïsche installaties:	5%
— Batterij installaties:	6,67%

2.10 Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs

Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs omvatten handelsvorderingen, overige vorderingen en geldmiddelen en kasequivalenten en vertegenwoordigen niet-afgeleide financiele instrumenten die worden aangehouden binnen een bedrijfsmodel met als doel het ontvangen van contractuele kasstromen (aangehouden om te innen) en de contractuele voorwaarden van het financieel actief geven aanleiding tot kasstromen op vaste data die uitsluitend betalingen van hoofdsom en rente vertegenwoordigen. Dergelijke financiële activa worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Handelsvorderingen dragen geen rente en worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs verminderd met de nodige voorzieningen voor dubieuze debiteuren. Dergelijke voorzieningen zijn gebaseerd op de verwachte kredietverliezen, berekend in overeenstemming met IFRS 9. De groep heeft geen voorzieningenmatrix ontwikkeld op basis van historische kredietverliesverliezen, aangezien historische kredietverliezen onbeduidend zijn. Echter, De Groep erkent een voorziening voor dubieuze debiteuren, zelfs bij afwezigheid van historische wanbetalingen. Op elke rapporteringsdatum voert VGP een grondige analyse van de ouderdom van haar vorderingen uit en beoordeelt zij per individueel geval of een voorziening voor dubieuze debiteuren moet worden opgenomen. Om de kredietwaardigheid te beoordelen, maakt VGP gebruik van een combinatie van instrumenten: interne dashboards die de ouderdom van vorderingen opvolgen, kredietbeoordelingen van onafhankelijke kredietinformatiebureaus, en rechtstreekse feedback van huurders over hun financiële situatie en betalingsgedrag. Een bijzonder waardeverminderingsverlies wordt opgenomen in de winst-en-verliesrekening, evenals de latere recuperaties van eerdere bijzondere waardeverminderingen. Overige financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs omvatten voornamelijk leningen aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen. Deze financiële activa worden geboekt tegen geamortiseerde kostprijs en de Groep neemt een verliesverrekening op voor verwachte kredietverliezen in overeenstemming met IFRS 9. Het bedrag van de verwachte kredietverliezen wordt op elke verslagdatum geactualiseerd om rekening te houden met veranderingen in het kredietrisico sinds de eerste opname van het desbetreffende financiële actief. Geldmiddelen en kasequivalenten bestaan uit kassaldi en direct opvraagbare deposito's. Het bedrag van de verwachte kredietverliezen wordt op elke verslagdatum geactualiseerd om rekening te houden met veranderingen in het kredietrisico sinds de eerste opname van het desbetreffende financiële actief. Dergelijke kassaldi worden enkel aangehouden bij banken met een hoge kredietwaardigheid, aangezien dergelijke verwachte kredietverliezen niet als significant worden beschouwd. Rekening-courantkredieten bij banken die direct opeisbaar zijn en integraal deel uitmaken van het liquiditeitenbeheer van de Groep, worden opgenomen als onderdeel van de geldmiddelen en kasequivalenten ten behoeve van het geconsolideerde kasstroomoverzicht.

2.11 Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten

Een vast actief, of een groep activa die wordt afgestoten, wordt geclassificeerd als aangehouden voor verkoop wanneer de boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd in een verkooptransactie en niet door het te blijven gebruiken. Deze voorwaarde is enkel vervuld als de verkoop heel waarschijnlijk geacht wordt en als het actief (of de groep activa die wordt afgestoten)

gereed is voor onmiddellijke verkoop in zijn huidige staat. Een beëindigde bedrijfsactiviteit is een component van een entiteit die ofwel is afgestoten ofwel is geclassificeerd als aangehouden voor verkoop, een afzonderlijke belangrijke bedrijfsactiviteit of geografisch bedrijfsgebied vertegenwoordigt en zowel operationeel als voor de financiële verslaggeving kan worden onderscheiden van de rest van de entiteit. Er kan pas sprake zijn van een zeer waarschijnlijke verkoop als de entiteit zich heeft verbonden tot een plan voor de verkoop van het actief (of de groep activa die wordt afgestoten) en als een operationeel plan opgestart is om een koper te vinden en het plan te voltooien. Bovendien moet het actief (of de groep activa die wordt afgestoten) op actieve wijze voor verkoop op de markt gebracht worden tegen een prijs die redelijk is ten opzichte van zijn huidige reële waarde en dient de verkoopovereenkomst naar verwachting afgesloten te worden binnen het jaar na de datum van de classificatie. Activa die geclassificeerd zijn als aangehouden voor verkoop worden gewaardeerd tegen de laagste waarde van de boekwaarde en de reële waarde na aftrek van verkoopkosten. Een eventueel overschot van de boekwaarde tegenover de reële waarde na aftrek van verkoopkosten wordt opgenomen als een bijzondere waardevermindering. Zodra activa geclassificeerd worden als aangehouden voor verkoop worden ze niet langer afgeschreven. Vergelijkende balansinformatie voor voorgaande perioden wordt herwerkt om de nieuwe classificatie in de balans te weerspiegelen. De herziening in 2024 bedroeg € 164,4 miljoen euro van vaste activa aangehouden voor verkoop naar vastgoedbeleggingen. Dienovereenkomstig werd de uitgestelde belasting herzien van de schulden m.b.t. vast activa aangehouden voor verkoop voor een bedrag van € 10,4 miljoen.

2.12 Rentedragende leningen

Rentedragende leningen worden initieel opgenomen tegen de reële waarde verminderd met de toerekenbare transactiekosten. Daarna worden de rentedragende leningen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij elk verschil tussen de kostprijs en de inkoopwaarde wordt opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening over de periode van de lening op basis van de effectieve rente. De Groep classificeert als kortlopend elk onderdeel van de langlopende leningen dat binnen het jaar na de balansdatum wordt afgewikkeld.

2.13 Handels- en andere schulden

Handels- en andere schulden worden gewaardeerd aan afgeschreven kostprijs verminderd met bijzondere waardeverminderingsverliezen.

2.14 Afgeleide financiële instrumenten

De Groep past geen hedge accounting toe in overeenstemming met IFRS 9. Afgeleide financiële activa en passiva worden geclassificeerd als financiële activa of passiva tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening (RWVR). Afgeleide financiële activa en verplichtingen bestaan voornamelijk uit renteswaps en valutatermijncontracten voor afdekkingsdoeleinden (economische afdekking). De opname van de afgeleide financiële instrumenten vindt plaats bij het aangaan van de economische afdekkingscontracten. Zij worden initieel en vervolgens gewaardeerd tegen reële waarde; transactiekosten worden rechtstreeks in de financieringskosten opgenomen. Winsten of verliezen op derivaten worden tegen RWVR opgenomen in de winst-en-verliesrekening in de winst- en verliesrekening onder de nettoveranderingen in de reële waarde van financiële instrumenten.

2.15 Bijzondere waardevermindering op andere materiële vaste activa en immateriële activa

De boekwaarden van de activa van de Groep worden herzien op balansdatum om te bepalen of er aanwijzingen bestaan voor een bijzondere waardevermindering. Indien een dergelijke aanwijzing bestaat, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. Een bijzonder waardeverminderingsverlies wordt opgenomen als de boekwaarde van het actief of zijn kasstroomgenererende eenheid hoger ligt dan zijn realiseerbare waarde. Bijzondere waardeverminderingsverliezen worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening. Bijzondere waardeverminderingsverliezen met betrekking tot kasstroomgenererende eenheden verminderen de boekwaarde van de activa van de eenheid (of groep van eenheden) op een pro-rata basis.

2.16 Tegenboeking van bijzondere waardeverminderingen

Een bijzonder waardeverminderingsverlies wordt teruggeboekt in de geconsolideerde winst- en verliesrekening indien er een wijziging heeft plaatsgevonden in de schattingen gebruikt om de realiseerbare waarde te bepalen voor zover dit een bijzonder waardeverminderingsverlies van hetzelfde actief terugdraait dat in een voorgaande periode was opgenomen als kost.

2.17 Voorzieningen

Een voorziening wordt opgenomen in de geconsolideerde balans indien de Groep een bestaande in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis uit het verleden en het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen vereist zal zijn om de verplichting te voldoen. Indien het effect materieel is, worden voorzieningen bepaald door de verwachte toekomstige kasstromen te disconteren tegen een disconteringsvoet vóór belastingen dat rekening houdt met de huidige marktbeoordelingen voor de tijdswaarde van geld en de risico's die inherent zijn aan de verplichting.

2.18 Opname van opbrengsten

De opbrengsten omvatten huuropbrengsten, opbrengsten uit hernieuwbare energie (zonne-energie), opbrengsten uit vastgoedbeheer en facility management, opbrengsten uit hoofde van ontwikkelingsmanagement en opbrengsten uit hoofde van doorgerekende huurlasten. Huuropbrengsten uit operationele leaseovereenkomsten worden lineair over de leaseperiode opgenomen, dit houdt in dat wanneer de Groep kortingen (incentives) verstrekt aan haar huurders, worden de kosten van de kortingen lineair opgenomen over de looptijd.

Opbrengsten uit hernieuwbare energie omvat verschillende inkomstenstromen zoals verkoop van opgewekte energie, verhuring van de fotovoltaïsche installatie en overheidssubsidies. De boekhoudkundige verwerking van de opbrengsten uit hernieuwbare energie is afhankelijk van de contractuele voorwaarden van de overeenkomst tussen VGP's hernieuwbare energie bedrijf en zijn klanten (m.n. huurders of groene stroom energieleveranciers). Als VGP's hernieuwbare energie bedrijf een "Purchase Power Agreement" (PPA) heeft gesloten met zijn klanten dan zullen de inkomsten erkend worden wanneer de elektriciteit geleverd wordt. Dit op basis van de contractuele prijs per kilowattuur (kWh). De erkende opbrengsten zijn bijgevolg gebaseerd op de hoeveelheid geleverde elektriciteit en eventuele aanpassingen aan de contractprijs of inkomsten zullen worden toegepast op basis van de voorwaarden van de PPA. Wanneer VGP's hernieuwbare energie bedrijf een huurovereenkomst heeft afgesloten met zijn klanten voor de verhuur van de fotovoltaïsche installatie, is de opbrengst erkenning gebaseerd op de verschuldigde huurtermijnen van toepassing volgens de huurovereenkomst. Opbrengsten worden erkend op basis van de verschuldigde huuraflossingen over de looptijd van huurovereenkomst. Eventuele aanpassingen zullen uitgevoerd worden op basis van de voorwaarden van de huurovereenkomst. Overheidssubsidies worden opgenomen in het jaar waarop de overheidssubsidie toegekend is. Opbrengsten

worden gewaardeerd tegen de in het kader van het contract overeengekomen transactieprijs. De als omzet vermelde bedragen zijn exclusief variabele vergoedingen en betalingen aan klanten, die niet voor afzonderlijke diensten zijn, en kunnen bestaan uit kortingen, handelsvergoedingen, rabatten en bedragen die voor rekening van derden worden geïnd. Een vordering wordt opgenomen wanneer diensten worden verleend, aangezien dit het moment is waarop de vergoeding onvoorwaardelijk is, omdat alleen het verstrijken van de tijd vereist is voordat de betaling verschuldigd is. Wanneer de Groep als agent optreedt, worden de commissie en niet de bruto-inkomsten als opbrengsten geboekt.

2.19 Kosten

DOOR TE REKENEN HUURLASTEN EN OPERATIONELE KOSTEN VERBONDEN AAN VASTGOED
Door te rekenen huurlasten m.b.t. afgesloten servicecontracten en operationele kosten verbonden aan vastgoed worden opgenomen in de winst- en verliesrekening wanneer ze gemaakt worden.

NETTO FINANCIEEL RESULTAAT
Het Netto financieel resultaat omvat de te betalen rente op schulden en interest rate swaps berekend aan de hand van de methode van de effectieve rentevoet na aftrek van de geactiveerde rente, te ontvangen rente op beleggingen en interest rate swaps, winsten en verliezen uit wisselkoersverschillen die in de geconsolideerde winst- en verliesrekening worden opgenomen.

BELASTINGEN
Belastingen op de winst of het verlies van de periode omvatten de actuele en de uitgestelde belasting. Belastingen worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening tenzij ze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen zijn opgenomen; in dat geval worden ze opgenomen in het eigen vermogen. De actuele belasting is het verwachte te betalen bedrag op de belastbare winst van het boekjaar, waarbij gebruik gemaakt wordt van de belastingtarieven van toepassing op de balansdatum en elke aanpassing aan de verschuldigde (of verrekenbare) belastingen met betrekking tot vorige boekjaren. De uitgestelde belasting wordt berekend aan de hand van de balansmethode op de tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ('balance sheet liability method') in de balans en de fiscale boekwaarde van deze activa en verplichtingen. Uitgestelde belastingen worden gewaardeerd tegen de belastingtarieven die naar verwachting van toepassing zullen zijn op de periode waarin het actief wordt gerealiseerd of de verplichting wordt afgewikkeld op basis van de belastingtarieven van toepassing op de balansdatum. Uitgestelde belastingvorderingen worden enkel opgenomen in zoverre het waarschijnlijk is dat voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee het tijdelijke verschil kan worden verrekend. Uitgestelde belastingvorderingen en –verplichtingen werden gesaldeerd, in overeenstemming met de criteria in IAS 12 § 74. Uitgestelde belastingvorderingen worden verlaagd in zoverre het niet langer waarschijnlijk is dat voldoende belastbare winst beschikbaar zal zijn.

3. Cruciale beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

3.1 Cruciale beoordelingen bij het toepassen van de consolidatieprincipes

Wij verwijzen naar het hoofdstuk 'Risicofactoren' voor een overzicht van de risico's die de activiteiten van de VGP Groep beïnvloeden.

De volgende punten zijn de kritische oordelen van het management, die een significante invloed hebben op de bedragen die in de geconsolideerde jaarrekening worden gerapporteerd:

Classificatie van gezamenlijke regelingen (joint arrangements) (IFRS 11)
Het management beoordeelt of gezamenlijke regelingen worden geclassificeerd als joint ventures of joint operations. VGP gaat co-investment partnerships aan (bijv. Allianz, Deka, AREIM) die zijn gestructureerd via afzonderlijke juridische entiteiten. Belangrijke beslissingen over relevante activiteiten, zoals goedkeuring van budgetten, financiering, strategie, acquisities en desinvesteringen, vereisen unanieme goedkeuring van de partners, ook al verleent VGP diensten op het gebied van vastgoed-, faciliteiten-, ontwikkelings- en assetmanagement aan de joint ventures. Op basis van deze contractuele voorwaarden concludeerde de Groep dat deze entiteiten voldoen aan de definitie van joint ventures volgens IFRS 11 en worden ze verantwoord via de vermogensmutatiemethode in overeenstemming met IAS 28. Oordeel is vereist bij de beoordeling of VGP een entiteit controleert, gezamenlijke controle heeft of significante invloed uitoefent.Controle bestaat wanneer VGP macht heeft over de investeringsentiteit, bloot gesteld wordt aan risico van variabele opbrengsten en in staat is zijn macht te gebruiken om de opbrengsten te beïnvloeden (IFRS 10).Waar de rechten gedeeld zijn en beslissingen unaniem moeten worden genomen, is joint control aanwezig (IFRS 11).

In sommige gevallen, zoals VGP Park Belartza, heeft VGP zijn eigendomsbelang verhoogd tot 75% in 2024, maar blijft het management concluderen dat joint control behouden blijft omdat belangrijke beslissingen nog steeds unaniem moeten worden genomen. Waar VGP minderheidsbelangen aanhoudt maar deelneemt aan belangrijke operationele en financiële beleidsbeslissingen, wordt significante invloed geacht aanwezig te zijn en is IAS 28 van toepassing.

Classificatie van vastgoed als vastgoedbelegging vs. voorraad (IAS 40 vs. IAS 2)
De Groep ontwikkelt logistiek vastgoed voornamelijk om huurinkomsten te genereren en voor waardestijging. Deze eigendommen worden geclassificeerd als vastgoedbeleggingen volgens IAS 40.

Bij deze beoordeling oefent het management oordeel uit met betrekking tot het businessmodel van de Groep en het bedoeld gebruik van de activa. De strategie van de Groep is om logistieke activa te ontwikkelen en aan te houden voor langdurige verhuur, direct of via co-investeringsvehikel joint ventures. Zelfs wanneer activa worden overgedragen aan joint ventures als onderdeel van cash recycling-transacties, behoudt de Groep een vermogensbelang en blijft het ontwikkelings-, vastgoed-, asset- en facilitymanagementdiensten leveren. Dergelijke overdrachten worden niet beschouwd als verkopen in het kader van de normale bedrijfsvoering, maar als co-investerings regelingen met langetermijnkapitaalpartners.

Daarom concludeerde het management dat de activa niet worden aangehouden voor verkoop in het kader van de normale bedrijfsvoering en voldoen ze niet aan de definitie van voorraad volgens IAS 2. In plaats daarvan voldoen ze aan de definitie van vastgoedbeleggingen onder IAS 40, aangezien ze worden aangehouden om huurinkomsten te genereren en/of voor waardestijging.

Presentatie van kasstromen uit rente/dividend/desinvesteringen van dochterondernemingen (IAS 7)
IAS 7 staat entiteiten toe om rente- en dividendkasstromen te classificeren als operationele, investerings- of financieringsactiviteiten, mits de classificatie consistent wordt toegepast. De Groep presenteert betaalde rente als onderdeel van financieringsactiviteiten, aangezien dit de aard van deze kasstromen als kosten van het verkrijgen van financiële middelen weerspiegelt.

Ontvangen rente wordt gepresenteerd volgens de onderliggende aard. Rente ontvangen van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, inclusief rente op aandeelhouders- of ontwikkelingsleningen, wordt gepresenteerd binnen investeringsactiviteiten, aangezien dit een rendement op investeringen vertegenwoordigt dat volgens de vermogensmutatiemethode wordt verantwoord. Andere ontvangen rente wordt gepresenteerd binnen operationele activiteiten. Dividenden en andere uitkeringen ontvangen van joint ventures en geassocieerde

ondernemingen worden gepresenteerd als investeringsactiviteiten, aangezien dit rendement op investeringen betreft. Kasstromen voortvloeiend uit de overname en verkoop van dochterondernemingen, joint ventures en vastgoedbeleggingen worden gepresenteerd binnen investeringsactiviteiten, omdat ze betrekking hebben op veranderingen in langetermijninvesteringen en activa volgens IAS 7.

Het management heeft oordeel uitgeoefend bij het bepalen van deze presentatie en past de classificatie consistent toe van periode tot periode.

Classificatiecriteria voor activa aangehouden voor verkoop (IFRS 5)

De Groep oefent oordeel uit bij het classificeren van activa aangehouden voor verkoop onder IFRS 5. Een actief wordt als zodanig geclassificeerd wanneer, in de huidige staat, de waarde hoofdzakelijk via een verkooptransactie zal worden gerealiseerd in plaats van door voortgezet gebruik (inclusief joint ventures), en wanneer de verkoop hoogstwaarschijnlijk en verwacht wordt binnen 12 maanden plaats te vinden. Wanneer projectvennootschappen worden overgedragen aan een Joint Venture, weerspiegelt de aankoopprijs bij closing uitsluitend de waarde van de opgeleverde vastgoedbeleggingen. Eventuele ontwikkelingsgronden of activa in aanbouw binnen deze verkochte entiteiten blijven onder de economische eigendom en volledige controle van de Groep. Bij de beoordeling of deze resterende ontwikkelingen moeten worden gedesïnvesteerd bij de overdracht van de entiteit aan de Joint Venture, heeft de Groep rekening gehouden met de principes van IFRS 10 paragrafen B76–B79 inzake de controle over gespecificeerde activa. De ontwikkelingen vormen 'ring-fenced assets' waarover de Groep de controle behoudt, blootgesteld blijft aan variabele opbrengsten, en de mogelijkheid heeft om deze opbrengsten te beïnvloeden. Bijgevolg blijven deze ontwikkelingen door de Groep verwerkt tot aan de oplevering, op welk moment de controle en economische risico's en voordelen volledig worden overgedragen aan de Joint Venture. Historisch heeft VGP dergelijke activa, die juridisch eigendom zijn van de Joint Venture maar economisch toebehoren aan de Groep, steeds opgenomen als "activa aangehouden voor verkoop". Aangezien deze activa ontwikkelingsgronden, activa in aanbouw en opgeleverde vastgoedbeleggingen omvatten, strookt deze classificatie als vlottende activa – waarbij activa beschikbaar moeten zijn voor onmiddellijke verkoop in hun huidige staat en binnen een termijn van twaalf maanden – niet volledig met hun aard. Daarom werd besloten deze benadering te herzien, en heeft de Groep alle economische belangen in dergelijke activa geherclassificeerd naar vastgoedbeleggingen.

3.2 Belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

De portefeuille van VGP wordt minimaal jaarlijks gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundige. Deze taxatie heeft als doel de marktwaarde van een vastgoedbelegging op een bepaalde datum te bepalen, rekening houdend met marktontwikkelingen en de karakteristieken van het betreffende vastgoed. De vastgoedportefeuille wordt in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen tegen de reële waarde vastgesteld door de vastgoeddeskundige (zie toelichting 13).

4. Segment rapportering

De Chief Operating Decision Maker (CODM) is de persoon die verantwoordelijk is voor de toewijzing van middelen aan de operationele segmenten en voor de beoordeling van hun prestaties. De Groep heeft vastgesteld dat de CODM de Chief Executive Officer (CEO) van de Vennootschap is.

De CEO beoordeelt regelmatig interne managementrapporten die voortvloeien uit de geïntegreerde ERP- en rapporteringssystemen van de Groep. Deze rapporten omvatten operationele resultaten per segment, EBITDA, EBIT, reëlewaardemutaties, kapitaaluitgaven (capex), pipeline-informatie, budgetten en forecasts. Deze informatie wordt gebruikt om de prestaties te beoordelen en beslissingen te nemen over de toewijzing van middelen over de bedrijfsactiviteiten en geografische regio's van de Groep.

De segmentrapportering binnen VGP is in hoofdzaak georganiseerd per business line, in lijn met het geïntegreerde operationele model van de Groep, en wordt in tweede instantie geanalyseerd per geografische regio voor management- en operationele doeleinden.

4.1 Activiteitssegmenten

Voor managementdoeleinden presenteert de Groep financiële informatie volgens interne managementindelingen op basis van functionele toewijzing van opbrengsten en kosten. Deze bedragen zijn afgeleid van interne managementrapportering en, hoewel gebaseerd op IFRS-grondslagen, worden zij niet opgesteld als afzonderlijke IFRS-jaarrekeningen per segment.

De Groep rapporteert de EBITDA en EBIT van drie operationele en rapporteerbare segmenten: Investeringsactiviteiten, Vastgoedontwikkeling en Hernieuwbare energie.

INVESTERINGSACTIVITEITEN

De EBITDA van het segment Investeringsactiviteiten omvat de recurrente prestaties van de voltooide en verhuurde logistieke vastgoedportefeuille van de Groep, evenals het beheer van deze portefeuille.

Dit segment omvat:

— Huurinkomsten uit voltooide en verhuurde vastgoedbeleggingen aangehouden door de Groep;
— Inkomsten uit property-, asset- en facilitymanagement, inclusief diensten verleend aan joint ventures;
— Het proportionele aandeel van de Groep in het operationele resultaat van voltooide en verhuurde activa aangehouden in joint ventures, exclusief reëlewaardemutaties.

Aan dit segment worden onder meer toegerekend: een gedeelte van de vastgoedexploitatiekosten, overige operationele opbrengsten en kosten die niet rechtstreeks verband houden met ontwikkelingsactiviteiten, en het aandeel in het resultaat van joint ventures (exclusief waarderingseffecten).

Vanaf 2025 wordt 15% van de vastgoedexploitatiekosten en administratieve kosten aan dit segment toegewezen, in lijn met het recurrente karakter van de assetmanagementactiviteiten.

Dit segment weerspiegelt de structurele, kasstroom genererende prestaties van de gestabiliseerde portefeuille en sluit daarom reëlewaardemutaties en gerealiseerde meerwaarde bij desinvesteringen uit.

VASTGOEDONTWIKKELING

De EBITDA van het segment Vastgoedontwikkeling omvat de waarde creatie die voortvloeit uit de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep, waaronder de verwerving van gronden, vergunningstrajecten, bouwactiviteiten en oplevering van logistiek vastgoed. De prestaties van de EBITDA in dit segment worden voornamelijk bepaald door:

— Netto reëlewaardemutaties op vastgoedbeleggingen in ontwikkeling en op voltooide activa die nog op de balans van de Groep worden aangehouden;
— Gerealiseerde winsten of verliezen bij de verkoop van projecten of dochtervennootschappen, inclusief overdrachten aan joint ventures.

Na overdracht van een actief aan een joint venture en het verlies van controle worden latere reëlewaardemutaties niet langer opgenomen binnen de EBITDA van de Groep. Waarderingsresultaten worden derhalve uitsluitend binnen dit segment opgenomen zolang het actief op de balans van de Groep blijft.

Het segment Projectontwikkeling omvat ongeveer 80% van de administratieve kosten van de Groep, wat de centrale rol van ontwikkelingsactiviteiten in het waarderingsmodel van de Groep weerspiegelt. De toewijzing van administratieve kosten tussen de segmenten weerspiegelt het oordeel van het management

over de relatieve tijd en middelen die aan elke activiteit worden besteed en wordt periodiek herzien door de CODM.

Het segment Vastgoedontwikkeling genereert geen opbrengsten in traditionele zin; de waarde creatie wordt weerspiegeld via reëlewaardemutaties en gerealiseerde meerwaarde.

Dit segment omvat op balansniveau het volgende:
Beleggingsvastgoed wordt toegewezen aan het segment Ontwikkeling of Investering op basis van de fase in de levenscyclus:

— Vastgoed in ontwikkeling (grondposities en activa in aanbouw) wordt opgenomen in het segment Ontwikkeling.
— Voltooide en gestabiliseerde panden die worden aangehouden voor lange termijn huurinkomsten worden opgenomen in het segment Investering.

Activa die worden geclassificeerd als groep aangehouden voor verkoop worden eveneens toegewezen aan het segment Ontwikkeling of Investering, afhankelijk van of het ontwikkelingsactiva dan wel gestabiliseerde verhuuractiva betreft.

De Groep heeft daarnaast deelnemingen in bepaalde ontwikkelingsjoint ventures die zijn opgericht om toegang te verkrijgen tot grond of projecten. Zolang deze projecten zich in de ontwikkelingsfase bevinden, worden zij opgenomen in het segment Vastgoedontwikkeling. Zodra zij zijn voltooid en worden aangehouden voor verhuurdoeleinden, kunnen zij worden overgeheveld naar het segment Investering.

HERNIEUWBARE ENERGIE

De EBITDA van het segment Hernieuwbare energie omvat de ontwikkeling en exploitatie van hernieuwbare-energie-installaties op de logistieke sites van de Groep, voornamelijk zonnepaneleninstallaties en bijbehorende infrastructuur. Dit segment omvat:

— Bruto-inkomsten uit de verkoop van elektriciteit, overheidsincentives en, indien van toepassing, leasingactiviteiten;
— rechtstreeks toewijsbare operationele kosten.

Vanaf 2025 wordt circa 5% van de administratieve kosten aan dit segment toegerekend, in overeenstemming met het aandeel van ondersteunende functies.

Binnen dit segment wordt dakruimte gehuurd van andere entiteiten binnen de Groep. Voor zover deze intra-groep transacties niet worden geëlimineerd bij consolidatie, worden de bijbehorende leasekosten opgenomen binnen het segment Hernieuwbare energie, met een overeenkomstige opbrengst in het segment Investeringsactiviteiten, zodat een consistente segmentrapportering wordt gewaarborgd.

Samenvatting van de opsplitsing van de activiteit segmenten

In duizenden €	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Investeringen & Vastgoed– en activabeheer EBITDA	248.956	204.293
Vastgoedontwikkeling EBITDA	199.267	144.770
Hernieuwbare energie EBITDA	6.479	5.390
Totaal operationele EBITDA	**454.702**	**354.453**

In duizenden €	**Voor de periode afgesloten op 31 december 2025**				
	Investe-rings-activiteiten	**Vastgoed ontwikke-ling**	**Hernieuw-bare energie**	**Inter-segment eliminaties**	**Totaal**
Bruto huur -en hernieuwbare energieopbrengsten	**86.762**	**—**	**12.268**	**-386**	**98.644**
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	-4.888	-2.276	-3.159	386	-9.937
Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	**81.874**	**-2.276**	**9.109**	**—**	**88.707**
Joint Ventures “fee” inkomsten	52.058	—	—	—	52.058
Netto meer-/(min)waarde op vastgoedbeleggingen	—	243.624	—	—	243.624
Administratieve kosten	-7.890	-42.081	-2.630	—	-52.601
Aandeel in het aangepast EBITDA van de Joint Ventures[1]	122.914	—	—	—	122.914
EBITDA	**248.956**	**199.267**	**6.479**	**—**	**454.702**
Overige kosten	—	—	—	—	—
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-819	-4.365	-5.547	—	-10.731
Afschrijvingen en waardeverminderingen – Joint Ventures en deelnemingen	-155	—	—	—	-155
Resultaat voor belastingen en interest	**247.982**	**194.902**	**932**	**—**	**443.816**
Netto financiële kosten – Eigen portefeuille	—	—	—	—	-23.901
Netto financiële kosten – Joint venture en geassocieerde deelnemingen	—	—	—	—	-56.581
Resultaat voor belastingen	**—**	**—**	**—**	**—**	**363.334**
Inkomstenbelastingen – eigen	—	—	—	—	-10.576
Inkomstenbelastingen – joint ventures en geassocieerde deelnemingen	—	—	—	—	-6.654
Recurrente netto-inkomsten	**—**	**—**	**—**	**—**	**346.104**
Netto meer-/(min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	—	—	—	—	-10.367
Niet-gerealiseerde winsten/(verliezen) op reële waarde afdekkingsderivaten - eigen portefeuille	—	—	—	—	—
Niet-gerealiseerde winsten/(verliezen) op reële waarde afdekkingsderivaten – Joint ventures en geassocieerde maatschappijen	—	—	—	—	149
Latente belastingen – eigen portefeuille	—	—	—	—	-37.426
Latente belastingen – joint ventures en geassocieerde deelnemingen	—	—	—	—	-8.021
Gerapporteerd resultaat over de periode	**—**	**—**	**—**	**—**	**290.439**

1 Het aandeel van Joint Ventures in de gecorrigeerde EBITDA geeft de nettohuuropbrengsten en administratiekosten van de Joint Ventures weer. exclusief waarderingswinsten of financiële - en belastinglasten.

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

4.2 Gesegmenteerde balans

In duizenden €	Voor de periode afgesloten op 31 december 2025					
Activa	**Investe-rings-activiteiten**	**Vastgoed ontwikke-ling**	**Hernieuw-bare energie**	**Financiele Schuld**	**Eigen vermogen**	**Totaal**
Immateriële activa	51	414	52	—	—	517
Vastgoedbeleggingen	888.497	1.504.902	—	—	—	2.393.399
Materiële vaste activa	2.579	20.631	117.477	—	—	140.687
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen	1.391.262	18.596	—	—	—	1.409.858
Andere langlopende vorderingen	552.383	14.335	—	—	—	566.718
Uitgestelde belastingvorderingen	2.518	8.066	127	—	—	10.711
Totaal vaste activa	**2.837.290**	**1.566.944**	**117.656**	**—**	**—**	**4.521.890**
Handels- en andere vorderingen	26.016	100.743	5.073	—	—	131.832
Geldmiddelen en kasequivalenten	—	—	24.937	498.157	—	523.094
Activa aangehouden voor verkoop	27.307	—	—	—	—	27.307
Totaal vlottende activa	**53.323**	**100.743**	**30.010**	**498.157**	**—**	**682.233**
Totale activa	**2.890.613**	**1.667.687**	**147.666**	**498.157**	**—**	**5.204.123**

1 Het aandeel van Joint Ventures in de gecorrigeerde EBITDA geeft de nettohuuropbrengsten en administratiekosten van de Joint Ventures weer. exclusief waarderingswinsten of financiële - en belastinglasten.

In duizenden €	Voor de periode afgesloten op 31 december 2025					
Eigen vermogen en verplichtingen	**Investe-rings-activiteiten**	**Vastgoed ontwikke-ling**	**Hernieuw-bare energie**	**Financiele Schuld**	**Eigen vermogen**	**Totaal**
Kapitaal	—	—	—	—	105.676	105.676
Overige reserves	—	—	—	—	845.579	845.579
Overgedragen resultaten	—	—	—	—	1.649.549	1.649.549
Eigen vermogen	**—**	**—**	**—**	**—**	**2.600.804**	**2.600.804**
Langlopende financiële schulden	—	—	134.838	1.962.928	—	2.097.766
Andere langlopende verplichtingen	13.027	29.302	12.718	—	—	55.047
Uitgestelde belastingverplichtingen	15.613	50.023	—	—	—	65.636
Totaal langlopende verplichtingen	**28.640**	**79.325**	**147.556**	**1.962.928**	**—**	**2.218.449**
Kortlopende financiële schulden	—	—	2.257	259.788	—	262.045
Handels- en andere kortlopende schulden	10.466	107.214	3.685	—	—	121.365
Verplichtingen m.b.t activa aangehouden voor verkoop	1.460	—	—	—	—	1.460
Totaal kortlopende verplichtingen	**11.926**	**107.214**	**5.942**	**259.788**	**—**	**384.870**
Totaal verplichtingen	**40.566**	**186.539**	**153.498**	**2.222.716**	**—**	**2.603.319**
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	**40.566**	**186.539**	**153.498**	**2.222.716**	**2.600.804**	**5.204.123**

In duizenden €	Voor de periode eindigend op 31 december 2024 – Herzien					
Activa	**Investe-rings-activiteiten**	**Vastgoed ontwikke-ling**	**Hernieuw-bare energie**	**Financiele Schuld**	**Eigen vermogen**	**Totaal**
Immateriële activa	73	579	72	—	—	724
Vastgoedbeleggingen[1]	850.187	1.219.580	—	—	—	2.069.767
Materiële vaste activa	2.166	17.324	102.820	—	—	122.309
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen	1.281.900	18.974	—	—	—	1.300.874
Andere langlopende vorderingen	512.146	26.338	—	—	—	538.484
Uitgestelde belastingvorderingen	5.342	6.278	—	—	—	11.620
Totaal vaste activa	**2.651.814**	**1.289.073**	**102.892**	**—**	**—**	**4.043.778**
Handels- en andere vorderingen	18.855	59.640	5.309	—	—	83.804
Geldmiddelen en kasequivalenten	—	—	28.189	464.344	—	492.533
Activa aangehouden voor verkoop[1]	31.591	2.230	—	—	—	33.821
Totaal vlottende activa	**50.446**	**61.870**	**33.498**	**464.344**	**—**	**610.158**
Totale activa	**2.702.260**	**1.350.943**	**136.390**	**464.344**	**—**	**4.653.936**

In duizenden €	Voor de periode afgesloten op 31 december 2024 – Herzien					
Eigen vermogen en verplichtingen	**Investe-rings-activiteiten**	**Vastgoed ontwikke-ling**	**Hernieuw-bare energie**	**Financiele Schuld**	**Eigen vermogen**	**Totaal**
Kapitaal	—	—	—	—	105.676	105.676
Overige reserves	—	—	—	—	845.579	845.579
Overgedragen resultaten	—	—	—	—	1.449.172	1.449.172
Eigen vermogen	**—**	**—**	**—**	**—**	**2.400.427**	**2.400.427**
Langlopende financiële schulden	—	—	134.818	1.807.677	—	1.942.495
Andere langlopende verplichtingen	9.927	25.477	11.377	—	—	46.781
Uitgestelde belastingverplichtingen[1]	21.152	24.859	—	—	—	46.011
Totaal langlopende verplichtingen	**31.079**	**50.336**	**146.195**	**1.807.677**	**—**	**2.035.287**
Kortlopende financiële schulden	—	—	2.257	112.609	—	114.866
Handels- en andere kortlopende schulden	8.277	91.315	2.966	—	—	102.558
Verplichtingen m.b.t activa aangehouden voor verkoop[1]	31	767	—	—	—	798
Totaal kortlopende verplichtingen	**8.308**	**92.082**	**5.223**	**112.609**	**—**	**218.222**
Totaal verplichtingen	**39.387**	**142.418**	**151.418**	**1.920.286**	**—**	**2.253.509**
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	**39.387**	**142.418**	**151.418**	**1.920.286**	**2.400.427**	**4.653.936**

1 De cijfers van 2024 met betrekking tot Vastgoedbeleggingen en Activa aangehouden voor verkoop werden herwerkt. Historisch classificeerde VGP activa die juridisch eigendom zijn van de Joint Ventures maar economisch eigendom van VGP als "activa aangehouden voor verkoop". Na een herevaluatie en om de economische realiteit en het langetermijninvesteringskarakter van deze activa beter weer te geven, heeft de Groep beslist haar economische belangen in dergelijke activa te herclassificeren naar "Vastgoedbeleggingen". Deze aanpak werd consistent toegepast op zowel het lopende boekjaar als de vergelijkende periode. De herwerking in 2024 bedraagt € 164,4 miljoen, overgeboekt van Activa aangehouden voor verkoop naar vastgoedbeleggingen. Dienovereenkomstig werd de uitgestelde belastingverplichting ten belope van € 10,4 miljoen herzien en overgeboekt van verplichtingen met betrekking tot activa aangehouden voor verkoop.

4.3 Geografische informatie

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

31. 12. 2025 *In duizenden €*	**Bruto huur-en hernieuwbare energie opbrengsten** *(incl. JV volgens aandeel)*	**Netto huur- en hernieuwbare energie resultaat** *(incl. JV volgens aandeel)*	**Joint venture fee inkomen**	**Operationele EBITDA** *(incl. JV volgens aandeel)*	**Vastgoedbeleggingen** *(incl. JV volgens aandeel)*	**Installaties hernieuwbare energie, installaties en uitrusting**	**Totale activa** *(incl. JV volgens aandeel)*	**Investeringen**[1]
West-Europa								
Duitsland	114.480	103.750	16.732	225.651	2.573.686	87.243	2.812.888	171.355
Spanje	15.198	13.813	3.912	22.683	445.842	126	460.148	42.849
Oostenrijk	9.950	9.680	192	11.228	175.902	437	181.964	19.376
Nederland	10.019	8.500	2.106	20.980	207.385	16.652	227.933	1.613
Italië	7.765	6.261	942	27.785	152.111	8.704	183.781	31.667
Frankrijk	1.161	-1.020	256	22.399	170.207	3.471	183.394	37.173
Portugal	3.789	3.234	169	13.759	87.416	—	96.695	25.577
Denemarken	305	137	—	-1.207	62.739	—	74.412	40.387
Verenigd Koninkrijk	—	-171	14	-6.319	54.987	—	58.891	60.081
Luxemburg	—	—	—	—	—	—	157.818	—
België	—	—	—	—	—	—	892.297	—
	162.667	**144.184**	**24.323**	**336.959**	**3.930.275**	**116.633**	**5.330.221**	**430.077**
Centraal- en Oost-Europa								
Tsjechië	24.728	23.675	5.853	42.493	544.648	3.540	564.919	22.935
Slowakije	8.060	7.286	2.188	13.054	232.374	1.089	241.819	27.059
Hongarije	17.816	17.283	444	23.273	335.712	—	357.859	41.207
Roemenië	21.401	20.323	810	7.902	336.295	4.698	365.858	71.617
Kroatië	—	228	—	-918	72.327	—	85.462	42.228
	72.005	**68.795**	**9.295**	**85.804**	**1.521.356**	**9.327**	**1.615.917**	**205.046**
Baltische staten en Balkan								
Letland	6.430	6.156	—	6.463	73.754	—	81.477	5.279
Servië	6.289	5.616	—	8.198	105.216	—	113.977	149
	12.719	**11.772**	**—**	**14.661**	**178.970**	**—**	**195.454**	**5.428**
Andere[2]	**—**	**-1.367**	**18.440**	**17.278**	**—**	**—**	**4.151**	**—**
Totaal	**247.391**	**223.384**	**52.058**	**454.702**	**5.630.601**	**125.960**	**7.145.743**	**640.550**

1 De kapitaaluitgaven omvatten toevoegingen en acquisities van beleggingsvastgoed en ontwikkelingsgrond, maar omvatten geen huurdersincentives, makelaarskosten en geactiveerde rente. De direct voor de eigen portefeuille gemaakte kapitaaluitgaven bedragen € 640,6 miljoen (waarvan € 148,9 miljoen betrekking heeft op grondaankopen) en zijn inclusief de Groep's economische eigendom van ontwikkelingsprojecten in de Eerste, Tweede en Zesde Joint Venture.

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

31. 12. 2024 *In duizenden €*	**Bruto huur-en hernieuwbare energie opbrengsten** *(incl. JV volgens aandeel)*	**Netto huur- en hernieuwbare energie resultaat** *(incl. JV volgens aandeel)*	**Joint venture fee inkomen**	**Operationele EBITDA** *(incl. JV volgens aandeel)*	**Vastgoedbeleggingen** *(incl. JV volgens aandeel)*	**Installaties hernieuwbare energie, installaties en uitrusting**	**Totale activa** *(incl. JV volgens aandeel)*	**Investeringen[1]**
West-Europa								
Duitsland	109.469	97.191	18.142	162.158	2.303.761	83.981	2.538.957	138.790
Spanje	10.816	8.101	3.673	28.727	370.957	—	385.380	53.822
Oostenrijk	5.582	5.325	163	3.917	234.378	148	249.930	42.167
Nederland	8.718	7.150	1.946	16.030	183.239	15.428	203.091	1.022
Italië	3.124	2.002	718	12.496	152.631	4.866	181.738	47.815
Frankrijk	172	-941	9	-4.890	105.942	1.244	131.263	29.275
Portugal	2.315	2.154	-68	6.828	85.239	—	93.995	23.113
Denemarken	—	-204	—	4.988	21.381	—	25.872	12.905
Luxemburg	—	—	—	—	—	—	156.173	—
België	—	—	—	—	—	—	803.119	—
	140.196	**120.778**	**24.583**	**230.254**	**3.457.528**	**105.667**	**4.769.518**	**348.911**
Centraal- en Oost-Europa								
Tsjechië	25.141	23.186	5.209	43.866	458.823	3.410	477.150	24.066
Slowakije	8.479	8.044	1.725	14.032	162.222	5	170.293	40.203
Hongarije	12.593	12.443	438	23.279	283.822	—	303.019	42.927
Roemenië	15.023	15.652	711	17.396	272.215	1.710	297.112	55.323
Kroatië	—	-125	—	9.584	29.529	—	35.071	13.064
	61.236	**59.200**	**8.083**	**108.157**	**1.206.611**	**5.125**	**1.282.645**	**175.584**
Baltische staten en Balkan								
Letland	7.910	9.227	—	9.053	101.636	—	105.531	1.119
Servië	1.940	1.650	—	1.483	101.013	9	109.442	31.813
	9.850	**10.877**	**—**	**10.536**	**202.649**	**9**	**214.973**	**32.931**
Andere[2]	**—**	**-1.487**	**—**	**5.507**	**—**	**—**	**3.566**	**—**
Totaal	**211.282**	**189.368**	**32.666**	**354.454**	**4.866.788**	**110.801**	**6.270.702**	**557.426**

1 De kapitaaluitgaven omvatten toevoegingen en acquisities van beleggingsvastgoed en ontwikkelingsgrond, maar omvatten geen huurdersincentives, makelaarskosten en geactiveerde rente. Van de investeringen heeft € 54.7 miljoen betrekking op grondaankopen.
2 Andere omvat de centrale kosten van de Groep en kosten met betrekking tot de operationele activiteiten die niet specifiek geografisch zijn toegewezen.

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

31 december 2025 *In duizenden €*	**Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten**	**Netto huur- en hernieuwbare energie resultaat**	**Joint venture fee inkomen**	**Vastgoed-beleggingen**	**Totaal vaste activa (IP, PPE en immateriële activa)**
West-Europa					
Duitsland	27.175	23.434	16.732	678.662	766.816
Spanje	2.891	2.907	3.912	168.423	169.167
Oostenrijk	9.131	9.046	192	90.277	90.757
Nederland	2.454	2.116	2.106	64.840	81.522
Italië	4.807	3.939	942	33.498	42.263
Frankrijk	114	-1.943	256	149.357	152.847
Portugal	3.088	2.685	169	40.186	40.242
Denemarken	305	137	—	62.739	62.954
Verenigd Koningkrijk	—	-171	14	54.987	54.987
Luxemburg	—	—	—	—	47
België	—	—	—	—	11.771
	49.965	**42.150**	**24.323**	**1.342.969**	**1.473.373**
Centraal- en Oost-Europa					
Tsjechië	2.343	2.403	5.853	117.253	121.381
Slowakije	693	512	2.188	114.782	116.104
Hongarije	15.002	14.697	444	300.190	300.415
Roemenië	17.922	17.331	810	293.390	298.337
Kroatië	—	228	—	72.327	72.333
	35.960	**35.171**	**9.295**	**897.942**	**908.570**
Baltische staten en Balkan					
Letland	6.430	6.156	—	73.754	73.800
Servië	6.289	5.616	—	105.216	105.342
	12.719	**11.772**	**—**	**178.970**	**179.142**
Andere	**—**	**-386**	**18.440**	**—**	**—**
Totaal	**98.644**	**88.707**	**52.058**	**2.419.881**	**2.561.085**

31 december 2024 *In duizenden €*	**Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten**	**Netto huur en hernieuwbare energie resultaat**	**Joint venture fee inkomen**	**Vastgoed-beleggingen**	**Totaal vaste activa (IP, PPE en immateriële activa)**
West-Europa					
Duitsland	26.087	21.566	18.142	457.097	541.943
Spanje	104	-1.064	3.673	182.141	182.287
Oostenrijk	4.843	4.664	163	221.538	221.735
Nederland	1.225	842	1.946	48.886	64.361
Italië	402	104	718	104.341	109.298
Frankrijk	—	-1.000	9	85.891	87.212
Portugal	1.694	1.605	-68	74.545	74.600
Denemarken	—	-204	—	21.381	21.611
Luxemburg	—	—		—	35
België	—	—	—	—	9.258
	34.355	**26.513**	**24.583**	**1.195.820**	**1.312.340**
Centraal- en Oost-Europa					
Tsjechië	4.749	4.977	5.209	106.152	110.206
Slowakije	3.473	3.500	1.725	88.581	88.851
Hongarije	9.826	9.861	438	250.012	250.094
Roemenië	11.451	12.432	711	230.570	232.555
Kroatië	—	-125	—	29.529	29.536
	29.499	**30.645**	**8.083**	**704.844**	**711.242**
Baltische staten en Balkan					
Letland	7.910	9.227	—	101.636	101.648
Servië	1.940	1.650	—	101.013	101.116
	9.850	**10.877**	**—**	**202.649**	**202.764**
Andere	**—**	**-350**	**—**	**—**	**—**
Totaal	**73.704**	**67.685**	**32.666**	**2.103.313**	**2.226.346**

5. Omzet

In duizenden €	31. 12. 2025	31. 12. 2024 Herzien
Huurinkomsten uit vastgoedportefeuille	82.811	57.636
Lineaire toekenning van huurkortingen	3.926	7.730
Totale bruto huuropbrengsten	**86.737**	**65.366**
Bruto-inkomsten uit hernieuwbare energie	**11.907**	**8.338**
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	49.579	27.004
Inkomsten uit projectontwikkeling	2.479	5.662
Joint Ventures fee inkomsten	**52.058**	**32.666**
Totale omzet[1]	**150.702**	**106.370**

De Groep verhuurt haar vastgoedbeleggingen op basis van operationele verhuring. De operationele huurcontracten hebben over het algemeen een looptijd van meer dan 5 jaar. De totale brutohuuropbrengsten omvatten € 15,2 miljoen aan huur voor de periode met betrekking tot de vastgoedportefeuille die werd verkocht tijdens de derde transactie met de Zesde joint venture in december.

Eind december 2025 heeft de Groep (inclusief joint ventures) gecommiteerde huurovereenkomsten op jaarbasis van € 468,3 miljoen, vergeleken met €412,6 miljoen per 31 december 2024. Van het totale bedrag van € 468,3 miljoen heeft € 146,6 miljoen betrekking op de eigen portefeuille, met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (WAULT) van 9,5 jaar.

Van deze € 146,6 miljoen gecommiteerde huurovereenkomsten op jaarbasis uit de eigen portefeuille heeft:

— € 78,4 miljoen betrekking op activa die reeds zijn voltooid en aan huurders zijn opgeleverd; en
— € 31,2 miljoen betrekking op huurovereenkomsten waarvan verwacht wordt dat ze binnen de komende twaalf maanden ingaan.

Het verschil tussen de bruto huurinkomsten die in boekjaar 2025 zijn opgenomen (€ 86,7 miljoen) en de geannualiseerde contractueel vastgelegde huurovereenkomsten van de eigen portefeuille (€ 146,6 miljoen) is voornamelijk te wijten aan timingseffecten. Gecommiteerde huurovereenkomsten op jaarbasis omvatten namelijk huurinkomsten uit ondertekende huurovereenkomsten die nog niet zijn ingegaan. Deze hebben betrekking op activa die nog in aanbouw zijn, wachten op oplevering, of vallen onder voorverhuurovereenkomsten op ontwikkelingsgrond waar de bouw nog niet is gestart. De bruto huurinkomsten daarentegen weerspiegelen enkel de huurinkomsten die tijdens de rapporteringsperiode zijn erkend voor voltooide vastgoedbeleggingen die aan huurders zijn opgeleverd. Gecommiteerde huurovereenkomsten op jaarbasis vertegenwoordigen dus de gestabiliseerde jaarlijkse huurinkomsten zodra alle ondertekende huurovereenkomsten zijn ingegaan, terwijl bruto huurinkomsten de inkomsten weerspiegelen die daadwerkelijk tijdens het boekjaar zijn gerealiseerd.

De klanten vertegenwoordigen een gezonde mix van logistieke huurders en eindgebruikers. De top tien huurders (op basis van huurinkomsten op jaarbasis) zijn allemaal blue-chip klanten. Op 31 december 2025 nemen de tien grootste huurders ongeveer 29,7% van de totale (eigen en Joint Ventures) gecommiteerde huurovereenkomsten op jaarbasis in.

De bruto huurinkomsten van deze top 10 huurders bedragen € 13,9 miljoen in de eigen portefeuille en € 93,7 miljoen in de portefeuille van de Joint Ventures.

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

31. 12. 2025 *In duizenden €*	Huur inkomsten in < 1 jaar	Huur inkomsten in < 2 jaar	Huur inkomsten in < 3 jaar	Huur inkomsten in < 4 jaar	Huur inkomsten in < 5 jaar	Huur inkomsten in > 5 jaar	Totaal
JV volgens aandeel – Actieve huur	153.411	157.191	148.679	132.499	116.467	533.093	1.241.340
JV volgens aandeel – gecommitteerde huur	1	4.776	4.990	4.990	4.990	42.798	62.545
Totaal – JV volgens aandeel	**153.412**	**161.967**	**153.669**	**137.489**	**121.457**	**575.891**	**1.303.885**
Eigen portefeuille – Actieve huur	69.294	77.068	67.437	59.487	49.887	269.902	593.075
Eigen portefeuille – gecommitteerde huur	—	20.764	44.612	59.622	67.046	682.709	874.753
Totaal – Eigen	**69.294**	**97.832**	**112.049**	**119.109**	**116.933**	**952.611**	**1.467.828**
Totaal – volgens aandeel	**222.706**	**259.799**	**265.718**	**256.598**	**238.390**	**1.528.502**	**2.771.713**

31. 12. 2024 *In duizenden €*	Huur inkomsten in < 1 jaar	Huur inkomsten in < 2 jaar	Huur inkomsten in < 3 jaar	Huur inkomsten in < 4 jaar	Huur inkomsten in < 5 jaar	Huur inkomsten in > 5 jaar	Totaal
JV volgens aandeel – Actieve huur	139.143	127.865	116.667	102.036	90.207	408.665	984.583
JV volgens aandeel – gecommitteerde huur	1.650	4.575	4.575	4.575	4.575	43.771	63.721
Totaal – JV volgens aandeel	**140.793**	**132.440**	**121.242**	**106.611**	**94.782**	**452.436**	**1.048.304**
Eigen portefeuille – Actieve huur	74.370	72.237	58.676	54.338	44.990	212.337	516.948
Eigen portefeuille – gecommitteerde huur	18.711	34.380	34.725	43.799	51.220	534.021	716.856
Totaal – Eigen	**93.081**	**106.617**	**93.401**	**98.137**	**96.210**	**746.358**	**1.233.804**
Totaal – volgens aandeel	**233.874**	**239.057**	**214.643**	**204.748**	**190.992**	**1.198.794**	**2.282.108**

De stijging in Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management is voornamelijk door de provisie voor promote uitkering van de Eerste Joint Venture (€ 18 miljoen). Volgens de Joint Venture overeenkomst, kan VGP recht hebben op een winstuitkering van de Eerste Joint Venture bij (i) een liquiditeitsgebeurtenis of (ii) na het verstrijken van de initiële periode van tien jaar, wat plaatsvindt in de eerste helft van 2026. Op basis van het netto IRR ('internal rate of return') (meer dan 12%) tot nu toe heeft de groep per 31 december 2025 een provisie van € 18 miljoen aangelegd voor een te ontvangen winstuitkering. Het uiteindelijke bedrag zal variëren afhankelijk van de waardering en operationele prestaties van de Joint Venture tot 31 mei 2026.

1 De definitie van omzet werd in '25 aangepast om servicekosteninkomsten uit te sluiten. Het omzetcijfer van '24 werd daarom eveneens herwerkt met € 15 miljoen.

6. Operationele kosten verbonden aan vastgoed

In duizenden €	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Herstellingen en onderhoud	-2.838	-1.077
Verhuur, marketing, juridische en professionele kosten	-690	-888
Vastgoedmakelaars	-989	-706
Doorgerekende huurlasten[1]	21.300	15.034
Door te rekenen huurlasten	-19.430	-13.898
Andere opbrengsten	2.911	4.121
Andere lasten	-7.134	-6.239
Operationele kosten hernieuwbare energie	-3.067	-2.365
Totaal	**-9.937**	**-6.018**

7. Netto waarderingswinsten/ (verliezen) op vastgoedbeleggingen

In duizenden €	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024 Herzien**
Niet-gerealiseerde meer-/(min)waarde op vastgoedbeleggingen	180.180	93.097
Niet-gerealiseerde meer-/(min)waarde op activa aangehouden voor verkoop[2]	2.944	1.093
Gerealiseerde meer-/(min)waarde op de verkoop van dochterondernemingen, Joint Ventures en vastgoedbeleggingen	60.500	92.866
Totaal	**243.624**	**187.056**

In 2025, bedragen de netto waarderingswinsten op vastgoedbeleggingen € 243,6 miljoen in vergelijking met een waarderingswinst van € 187,1 miljoen voor de periode 2024.

De netto waarderingswinst werd voornamelijk gedreven door (i) € 183,1 miljoen niet-gerealiseerde waarderingswinst op de eigen portefeuille en de voor verkoop aangehouden portefeuille, en (ii) € 60,5 miljoen gerealiseerde waarderingswinst, voornamelijk op activa overgedragen in het kader van afwikkelingen van eerdere transacties met de Vijfde Joint Venture (Deka), de Derde Joint Venture (Ymir) en de Zesde Joint Venture (Saga), evenals gerealiseerde winsten bij de derde closing met de Zesde Joint Venture (Saga).

De eigen vastgoedportefeuille, ontwikkelingsgrond maar inclusief gebouwen in aanbouw in opdracht van de Joint Ventures, wordt door de vastgoeddeskundige gewaardeerd op 31 december 2025 op basis van een gewogen gemiddeld rendement (yield) van 7,48%[3] (vergeleken met 7,22% op 31 december 2024) toegepast op de contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande ruimte. Een variatie van 0,10% van deze marktrendement zou leiden tot een variatie van deze portefeuillewaarde van € 27,2 miljoen.

8. Administratieve kosten

In duizenden €	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Verloning	-32.526	-37.027
Audit, juridische en andere adviseurs	-3.925	-4.262
Overige administratieve kosten	-16.147	-11.367
Afschrijvingen	-10.734	-8.607
Totaal	**-63.332**	**-61.263**

De administratieve kosten voor de periode stegen tot € 63,3 miljoen, tegenover € 61,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2024. De verloning daalde met € 4,5 miljoen en bestaat voornamelijk uit een stijging van de verloning met € 1,6 miljoen, gecompenseerd door hogere geactiveerde kosten van € 6,7 miljoen. De algemene administratieve kosten stegen met € 4,7 miljoen en omvatten onder meer kosten voor de marketingcampagne die in 2025 werd gelanceerd. Daarnaast is er een stijging van de afschrijvingen met € 2,2 miljoen, voornamelijk op zonne-energie-installaties.

Het personeelsbestand van de groep bedroeg per december 2025 in totaal 434 VTE's. (2024: 380 VTEs)

9. Investeringen in joint ventures

9.1 Winsten van joint ventures

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

VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 zijn gevestigd in Luxemburg. VGP European Logistics bezit logistiek vastgoed in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. VGP European Logistics 2 bezit logistiek vastgoed in Spanje, Oostenrijk, Nederland, Italië en Roemenië. VGP Park München is gevestigd in München (Duitsland) en bezit en ontwikkelt het VGP park gelegen in München. De Vijfde joint venture bezit vijf parken in Duitsland en de Zesde joint venture, VGP European Logistics 4, bezit activa in Duitsland, Tsjechië, Slowakije, Frankrijk, Portugal, Spanje, Italië en Oostenrijk.

1 De doorgerekende huurlasten vertegenwoordigen terugbetalingen van vastgoed gerelateerde exploitatiekosten door huurders volgens de huurovereenkomsten. Deze bedragen vormen geen omzet onder IFRS 15, maar worden gepresenteerd als een verrekening met de gerelateerde vastgoedexploitatiekosten.

2 De cijfers van 2024 met betrekking tot Vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop werden herwerkt. Historisch classificeerde VGP-activa die juridisch eigendom zijn van de Joint Ventures maar economisch eigendom van VGP als "activa aangehouden voor verkoop". Na een herevaluatie en om de economische realiteit en het langetermijninvesteringskarakter van deze activa beter weer te geven, heeft de Groep beslist haar economische belangen in dergelijke activa te herclassificeren naar "Vastgoedbeleggingen". Deze aanpak werd consistent toegepast op zowel het lopende boekjaar als de vergelijkende periode. De herwerking in 2024 bedraagt € 30,3 miljoen, overgeboekt van niet-gerealiseerde waarderingswinsten/(verliezen) op activa aangehouden voor verkoop naar niet-gerealiseerde waarderingswinsten/(verliezen) op vastgoedbeleggingen.

3 Dit wijkt aanzienlijk af van het gewogen gemiddelde rendement dat wordt gehanteerd voor de waardering van de Joint Ventures, aangezien de portefeuille binnen de Joint Ventures hoofdzakelijk gelegen is in West-Europese landen en voornamelijk uit voltooide activa bestaat. De eigen portefeuille wordt gewaardeerd aan exit rendementen die liggen tussen 5% – 9%.

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 (behalve Belartza) en nog eens 5,1% of 10,1% in de Duitse dochterondernemingen van de Eerste en Zesde Joint Venture.

31. 12. 2025 *(In duizenden €)*	**Joint Ventures aan 100%**	**Joint ventures volgens aandeel**
Bruto huuropbrengsten	292.511	148.747
Operationele kosten verbonden aan vastgoed		
— onderliggende operationele kosten	-1.349	-693
— vastgoed management fees	-26.244	-13.377
Netto huurresultaat	**264.918**	**134.677**
Netto meer/(min) waarden op vastgoedbeleggingen	-18.345	-10.367
Administratieve kosten	-5.299	-2.695
Overige kosten[1]	-18.446	-9.223
Operationeel resultaat	**222.828**	**112.392**
Netto financieel resultaat	**-111.328**	**-56.432**
Belastingen	-29.385	-14.675
Resultaat over de periode	**82.115**	**41.285**

Netto huurresultaat ,31. 12. 2025 *(In duizenden €)*	**Joint Ventures aan 100%**	**Joint ventures volgens aandeel**
Eerste Joint Venture	109.588	56.425
Tweede Joint Venture	47.140	23.568
Derde Joint Venture	28.732	14.365
Vijfde Joint Venture	52.819	26.410
Zesde Joint Venture	26.767	13.980
Ontwikkelings Joint Ventures	-128	-71
Netto huurresultaat	**264.918**	**134.677**

Operationeel resultaat, 31. 12. 2025 *(In duizenden €)*	**Joint Ventures aan 100%**	**Joint ventures volgens aandeel**
Eerste Joint Venture	75.149	38.419
Tweede Joint Venture	74.445	37.223
Derde Joint Venture	9.478	4.738
Vijfde Joint Venture	39.459	19.729
Zesde Joint Venture	24.427	12.355
Ontwikkelings Joint Ventures	-130	-72
Operationeel resultaat	**222.828**	**112.392**

Resultaat over de periode, 31. 12. 2025 *(In duizenden €)*	**Joint Ventures aan 100%**	**Joint ventures volgens aandeel**
Eerste Joint Venture	38.279	19.613
Tweede Joint Venture	47.402	23.706
Derde Joint Venture	-4.215	-2.109
Vijfde Joint Venture	-9.138	-4.570
Zesde Joint Venture	10.321	5.021
Ontwikkelings Joint Ventures	-534	-376
Resultaat over de periode	**82.115**	**41.285**

31. 12. 2024 *(In duizenden €)*	**Joint Ventures aan 100%**	**Joint ventures volgens aandeel**
Bruto huuropbrengsten	270.782	137.578
Operationele kosten verbonden aan vastgoed		
— onderliggende operationele kosten	-7.220	-3.669
— vastgoed management fees	-24.007	-12.227
Netto huurresultaat	**239.555**	**121.682**
Netto meer/(min) waarden op vastgoedbeleggingen	106.675	54.479
Administratieve kosten	-3.905	-1.990
Operationeel resultaat	**342.325**	**174.171**
Netto financieel resultaat	-116.737	-59.094
Belastingen	-43.954	-22.333
Resultaat over de periode	**181.634**	**92.744**

Netto huurresultaat, 31. 12. 2024 *(In duizenden €)*	**Joint Ventures aan 100%**	**Joint ventures volgens aandeel**
Eerste Joint Venture	105.446	54.297
Tweede Joint Venture	43.616	21.806
Derde Joint Venture	30.431	15.216
Vijfde Joint Venture	50.248	25.124
Zesde Joint Venture	10.516	5.591
Ontwikkelings Joint Ventures	-702	-352
Netto huurresultaat	**239.555**	**121.682**

Operationeel resultaat, 31. 12. 2024 *(In duizenden €)*	**Joint Ventures aan 100%**	**Joint ventures volgens aandeel**
Eerste Joint Venture	143.779	74.006
Tweede Joint Venture	55.669	27.834
Derde Joint Venture	49.192	24.596
Vijfde Joint Venture	58.385	29.192
Zesde Joint Venture	36.006	18.897
Ontwikkelings Joint Ventures	-706	-354
Operationeel resultaat	**342.325**	**174.171**

1 De overige kosten is het resultaat van de provisie voor promote in de Eerste Joint Venture.

Resultaat over de periode, 31. 12. 2024 *(In duizenden €)*	**Joint Ventures aan 100%**	**Joint Ventures volgens aandeel**
Eerste Joint Venture	97.459	50.192
Tweede Joint Venture	25.925	12.964
Derde Joint Venture	35.744	17.871
Vijfde Joint Venture	620	309
Zesde Joint Venture	20.100	10.630
Ontwikkelings Joint Ventures	1.786	778
Resultaat over de periode	**181.634**	**92.744**

9.2 Samengevatte balansinformatie met betrekking tot Joint Ventures

31. 12. 2025 *(In duizenden €)*	**Joint Ventures aan 100%**	**Joint Ventures volgens aandeel**
Vastgoedbeleggingen	6.295.262	3.210.720
Andere activa	-1.777	-856
Totaal vaste activa	**6.293.485**	**3.209.864**
Handels- en andere vorderingen	79.103	40.061
Geldmiddelen en kasequivalenten	199.777	101.553
Totaal vlottende activa	**278.880**	**141.614**
Totaal activa	**6.572.365**	**3.351.478**
Langlopende financiële schulden	2.462.018	1.245.002
Andere langlopende financiële verplichtingen	561	281
Andere langlopende verplichtingen	53.871	27.186
Uitgestelde belastingverplichtingen	335.781	171.551
Totaal langlopende verplichtingen	**2.852.231**	**1.444.020**
Kortlopende financiële schulden[1]	868.525	448.355
Handels- en andere kortlopende schulden	96.686	49.245
Totaal kortlopende verplichtingen	**965.211**	**497.600**
Totaal verplichtingen	**3.817.442**	**1.941.620**
Netto actiefwaarde	**2.754.923**	**1.409.858**

Totaal vaste activa, 31. 12. 2025 *(In duizenden €)*	**Joint Ventures aan 100%**	**Joint Ventures volgens aandeel**
Eerste Joint Venture	2.322.859	1.199.608
Tweede Joint Venture	961.820	480.911
Derde Joint Venture	743.264	371.632
Vijfde Joint Venture	1.140.739	570.369
Zesde Joint Venture	1.084.209	557.954
Ontwikkelings Joint Ventures	40.594	29.390
Totaal vaste activa	**6.293.485**	**3.209.864**

Totaal vlottende activa, 31. 12. 2025 *(In duizenden €)*	**Joint Ventures aan 100%**	**Joint Ventures volgens aandeel**
Eerste Joint Venture	63.754	32.836
Tweede Joint Venture	28.418	14.210
Derde Joint Venture	80.840	40.421
Vijfde Joint Venture	30.294	15.148
Zesde Joint Venture	72.951	37.654
Ontwikkelings Joint Ventures	2.623	1.345
Totaal vlottende activa	**278.880**	**141.614**

Totaal activa, 31. 12. 2025 *(In duizenden €)*	**Joint Ventures aan 100%**	**Joint Ventures volgens aandeel**
Eerste Joint Venture	2.386.613	1.232.444
Tweede Joint Venture	990.238	495.121
Derde Joint Venture	824.104	412.053
Vijfde Joint Venture	1.171.033	585.517
Zesde Joint Venture	1.157.160	595.608
Ontwikkelings Joint Ventures	43.217	30.735
Totaal activa	**6.572.365**	**3.351.478**

Totaal langlopende verplichtingen, 31. 12. 2025 *(In duizenden €)*	**Joint Ventures aan 100%**	**Joint Ventures volgens aandeel**
Eerste Joint Venture	300.012	155.004
Tweede Joint Venture	574.226	287.114
Derde Joint Venture	447.562	223.781
Vijfde Joint Venture	826.819	413.410
Zesde Joint Venture	687.393	352.577
Ontwikkelings Joint Ventures	16.219	12.134
Totaal langlopende verplichtingen	**2.852.231**	**1.444.020**

1 De bankfaciliteiten van de Rheingold Joint Venture lopen af op 31 mei 2026. De Joint Venture heeft al term sheets afgesloten met financiële instellingen om de faciliteit te verlengen en/of te vervangen.

Totaal kortlopende verplichtingen, 31. 12. 2025 *(In duizenden €)*	**Joint Ventures aan 100%**	**Joint Ventures volgens aandeel**
Eerste Joint Venture	896.310	462.535
Tweede Joint Venture	21.879	10.940
Derde Joint Venture	9.041	4.521
Vijfde Joint Venture	8.593	4.297
Zesde Joint Venture	29.373	15.301
Ontwikkelings Joint Ventures	15	6
Totaal kortlopende verplichtingen	**965.211**	**497.600**

Totaal verplichtingen, 31. 12. 2025 *(In duizenden €)*	**Joint Ventures aan 100%**	**Joint Ventures volgens aandeel**
Eerste Joint Venture	1.196.322	617.539
Tweede Joint Venture	596.105	298.054
Derde Joint Venture	456.603	228.302
Vijfde Joint Venture	835.412	417.707
Zesde Joint Venture	716.766	367.878
Ontwikkelings Joint Ventures	16.234	12.140
Totaal verplichtingen	**3.817.442**	**1.941.620**

Netto actiefwaarde, 31. 12. 2025 *(In duizenden €)*	**Joint Ventures aan 100%**	**Joint Ventures volgens aandeel**
Eerste Joint Venture	1.190.291	614.905
Tweede Joint Venture	394.133	197.067
Derde Joint Venture	367.501	183.751
Vijfde Joint Venture	335.621	167.810
Zesde Joint Venture	440.394	227.730
Ontwikkelings Joint Ventures	26.983	18.595
Netto actiefwaarde	**2.754.923**	**1.409.858**

31. 12. 2024 *(In duizenden €)*	**Joint Ventures aan 100%**	**Joint Ventures volgens aandeel**
Vastgoedbeleggingen	5.733.833	2.927.831
Andere activa	1.667	835
Totaal vaste activa	**5.735.500**	**2.928.666**
Handels- en andere vorderingen	57.055	28.977
Geldmiddelen en kasequivalenten	245.519	124.353
Totaal vlottende activa	**302.574**	**153.330**
Totaal activa	**6.038.074**	**3.081.996**
Langlopende financiële schulden	3.034.562	1.543.184
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.164	582
Andere langlopende verplichtingen	46.794	23.575
Uitgestelde belastingverplichtingen	312.421	159.958
Totaal langlopende verplichtingen	**3.394.941**	**1.727.299**
Kortlopende financiële schulden	42.112	21.428
Handels- en andere kortlopende schulden	63.869	32.395
Totaal kortlopende verplichtingen	**105.981**	**53.823**
Totaal verplichtingen	**3.500.922**	**1.781.122**
Netto actiefwaarde	**2.537.152**	**1.300.874**

Totaal vaste activa, 31. 12. 2024 *(In duizenden €)*	**Joint Ventures aan 100%**	**Joint Ventures volgens aandeel**
Eerste Joint Venture	2.331.113	1.204.460
Tweede Joint Venture	927.585	463.794
Derde Joint Venture	700.909	350.455
Vijfde Joint Venture	1.158.696	579.348
Zesde Joint Venture	577.845	302.150
Ontwikkelings Joint Ventures	39.352	28.459
Totaal vaste activa	**5.735.500**	**2.928.666**

Totaal vlottende activa, 31. 12. 2024 *(In duizenden €)*	**Joint Ventures aan 100%**	**Joint Ventures volgens aandeel**
Eerste Joint Venture	78.324	40.402
Tweede Joint Venture	29.534	14.769
Derde Joint Venture	120.109	60.056
Vijfde Joint Venture	42.194	21.099
Zesde Joint Venture	29.625	15.565
Ontwikkelings Joint Ventures	2.788	1.439
Totaal vlottende activa	**302.574**	**153.330**

Totaal activa, 31. 12. 2024 *(In duizenden €)*	**Joint Ventures aan 100%**	**Joint Ventures volgens aandeel**
Eerste Joint Venture	2.409.437	1.244.862
Tweede Joint Venture	957.119	478.563
Derde Joint Venture	821.018	410.511
Vijfde Joint Venture	1.200.890	600.447
Zesde Joint Venture	607.470	317.715
Ontwikkelings Joint Ventures	42.140	29.898
Totaal activa	**6.038.074**	**3.081.996**

Totaal langlopende, 31. 12. 2024 *(In duizenden €)*	**Joint Ventures aan 100%**	**Joint Ventures volgens aandeel**
Eerste Joint Venture	1.164.798	601.952
Tweede Joint Venture	581.453	290.728
Derde Joint Venture	456.873	228.438
Vijfde Joint Venture	869.048	434.524
Zesde Joint Venture	308.163	160.735
Ontwikkelings Joint Ventures	14.606	10.922
Totaal langlopende verplichtingen	**3.394.941**	**1.727.299**

Totaal kortlopende verplichtingen, 31. 12. 2024 *(In duizenden €)*	**Joint Ventures aan 100%**	**Joint Ventures volgens aandeel**
Eerste Joint Venture	48.380	24.828
Tweede Joint Venture	20.685	10.343
Derde Joint Venture	10.943	5.472
Vijfde Joint Venture	9.616	4.808
Zesde Joint Venture	16.343	8.366
Ontwikkelings Joint Ventures	14	6
Totaal kortlopende verplichtingen	**105.981**	**53.823**

Totaal verplichtingen, 31. 12. 2024 *(In duizenden €)*	**Joint Ventures aan 100%**	**Joint Ventures volgens aandeel**
Eerste Joint Venture	1.213.178	626.780
Tweede Joint Venture	602.138	301.071
Derde Joint Venture	467.816	233.910
Vijfde Joint Venture	878.664	439.332
Zesde Joint Venture	324.506	169.101
Ontwikkelings Joint Ventures	14.620	10.928
Totaal verplichtingen	**3.500.922**	**1.781.122**

Netto actiefwaarde, 31. 12. 2024 *(In duizenden €)*	**Joint Ventures aan 100%**	**Joint Ventures volgens aandeel**
Eerste Joint Venture	1.196.259	618.082
Tweede Joint Venture	354.981	177.492
Derde Joint Venture	353.202	176.601
Vijfde Joint Venture	322.226	161.115
Zesde Joint Venture	282.964	148.614
Ontwikkelings Joint Ventures	27.520	18.970
Netto actiefwaarde	**2.537.152**	**1.300.874**

De belangrijkste verschillen met betrekking tot de balans van de Joint Ventures in '25 hebben betrekking op de Zesde Joint Venture (Saga). In 2025 kwamen VGP en Areim overeen om de geografische reikwijdte van de Joint Venture uit te breiden met als doel ook activa te verwerven in Portugal, Spanje, Italië, Oostenrijk en Denemarken. In het kader van deze overeenkomst vond in 2025 een derde closing plaats, bestaande uit 18 gebouwen (waaronder één Parkhouse) in 7 landen: Duitsland (2 gebouwen), Oostenrijk (5 gebouwen), Italië (4 gebouwen), Tsjechië (1 gebouw), Slovakije (1 gebouw), Spanje (2 gebouwen) en Portugal (3 gebouwen). De transactie vertegenwoordigde een bruto vastgoedwaarde van meer dan € 500 miljoen, waardoor de Groep € 351 miljoen aan netto kasopbrengsten kon recycleren.

De vastgoedportefeuille van de Joint Ventures, exclusief ontwikkelingsgronden en gebouwen die door VGP in opdracht van de Joint Ventures worden gebouwd, werd per 31 december 2025 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 5,22%[1] (tegenover 5,05% per 31 december 2024). Een variatie van 0,10% in dit marktrendement zou leiden tot een waardeverandering van de Joint Venture-portefeuille (aan 100%) van € 118 miljoen.

De (her)waardering van de activa van de Joint Ventures-portefeuille is gebaseerd op het waarderingsrapport van onafhankelijk Vastgoeddeskundige Io Partners, preferred partner van Jones Lang LaSalle.

VGP verleent bepaalde diensten aan de Joint Ventures, waaronder assetmanagement, propertymanagement en ontwikkelingsadvies en -beheer, en ontvangt hiervoor vergoedingen van de Joint Ventures. Deze diensten worden verricht op arm's length-basis en verlenen VGP geen zeggenschap over de betreffende Joint Ventures (noch enige eenzijdige materiële beslissingsbevoegdheid). Belangrijke transacties en beslissingen binnen de Joint Ventures vereisen volledige

1 De Ontwikkelings Joint Ventures houden uitsluitend ontwikkelingsgronden aan en zijn daarom uitgesloten van de gewogen gemiddelde rendementsberekening. De Joint Ventures' portefeuille wordt gewaardeerd aan exit rendementen die liggen tussen 4% - 9%.

goedkeuring van de Raad van Bestuur en/of de aandeelhouders, overeenkomstig de bepalingen van de Joint Venture-overeenkomst.

9.3 Overige langlopende vorderingen

In duizenden €	**31. 12. 2025**[1]	**31. 12. 2024**[1]
Aandeelhoudersleningen aan de Eerste Joint Venture	35.716	44.919
Aandeelhoudersleningen aan de Tweede Joint Venture	25.492	27.982
Aandeelhoudersleningen aan Derde Joint Venture	139.671	145.069
Aandeelhoudersleningen aan Ontwikkelings Joint Ventures	14.335	12.715
Aandeelhoudersleningen aan Vijfde Joint Venture	233.396	251.924
Aandeelhoudersleningen aan Zesde Joint Venture	118.108	42.252
Overige langlopende vorderingen	—	13.623
Totaal	**566.718**	**538.484**

De overige langlopende vorderingen stegen met € 28 miljoen. De aandeelhoudersleningen namen toe met € 41,9 miljoen, voornamelijk als gevolg van: (i) een toename van de aandeelhouderslening aan de Zesde Joint Venture naar aanleiding van de derde closing met € 76 miljoen; (ii) terugbetalingen van aandeelhoudersleningen door de joint ventures ten bedrage van € 32,7 miljoen (in vergelijking met € 53,4 miljoen in 2024); en (iii) een herclassificatie van overige langlopende vorderingen, voornamelijk met betrekking tot de vordering voor gebouw D in VGP Park München ten aanzien van Allianz, naar courante vorderingen.

9.4 Deelnemingen in de joint ventures en de geassocieerde ondernemingen

In duizenden €	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Per 1 januari	1.300.874	1.037.228
Toevoegingen	97.806	204.416
Resultaat van het jaar	41.285	92.744
Terugbetaling van eigen vermogen	-3.435	-3.371
Dividenden	-26.672	-11.438
Aanpassingen door verkoop van participaties	—	-18.705
Op einde van de periode	**1.409.858**	**1.300.874**

In 2025 ontving de Groep, als onderdeel van de uitkeringen van de Joint Ventures, € 30,1 miljoen aan terugbetalingen van eigen vermogen en/of dividenden van haar Joint Ventures, in vergelijking met € 14,8 miljoen in '24.

De investeringen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen stegen met € 109 miljoen. Deze verandering houdt voornamelijk verband met: (i) kapitaalverhoging n.a.v. transacties met joint ventures ten bedrage van € 97,8 miljoen; (ii) dividenden of terugbetalingen van kapitaal ontvangen van de Eerste Joint Venture (€ 22,8 miljoen), de Tweede Joint Venture (€ 4,1 miljoen) en de Zesde Joint Venture (€ 3,2 miljoen); en (iii) het aandeel in het resultaat van de joint ventures, zijnde een winst van € 41,3 miljoen.

9.5 EPRA prestatie indicatoren van de Joint Ventures volgens aandeel[2]

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

In duizenden €	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)[3]	1.573.054	1.441.403
EPRA Netto initiële rendement (Net Initial Yield (NIY))	5,04%	5,04%
EPRA 'Topped-up' Netto initiële rendement	5,10%	5,10%
EPRA Leegstand (vacancy) ratio	2,0%	1,8%
EPRA "Loan to value" (LTV) ratio	32,6%	31,5%
EPRA Inkomsten[3]	62.548	50.148
EPRA kosten ratio (inclusief directe leegstand kosten)[3]	4,1%	11,5%
EPRA kosten ratio (exclusief directe leegstand kosten)[3]	3,9%	11,3%

EPRA NTA – Joint Ventures volgens aandeel *(In duizenden €)*	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
IFRS NAW	**1.400.483**	**1.281.907**
IFRS NAW per aandeel (in euro)	51,32	46,97
NAW (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en overig eigen vermogen)	**1.400.483**	**1.281.907**
Uit te sluiten:		
Latente belastingen	172.448	159.220
Reële waarde van financiële derivaten	85	234
Immateriële vaste actieve (IFRS Balans)	38	42
Subtotaal	**1.573.054**	**1.441.403**
Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	—	—
Vastgoedoverdrachtsbelasting	—	—
NAW	**1.573.054**	**1.441.403**

1 In het licht van de herziening inzake activa aangehouden voor verkoop werd deze toelichting geüpdatet (Cfr. Geconsolideerde balans).
2 Deze toelichting is geen onderdeel van de geauditeerde IFRS Financiële jaarrekeningen.
3 De promote provisie ten belope van € 9,2 miljoen (aandeel) in de Eerste Joint Venture (Rheingold) werd aangepast in '25, aangezien deze het gevolg is van een overeenkomst tussen de aandeelhouders en geen operationele kost van de Joint Venture betreft.

EPRA NTA – Joint Ventures volgens aandeel *(In duizenden €)*	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Aantal aandelen	27.291.312	27.291.312
NAW/aandeel (in euro)[1]	**57,64**	**52,82**

EPRA Inkomsten Joint Ventures volgens aandeel *(In duizenden €)*	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Inkomsten volgens IFRS winst- en verliesrekening	**41.662**	**91.970**
Correcties om EPRA-inkomsten weer te geven, uitsluiten:		
Wijzigingen in reële waarde van vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop en overige belangen	10.366	-54.419
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop en overige belangen	2	-63
Resultaat op de verkoop van handelseigendommen, inclusief afschrijvingskosten met betrekking tot handelseigendommen	—	—
Belastingen op resultaat verkopen	—	—
Negatieve goodwill/goodwill impairment	—	—
Wijzigingen in de marktwaarde van financiële instrumenten en de bijbehorende afwikkelingskosten	-149	915
Kosten voor de verwerving van aandelentransacties en belangen in “non-controlling” Joint Ventures	1.201	1.648
Latente belastingen met betrekking tot EPRA-correcties	243	10.097
Aanpassingen (i) tot (viii) hierboven met betrekking tot joint ventures (tenzij reeds opgenomen onder proportionele consolidatie)	—	—
Minderheidsbelang in verband met bovenstaande	—	—
EPRA inkomsten	**53.325**	**50.148**
Bedrijfsspecifieke aanpassingen[1]	**9.223**	**—**
Bedrijfsspecifieke aangepaste inkomsten	**62.548**	**50.148**

EPRA NIY and ‘topped-up’ NIY Joint Ventures volgens aandeel *(In duizenden €)*	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Vastgoedbeleggingen	3.243.953	2.959.086
Handelseigendommen	—	—
minus: te ontwikkelen vastgoed	-128.543	-165.373
Ontwikkelde portefeuille	3.115.409	2.793.713
Vergoeding voor geschatte kopers kosten	54.375	45.997
Bruto herwaardering van ontwikkelde portefeuille	**3.169.784**	**2.839.710**
Geldstroom genererende huurinkomsten op jaarbasis	159.512	142.762
Uitgaven voor onroerend goed	380	272
Netto huurinkomsten op jaarbasis	**159.892**	**143.034**
Toevoeging: huur bij het verstrijken van huurvrije periodes of andere huurkortingen	1.892	1.654
Topped-up netto huurinkomsten op jaarbasis	**161.783**	**144.688**
EPRA NIY	**5,04%**	**5,04%**

EPRA NIY and ‘topped-up’ NIY Joint Ventures volgens aandeel *(In duizenden €)*	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
EPRA “topped-up” NIY	**5,10%**	**5,10%**

EPRA Leegstand ratio Joint Ventures volgens aandeel *(In duizenden €)*	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Geschatte huurwaarde (GHW) van niet-verhuurde oppervlakte	3.476	2.842
Geschatte huurwaarde van volledige portefeuille	178.153	159.223
EPRA Leegstand ratio	**2,0%**	**1,8%**

EPRA kosten ratio’s Joint Ventures volgens aandeel *(In duizenden €)*	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Omvat:		
Administratieve kosten volgens IFRS winst- en verliesrekening	15.704	13.303
Netto huurlasten	66	216
Management vergoedingen	—	—
Andere opbrengsten/doorfacturatie om overheadkosten te dekken verminderd met eventuele gerelateerde winsten	9.479	-2.371
Uitsluiten (indien onderdeel van hierboven):		
Afschrijvingen op vastgoedbeleggingen	155	11
Grondhuurkosten	—	—
Huurlasten vergoed via huur maar niet apart aangerekend	—	—
EPRA kosten (inclusief directe leegstand kosten)	**6.136**	**15.879**
Directe leegstand kosten	380	272
EPRA kosten (exclusief directe leegstand kosten)	**5.756**	**15.607**
Bruto huurinkomsten minus huurinkomsten uit gronden – volgens IFRS	**148.752**	**137.579**
EPRA kosten ratio (inclusief directe leegstand kosten)[1]	**4,1%**	**11,5%**
EPRA kosten ratio (exclusief directe leegstand kosten)[1]	**3,9%**	**11,3%**

1 De promote provisie ten belope van € 9,2 miljoen (aandeel) in de Eerste Joint Venture (Rheingold) werd aangepast in ‘25, aangezien deze het gevolg is van een overeenkomst tussen de aandeelhouders en geen operationele kost van de Joint Venture betreft.

EPRA LTV Joint Ventures volgens aandeel *(In duizenden €)*	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Omvat:		
Leningen van financiële instellingen	1.137.830	991.920
Hybrids (inclusief converteerbare effecten, voorkeuraandelen, schulden, opties, perpetuele (leningen))	—	—
Obligatieleningen	27	—
Valuta derivaten (futures, swaps, options and forwards)	85	235
Netto schulden	17.991	9.804
Eigenaar-gebruikt onroerend goed (schuld)	—	—
Rekening courant (eigen vermogen eigenschappen)	—	—
Uitsluiten:		
Geldmiddelen en kasequivalenten	-100.268	-117.015
Netto schulden	**1.055.665**	**884.944**
Omvat:		
Eigenaar-gebruikt onroerend goed (schuld)	31	29
Vastgoedbeleggingen aan reële waarde	3.242.602	2.808.938
Vastgoedbeleggingen in aanbouw	—	—
Immateriële vaste activa	38	42
Netto vorderingen	110	694
Financiële vaste activa	—	—
Totaal vaste activa	**3.242.781**	**2.809.703**
LTV	**32,6%**	**31,5%**

10. Netto financieel resultaat

In duizenden €	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Bancaire en andere renteopbrengsten	5.109	12.258
Renteopbrengsten uit leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	26.546	37.909
Netto wisselkoerswinsten	—	—
Andere financiële opbrengsten	5.250	224
Financiële opbrengsten	**36.905**	**50.391**
Rentelasten op obligaties	-51.591	-38.997
Bancaire rentekosten	-7.791	-7.368
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	6.558	3.523
Netto wisselkoersverliezen	-359	-239
Andere financiële kosten	-7.623	-4.907
Financiële kosten	**-60.806**	**-47.988**
Netto financieel resultaat	**-23.901**	**2.403**

Het netto financieel resultaat daalde van een netto-inkomen van € 2,4 miljoen naar een kost van € 23,9 miljoen. Het verschil kan voornamelijk worden verklaard door (i) een winst van € 5 miljoen op de terugkoop van € 200 miljoen van twee uitstaande obligaties, (ii) een stijging van de geactiveerde interest met € 3 miljoen (tot € 6,6 miljoen), (iii) een daling van de interestinkomsten op beschikbare cash (door lagere rentevoeten) met € 7 miljoen, (iv) een daling van € 11,4 miljoen in interest op leningen van Joint Ventures, (v) een stijging van € 12,6 miljoen in interest op obligaties, en (vi) een stijging van de overige financiële kosten met € 2,8 miljoen. Deze omvatten reserveringsvergoedingen op niet-opgenomen doorlopende kredietfaciliteiten, evenals afschrijvingen op kosten voor de uitgifte van obligaties.

Op 31 december 2025 bedragen de gemiddelde kosten van schulden 2,7%. De gemiddelde looptijd van de kredietfaciliteiten bedraagt 3,6 jaar. Pro forma, rekening houdend met de obligatieuitgifte in januari 2026 van € 600 miljoen en de daaropvolgende terugkoop van € 100 miljoen van de obligaties met vervaldatum januari 2027, stijgt de gemiddelde kost van de schuld tot 3% en wordt de looptijd verlengd tot 4,2 jaar.

11. Belastingen

11.1 Belastingkost opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening

In duizenden €	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Actuele belastingen	-10.576	-10.857
Uitgestelde belastingen	-37.426	-21.698
Totaal	**-48.002**	**-32.555**

11.2 Aansluiting van de effectieve belastingvoet

In duizenden €		**31. 12. 2025**		**31. 12. 2024**
Resultaat voor belastingen		338.442		319.542
Aanpassing voor het aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-41.285		-92.744
Resultaat voor belastingen en aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		**297.157**		**226.798**
Belasting aan het Duitse vennootschapsbelastingtarief	15,825%	-47.025	15,825%	-35.891
Verschil in belastingvoet niet-Duitse bedrijven		-17.452		-49.675
Gerealiseerde winst op financieel vast actief – vrijgesteld van vennootschapsbelasing		25.326		65.030
Verworpen uitgaven		-1.988		-700
Compensatie fiscale verliezen		-6.227		-11.086
Andere		-636		-233
Totaal	**16,2%**	**-48.002**	**14,4%**	**-32.555**

Het grootste deel van het resultaat voor belastingen van de Groep wordt in Duitsland gegenereerd. Daarom wordt voor de aansluiting het effectieve vennootschapsbelastingtarief in Duitsland toegepast. De fiscaal overgedragen verliezen vervallen als volgt:

2025 *(In duizenden €)*	**< 1 jaar**	**2–5 jaar**	**> 5 jaar**
Overgedragen fiscale verliezen	2.692	18.098	115.840

2024 *(In duizenden €)*	**< 1 jaar**	**2–5 jaar**	**> 5 jaar**
Overgedragen fiscale verliezen	477	17.665	105.541

11.3 Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen

In duizenden €	**Activa**		**Passiva**		**Netto**	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Vastgoedbeleggingen	—	—	-58.903	-38.190	-58.903	-38.190
Valuta hedge accounting/ derivaten	—	—	-83	-14	-83	-14
Overgedragen fiscale verliezen	3.081	3.079	—	—	3.081	3.079
Geactiveerde rente	—	—	-625	-612	-625	-612
Geactiveerde kosten	—	—	-37	-51	-37	-51
Andere	460	645	—	—	460	645
Belastingvorderingen/ (verplichtingen)	**3.540**	**3.724**	**-59.648**	**-38.866**	**-56.108**	**-35.142**
Compensering vorderingen en verplichtingen	7.171	7.896	-7.171	-7.896	—	—
Herclassificatie naar verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—	1.183	751	1.183	751
Netto belastingvorderingen/ (verplichtingen)	**10.711**	**11.620**	**-65.636**	**-46.011**	**-54.925**	**-34.391**

Een totaalbedrag van € 16.139k (€ 11.748 k in 2024) aan uitgestelde belastingvorderingen werd niet uitgedrukt.

12. Winst per aandeel

12.1 Winst per aandeel

In aantal aandelen	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Gewogen gemiddeld aantal gewone aandelen (basis)	27.291.312	27.291.312
Verwatering	—	—
Gewogen gemiddeld aantal gewone aandelen (verwaterd)	27.291.312	27.291.312

In duizenden €	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Resultaat over de periode toewijsbaar aan de Groep en aan de gewone aandeelhouders	290.439	286.987
Winst per aandeel (in €) - basis	10,64	10,52
Winst per aandeel (in €) - verwaterd	10,64	10,52

12.2 EPRA NAV's – EPRA NAV's per aandeel[1]

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:

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

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.

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.

1 Deze toelichting is geen onderdeel van de geauditeerde IFRS Financiële jaarrekeningen.

31. 12. 2025 *(In duizenden €)*	**EPRA NRV**	**EPRA NTA**	**EPRA NDV**	**EPRA NAV**	**EPRA NNNAV**
IFRS NAV	**2.600.805**	**2.600.805**	**2.600.805**	**2.600.805**	**2.600.805**
IFRS NAW per aandeel *(in €)*	95,30	95,30	95,30	95,30	95,30
NAV (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en ander eigen vermogen)	**2.600.805**	**2.600.805**	**2.600.805**	**2.600.805**	**2.600.805**
Uit te sluiten:					
Latente belastingen	56.108	56.108	—	56.108	—
Immateriële vaste activa volgens IFRS-balans	—	-517	—	—	—
Subtotaal	**2.656.913**	**2.656.396**	**2.600.805**	**2.656.913**	**2.600.805**
Reële waarde van vastrentende schulden	—	—	86.036	—	86.036
Vastgoedsoverdrachtbelasting	34.232	—	—	—	—
NAW	**2.691.145**	**2.656.396**	**2.686.841**	**2.656.913**	**2.686.841**
Aantal aandelen	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312
EPRA NAW per aandeel (€/aandeel)	**98,61**	**97,33**	**98,45**	**97,35**	**98,45**

31. 12. 2024 *(In duizenden €)*	**EPRA NRV**	**EPRA NTA**	**EPRA NDV**	**EPRA NAV**	**EPRA NNNAV**
IFRS NAW	**2.400.427**	**2.400.427**	**2.400.427**	**2.400.427**	**2.400.427**
IFRS NAW per aandeel *(in €)*	87,96	87,96	87,96	87,96	87,96
NAV (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en ander eigen vermogen)	**2.400.427**	**2.400.427**	**2.400.427**	**2.400.427**	**2.400.427**
Uit te sluiten:					
Latente belastingen	35.142	35.142	—	35.142	—
Immateriële vaste activa volgens IFRS-balans	—	-724	—	—	—
Subtotaal	**2.435.569**	**2.434.845**	**2.400.427**	**2.435.569**	**2.400.427**
Reële waarde van vastrentende schulden	—	—	138.084	—	138.084
Overdrachtbelasting op vastgoed	42.688	—	—	—	—
NAW	**2.478.257**	**2.434.845**	**2.538.511**	**2.435.569**	**2.538.511**
Aantal aandelen	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312
EPRA NAW per aandeel (€/aandeel)	**90,81**	**89,22**	**93,02**	**89,24**	**93,02**

13. Vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop

13.1 Vastgoedbeleggingen Roll-Forward

In duizenden €	**31. 12. 2025**			
	Opgeleverd	**In aanbouw**	**Ontwikkelingsland**	**Totaal**
Per 1 januari	**850.187**	**587.511**	**632.069**	**2.069.767**
Herclassificatie van aangehouden voor verkoop	—	—	—	—
Investeringsuitgaven	141.209	253.950	96.474	491.633
Aanschaffingen	3.371	28.773	116.773	148.917
Geactiveerde rente	3.658	8.267	1.115	13.040
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	430	5.723	342	6.495
Verkopen en overdrachten	-475.570	—	-1.361	-476.931
Overdracht naar aanleiding van startup van ontwikkeling	—	135.225	-135.225	—
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	377.281	-377.281	—	—
Netto meerwaarde/(min) waarde op vastgoedbeleggingen[1]	14.413	134.448	18.099	166.960
Herclassificatie naar activa aangehouden voor verkoop	-26.482	—	—	-26.482
Per 31 december	**888.497**	**776.616**	**728.286**	**2.393.399**

Activa aangehouden voor verkoop 'Roll-forward' *In duizenden €*	**31. 12. 2025**			
	Opgeleverd	**In aanbouw**	**Ontwikkelingsland**	**Totaal**
Per 1 januari	**31.316**	**—**	**2.230**	**33.546**
Verkopen en overdrachten	-31.316	—	-2.230	-33.546
Herclassificatie naar activa aangehouden voor verkoop	26.482	—	—	26.482
Per 31 december	**26.482**	**—**	**—**	**26.482**

Op 31 december 2025 werden er geen waarborgen aangehouden door derden ten aanzien van de Groep's vastgoedbeleggingen.

1 Verschilt van toelichting 7 Netto waarderingswinsten/(verliezen) op vastgoedbeleggingen, voornamelijk door de opname van opbrengsten uit 'Contract Wijziging Aanvragen' aangevraagd door huurders (€ 10,4 miljoen), evenals de voorziening voor inkomsten met betrekking tot activa die economisch eigendom zijn van de Groep binnen de Joint Venture (€ 4,9 miljoen) en de herclassificatie van VGP Park Tiraines naar activa aangehouden voor verkoop (€ 3 miljoen).

In duizenden €	31. 12. 2024 – Herzien[1]			
	Opgeleverd	**In aanbouw**	**Ontwikkelingsland**	**Totaal**
Per 1 januari	**536.027**	**707.951**	**665.552**	**1.909.530**
Herclassificatie van aangehouden voor verkoop	—	—	—	—
Investeringsuitgaven	176.924	251.332	56.631	484.887
Aanschaffingen	2.025	24.529	28.146	54.700
Geactiveerde rente	8.841	5.010	1.291	15.142
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	4.383	1.615	1.359	7.357
Verkopen en overdrachten	-462.513	—	—	-462.513
Overdracht naar aanleiding van startup van ontwikkeling	—	115.847	-115.847	—
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	587.940	-587.940	—	—
Netto meerwaarde/(min) waarde op vastgoedbeleggingen	27.876	69.167	-2.833	94.210
Herclassificatie naar activa aangehouden voor verkoop	-31.316	—	-2.230	-33.546
Per 31 december	**850.187**	**587.511**	**632.069**	**2.069.767**

13.2 Reële waarde niveaus van de vastgoedbeleggingen van de Groep

Alle vastgoedbeleggingen van de Groep zijn niveau 3, zoals gedefinieerd door IFRS 13, in de reële waarde hiërarchie per 31 december 2025. Er waren geen transfers tussen niveaus gedurende het jaar. Niveau 3 inputs die gebruikt worden voor de waarderingen van de vastgoedbeleggingen zijn niet-waarneembaar, in tegenstelling tot niveau 1 (inputs gebaseerd op genoteerde prijzen) en niveau 2 (inputs die direct d.w.z. zoals prijzen, hetzij indirect d.w.z. afgeleid van prijzen, waarneembaar zijn).

13.3 Vastgoedwaarderingstechnieken en gerelateerde kwantitatieve informatie

(I) WAARDERINGSPROCES

De vastgoedbeleggingen van de Groep worden aanvankelijk ingeboekt tegen kostprijs plus transactiekosten. Na initiële opname wordt het gewaardeerd tegen de reële waarde in overeenstemming met IAS 40. Om de reële waarde te bepalen, wordt er door de Groep een onafhankelijke externe vastgoeddeskundige aangesteld om twee keer per jaar de vastgoedportefeuille te taxeren. Alle waarderingen in 2025 werden uitgevoerd door iO Partners, de voorkeurspartner van Jones Lang LaSalle, die beschikt over een erkende en relevante professionele kwalificatie en recente ervaring heeft in de locatie en categorie van het te waarderen vastgoed. Met uitzondering van de activa in VGP Park Tiraines, geclassificeerd als activa aangehouden voor verkoop, dit actief wordt gewaardeerd tegen de overeengekomen call-optieprijs.

Als gevolg hiervan is de waarde van de activa van de Groep afhankelijk van ontwikkelingen op de lokale vastgoedmarkt in elk van de landen waar de Groep actief is, en kan deze wijzigen. Winsten en verliezen als gevolg van wijzigingen in de reële waarde worden opgenomen in de winst- en verliesrekening van de Groep als waarderingsresultaten en vormen tevens een onderdeel van het indirecte resultaat van de Groep.

De waarderingscontracten van de Groep worden doorgaans afgesloten voor de duur van één jaar en de honoraria van de vastgoeddeskundigen zijn vast voor de duur van hun aanstelling en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de objecten waarvoor een waardering wordt gemaakt. De waarderingen zijn opgesteld in overeenstemming met de RICS Valuation – Professional Standards (met inbegrip van de International Valuation Standards), die gangbaar is in de vastgoedsector. Een vergelijkbare aanpak is toegepast voor de waarderingen van de voorgaande periodes. De basis voor de waardering is de marktwaarde van het onroerend goed op de waarderingsdatum, zoals gedefinieerd door de RICS: “Het geschatte bedrag waarvoor een actief of verplichting op de waarderingsdatum moet worden verhandeld tussen een tot een transactie bereidwillige koper en een tot een transactie bereidwillige verkoper in een zakelijke, objectieve transactie tussen onafhankelijke partijen, na een goede marketing en waarbij de partijen elk met kennis van zaken,en zonder dwang hebben gehandeld”. Deze waardering wordt door de Raad van Bestuur beschouwd als de beste weergave van de reële waarde.

(II) WAARDERINGSMETHODOLOGIE

Discounted cash flow-benadering/Contante waarde van de kasstroom

Gezien de aard van de portefeuille en de waarderingsgrondslagen heeft iO Partners, geprefereerde partner van Jones Lang LaSalle, gekozen voor de inkomstenbenadering, gedisconteerde kasstroom techniek, geanalyseerd over een periode van 10 jaar voor elk onroerend goed. De cashflow gaat uit van een aanhoudingsperiode van tien jaar, waarbij de ‘exit’ waarde (uitstapwaarde) wordt berekend op basis van de geschatte huurwaarde (GHW) of contractuele huur. Voor de berekening van de uitstapwaarde heeft iO Partners, geprefereerde partner van Jones Lang LaSalle gebruik gemaakt van het ‘exit’ kapitalisatievoet dat hun veronderstelling van het mogelijke rendement in het tiende jaar vertegenwoordigt. De kasstroom is gebaseerd op de huurgelden die verschuldigd zijn onder bestaande huurovereenkomsten tot het overeengekomen einde van de huurovereenkomst. In het geval van een vervroegd vertrek is de vastgoeddeskundige ervan uitgegaan dat een vervroegde verbrekingsmogelijkheid alleen zal worden uitgeoefend indien de boete laag is. Na beëindiging van de huurovereenkomst is de vastgoeddeskundige uitgegaan van een bepaalde leegstandsperiode en een nieuwe huurovereenkomst van vijf jaar. Voor momenteel leegstaande panden is de vastgoeddeskundige uitgegaan van een bepaalde initiële leegstandsperiode en een vijfjarige huurovereenkomst.

Voor de panden in aanbouw heeft de vastgoeddeskundige een initiële leegstand aangenomen vanaf de waarderingsdatum. De veronderstelde huurinkomsten werden berekend op basis van de geschatte huurwaarde (GHW). De veronderstelde leegstand in de waardering wordt gebruikt om de tijd weer te geven die nodig kan zijn om een unit op de markt te brengen, een nieuwe huurder te vinden, en, indien nodig, herverhuurkosten (zoals makelaarskosten) of renovatiewerkzaamheden

1 De cijfers voor 2024 met betrekking tot Vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop zijn herwerkt. Historisch classificeerde VGP-activa die juridisch eigendom zijn van de joint ventures, maar economisch eigendom zijn van VGP, als “verkoopgroepen aangehouden voor verkoop”. Na een herbeoordeling, en om de economische realiteit en het langetermijninvesteringskarakter van deze activa beter weer te geven, heeft de Groep besloten om haar economische belangen in deze activa te herclassificeren naar “beleggingsvastgoed”. Deze benadering is consequent toegepast op zowel het huidige jaar als de vergelijkende periode. De herwerking omvat in de eindbalans per 2024 een bedrag van € 164,4 miljoen, overgeboekt van verkoopgroepen aangehouden voor verkoop naar vastgoedbeleggingen. In de openingsbalans per 2024 omvat dit een bedrag van € 400,5 miljoen, overgeboekt van activa aangehouden voor verkoop naar vastgoedbeleggingen.

uit te voeren voordat het vastgoed opnieuw huurinkomsten kan genereren. De leegstand is vastgesteld voor elk van de gebouwen in de portefeuille. Voor de berekening van de nettohuuropbrengsten werd een algemeen bedrag voor potentiële investeringsuitgaven afgetrokken van de brutohuuropbrengsten.

Termijn en herziening waarderingsmethode ("Term and Reversion Valuation Approach")
Dit is de traditionele methode om vastgoedbeleggingen te waarderen. De marktwaarde wordt afgeleid door het kapitaliseren van de geschatte netto-inkomsten van het onroerend goed op basis van termijn en herzieningsvoorwaarden. Het betreft de kapitalisatie van de huidige inkomsten over de looptijd, samen met de waardering van nieuwe huurovereenkomsten die waarschijnlijk ingaan na markthuurherzieningen of na herverhuur voor hun afzonderlijke geschatte looptijd, elk verdisconteerd tot een contante waarde Het rendement of de rendementen die worden toegepast op de verschillende inkomenscategorieën weerspiegelen alle vooruitzichten en risico's verbonden aan de inkomstenstroom en de investering. De rendementen worden afgeleid uit een combinatie van analyse van voltooide vergelijkbare vastgoedtransacties en algemene ervaring en marktkennis. Het belangrijkste rendement is het equivalent rendement, hoewel ook rekening moet worden gehouden met het rendementsprofiel van de investering in de tijd, in het bijzonder het aanvangsrendement op de waarderingsdatum.

Vergelijkbare verkoop methode
Deze benadering wordt door de vastgoeddeskundige gebruikt voor de waardering van de ontwikkelingsgronden. De vergelijkbare verkoop methode levert een waardeindicatie door het te waarderen vastgoed te vergelijken met vergelijkbare eigendommen en aanpassingen toe te passen om de voordelen en nadelen van het te waarderen vastgoed weer te geven. Deze methode is het meest geschikt wanneer een aantal vergelijkbare eigendommen recent is verkocht of momenteel te koop staat op de markt.

Residual Approach (restwaardemethode)
De residuele analyse bepaalt een prijs die voor de site kan worden betaald, rekening houdend met de verwachte waarde indien volledig opgeleverd van de voorgenomen ontwikkeling en de totale kosten van de ontwikkeling, inclusief marktconforme winstmarges, met inachtneming van de kenmerken van het vastgoed en het risico van de ontwikkeling. De vastgoeddeskundige, iOPartners, heeft deze standaardaanpak toegepast voor de waardering van ontwikkelingen/vastgoed in aanbouw, namelijk de Residual Method of Valuation conform de Practice Statements zoals vastgelegd in de RICS Valuation Standards. De residuele waarde, ook bekend als 'site value', is het overschot nadat de totale kosten, inclusief bouw, vergoedingen, financieringskosten en winst voor de ontwikkelaar, zijn afgetrokken van de geschatte bruto ontwikkelingswaarde (Gross Development Value – GDV) bij voltooiing.

Dit overschot of residuele waarde vertegenwoordigt het bedrag dat een koper bereid zou zijn te betalen voor het perceel. De vastgoeddeskundige blijft de ontwikkeling op deze wijze waarderen gedurende de verschillende fasen van de constructie, van de aankoop van de ontwikkelingsgrond tot het punt waarop alle risico's zijn ingeperkt, en dus ook elk element van de winst voor de ontwikkelaar. Op dit punt kan het vastgoed in aanbouw worden gewaardeerd als een lopende investering/vastgoedbelegging. Het niveau van winst dat redelijkerwijs door een koper wordt vereist (en dus wordt weerspiegeld bij het vaststellen van de reële waarde) neemt af naarmate elke fase wordt voltooid en het risico verbonden aan het realiseren van de waarde van de voltooide ontwikkeling wordt verminderd. Het bedrag van de winst wordt meestal gemeten als winst op kosten of waarde en wordt beïnvloed door het niveau van voorverhuur. Naarmate de ontwikkeling vordert, neemt de waarde van de site (de residuele waarde) toe, omdat de resterende kosten afnemen, het risico en dus de vereiste winst dalen, en de resterende tijd totdat het vastgoed in aanbouw inkomsten gaat genereren en wordt omgezet in een vastgoedbelegging, korter wordt.

Waarderingsveronderstellingen
De volgende hoofdveronderstellingen, samen met de kwantitatieve informatie opgenomen in sectie *"(iv) Kwantitatieve informatie over waarderingen tegen reële waarde met behulp van niet-waarneembare inputs"*; werden gemaakt door de vastgoeddeskundige:

— In de analyses van iO Partners, geprefereerde partner van Jones Lang LaSalle wordt uitgegaan van een cashflowbenadering over een periode van 10 jaar om de initiële inkomsten en eventuele overeengekomen huurindexering terug te brengen naar de geschatte huurwaarde na afloop van de huidige huurovereenkomsten. Voor de waardering is de vastgoeddeskundige ervan uitgegaan dat de huidige huurders in het pand blijven tot het overeengekomen einde van de huurovereenkomst. In het geval van een optie tot vervroegde beëindiging is de vastgoeddeskundige ervan uitgegaan dat de onderbreking alleen zal worden uitgeoefend indien de boete lager is dan de veronderstelde vervaltermijn van de vastgoeddeskundige.
— De vastgoeddeskundige is ervan uitgegaan dat na beëindiging (eerste mogelijke onderbreking) van de huidige huurovereenkomsten nieuwe 5-jarige huurovereenkomsten zullen worden ondertekend en dat de GHW van de vastgoeddeskundige zal worden toegepast en de huurprijs zal worden geïndexeerd op elke huurverjaardag in overeenstemming met EU CPI, indien niet anders vermeld in de huurovereenkomsten.
— De verschillende geschatte huurwaarden wordt hieronder opgenomen in sectie *"(iv) Kwantitatieve informatie over waarderingen tegen reële waarde met behulp van niet-waarneembare inputs"*.
— Na de beëindiging van bestaande huurovereenkomsten (eerste verbrekingsoptie) heeft de vastgoeddeskundige een leegstandsperiode van 0-18 maanden verondersteld. De veronderstelde leegstand wordt gebruikt om de tijd en de kosten van marketing, herverhuring en mogelijke reconstructie te dekken. De leegstand is vastgesteld voor elk van de gebouwen in de portefeuille.
— Voor leegstaande en in aanbouw zijnde panden heeft de vastgoeddeskundige een initiële leegstand aangenomen vanaf de waarderingsdatum.
— Op de bruto-inkomsten heeft de vastgoeddeskundige een algemene bijdrage voor potentiële investeringsuitgaven van 0,25% – 20,58% (van de brutohuurinkomsten) ingehouden (voor de JV, worden waarden 0,0%-5,10% gebruikt). Met een gemiddelde waarde van 2%.
— De huren zijn geïndexeerd conform de indexatie die in de huurovereenkomsten is overeengekomen. Hiervoor werden de huren onderworpen aan een indexatie volgens Duitse, Spaanse, Italiaanse, Oostenrijkse, Tsjechische, Slovaakse of Hongaarse CPI, EU CPI, EICP of HICP.
— De huurprijzen die na afloop van de bestaande huurcontracten teruggebracht zijn naar de geschatte huurwaarde na afloop van deze respectievelijke huurovereenkomsten worden op jaarbasis geïndexeerd. Volgens Oxford Economics zal het inflatiecijfer stabiel blijven in de komende jaren. Voor het jaar 2025 en de daaropvolgende jaren werd er een HICP inflatie van 2,11% geprojecteerd.
— De exitwaarde is berekend op basis van GHW.
— De kasstroom die voor de berekening is gebruikt, is per kwartaal of per maand verdisconteerd, afhankelijk van de frequentie van de huurbetalingen.
— Op basis van de locatie, de geprognosticeerde haalbare huurinkomstenstroom en de positie in de markt heeft de vastgoeddeskundige een exit yield en disconteringsvoet toegepast (zie verderop in dit hoofdstuk *"(iv) Kwantitatieve informatie over waarderingen tegen reële waarde met behulp van niet-waarneembare inputs"* voor meer details).
— Vastgoeddeskundigen nemen waar dat de markt- en wetgevingsverwachtingen met betrekking tot Maatschappelijk verantwoord ondernemen factoren (ESG-factoren) toenemen, met een grote nadruk op duurzaamheid, gezondheid en welzijn en zero-koolstofemissie. Met name worden de risiconiveaus van factoren zoals doelstellingen voor opwarming van

de aarde, overstromingsrisico, bodemgesteldheid en verontreiniging in aanmerking genomen door iO Partners, de voorkeurspartner van Jones Lang LaSalle, bij de schatting van de marktwaarde. Voor verdere acties die door de VGP Groep worden ondernomen met betrekking tot de klimaattransitie en milieu-impact in het algemeen, wordt verwezen naar het "Corporate Responsibility Report" dat is opgenomen in dit Jaarverslag 2025.

— In het licht van de recente beslissing van de Verenigde Staten om importtarieven op alle landen wereldwijd op te leggen, bestaat er enige onzekerheid over de impact op de bredere economie en vastgoedmarkten. Gezien de mogelijkheid dat de marktcondities snel kunnen veranderen, benadrukt de waarderingsexpert het kritieke belang van de waarderingsdatum en bevestigt dat de conclusies in het rapport alleen geldig zijn op die datum.

Overige indicatoren die de waardering van de Groep's vastgoedbeleggingen beïnvloeden maar die minder doorwegen voor de Groep is de langdurige leegstand ratio en de resterende levensduur van de vastgoedbeleggingen. De langdurige leegstand is nihil en de resterende levensduur van de gebouwen is gemiddeld nog 25,2 jaar, rekening houdend met de gemiddelde leeftijd van 4,8 jaar voor de opgeleverde portefeuille.

Onroerend goed in aanbouw of in ontwikkeling voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging wordt eveneens gewaardeerd tegen reële marktwaarde en vastgoedbeleggingen in aanbouw worden eveneens gewaardeerd door een onafhankelijke waarderingsdeskundige. Voor de objecten in aanbouw heeft de waarderingsdeskundige dezelfde aanpak gehanteerd als voor de opgeleverde objecten, maar met aftrek van de resterende bouwkosten van de berekende marktwaarde, waarbij onder "resterende bouwkosten" wordt verstaan de totale lopende ontwikkelingskosten, waaronder alle bouwkosten, zachte kosten (zoals expert rapporteringen, projectopvolging), financieringskosten en winst van de ontwikkelaar. De winst van de ontwikkelaar houdt rekening met het risiconiveau van het individuele vastgoed en is voornamelijk afhankelijk van de ontwikkelingsfase en de status van voorverhuur.

De reële waarde van de eigen portefeuille, inclusief de activa die zijn voltooid namens de Joint Ventures, wordt bepaald als een asset deal-waardering. Bij dergelijke waarderingen weerspiegelt de reële waarde de bruto vastgoedwaarde na aftrek van overdrachtsbelasting, aangezien wordt aangenomen dat de activa individueel kunnen worden verhandeld. De portefeuille van Joint Ventures wordt daarentegen gewaardeerd op basis van een aandelentransactie. Hierbij wordt aangenomen dat transacties doorgaans worden gestructureerd via de overdracht van aandelen in vastgoedhoudende vennootschappen in plaats van door directe verkoop van activa. Als gevolg hiervan sluiten deze waarderingen een aftrek voor overdrachtsbelasting uit, in overeenstemming met de marktpraktijk voor dergelijke transacties. Het niveau van de aftrek van overdrachtsbelasting varieert afhankelijk van de jurisdictie waarin de activa zich bevinden en weerspiegelt de lokale belastingregimes, met een bereik van 1,20 – 7,50%.

In juni 2020, verkocht VGP 50% van zijn deelneming in VGP Park München GmbH aan Allianz, waarbij de controle over VGP Park München in 2020 verloren werd (de "Transactie"). De ontwikkeling van VGP Park München heeft verschillende jaren in beslag genomen. Ten gevolge van het verlies van controle, heeft VGP alle activa en passiva van VGP Park München uitgeboekt en een gerealiseerde opbrengst op de verkoop erkend. Deze werd berekend als het verschil tussen: (i) de boekwaarde van alle activa en passiva (=eigen vermogen) van VGP Park München op de transactie datum, en (ii) de reële waarde van de volledige deelneming (100% van de aandelen) (de "Reële waarde"). De gerealiseerde winst n.a.v. de Transactie, zoals hierboven beschreven, werd volledig (100%) erkend, dit in overeenstemming met de waarderingsregels van VGP en IFRS 10 (Zie toelichting 2.3 – Consolidatieprincipes – Joint venture en geassocieerde ondernemingen). Tijdens de ontwikkelingsfase, en tot de voltooiing van het merendeel van de gebouwen, werden de gebouwen gewaardeerd tegen reële waarde in overeenstemming met IFRS 13. Bij het bepalen van de reële waarde in deze fase hield het management rekening met de contractuele afspraken die met Allianz zijn gemaakt, inclusief de afgesproken transfer pricing mechanismen, als relevante waarneembare marktbewijzen. Het management concludeerde dat deze afspraken de beste schatting van de reële waarde gaven in dit stadium van de ontwikkeling. Sinds december 2022, na de oplevering van het merendeel van de gebouwen in de tweede jaarhelft van 2022, worden deze gebouwen geboekt tegen reële waarde en geherwaaarderd door een externe onafhankelijke vastgoeddeskundige overeenkomstig de waarderingsregels van de Groep. (Zie toelichting 13.2 – Vastgoedbeleggingen– in dit deel voor verdere informatie).

In 2024, werd samen met Allianz overeeengekomen om te starten met de bouw van het laatste resterende ontwikkelingsgebouw binnen VGP Park München voor huurder Isar Aerospace (gebouw D). Tijdens de constructiefase wordt de reële waarde van dit project bepaald in overeenstemming met IFRS 13, rekening houdend met de afgesproken co-investeringsregelingen tussen de partners. De reële waarde evolueert in de loop van de tijd naarmate de ontwikkeling vordert. Deze aanpak is consistent met de principes die worden toegepast op de andere ontwikkelingen binnen deze joint venture. Na voltooiing zal het vastgoed worden getaxeerd door een externe, onafhankelijke vastgoeddeskundige volgens de standaardwaarderingsmethodologie van de Groep.

In oktober 2021 is VGP een 50:50 joint venture aangegaan met Vusa ("VGP Park Belartza"). In 2024, heeft VGP een additionele participatie van 25% opgenomen in deze joint venture. Echter met behoud van gezamenlijke controle volgens de Belartza's Joint Venture Overeenkomst, omdat cruciale beslissingen over de ontwikkeling enkel met unanieme overeenstemming van beide partners kunnen genomen worden.

Deze joint venture zal zich richten op de ontwikkeling van een gecombineerd park m.n. commerciële en logstieke activiteiten. Waarbij VGP de ontwikkeling van het logistieke luik zal leiden en haar joint venture partner (Vusa) de commerciële ontwikkeling. De overeenkomst van de VGP Park Belartza Joint Venture voorziet verschillende mechanismen die onder bepaalde voorwaarden VGP toelaat om de juridische eigenaar te worden van het logistiek vastgoed en Vusa eigenaar van het commerciële vastgoed. Het project verloopt momenteel volgens verwachting om de nodige vergunningen te verkrijgen. Echter, de Raad van Bestuur concludeert dat de kostprijs van deze ontwikkelingsgrond de beste weergave is van de reële waarde.

In februari 2022 kocht de VGP Park Siegen joint venture een "brownfield" site gelegen in Siegen, Duitsland. Het is de doelstelling van de Joint Venture om de site met een verhuurbare oppervlakte van ongeveer 21 000 m² te herontwikkelen. In 2023, werd een deel van de site verkocht en sindsdien zijn er verdere afbraakwerken en voorbereidingen voor de herontwikkeling aan de gang. De Raad van Bestuur heeft derhalve geconcludeerd dat ook voor deze ontwikkelingsgrond de kostprijs de beste weergave is van de reële waarde.

Waarderingsbeoordeling

De door de onafhankelijke vastgoeddeskundige vastgestelde reële waarden worden zonder aanpassingen door de Groep opgenomen in de jaarrekening. De CFO en CEO rapporteren over de resultaten van de waarderingsprocessen en -resultaten aan het auditcomité en nemen eventuele opmerkingen of beslissingen in overweging bij het uitvoeren van de volgende waarderingen.

Aan het einde van elke halfjaarlijkse periode controleert de financiële controller samen met de CFO: (i) alle belangrijke gegevens in het onafhankelijke taxatierapport; (ii) beoordeelt de waardering van onroerend goed in vergelijking met de voorgaande halfjaarlijkse en jaarlijkse periode; (iii) voert gesprekken met de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

(III) KWANTITATIEVE INFORMATIE OVER WAARDERINGEN TEGEN REËLE WAARDE MET BEHULP VAN NIET-WAARNEEMBARE INPUTS

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

Regio	Segment	Reële waarde 31. 12. 25 *(€ '000)*	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Tsjechië	IP	41.676	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (bereik) *(in €)*	62–76
				ERV per m² (gewogen gemiddelde) *(in €)*	65
				Disconteringsvoet (bereik)	5,90%–6,30%
				Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	6,12%
				'Exit' kapitalisatievoet (bereik)	5,75%–5,90%
				'Exit' kapitalisatievoet (gewogen gemiddelde)	5,82%
				Gewogen gemiddelde rendement	5,86%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	—
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	36.806
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	4,97
				WAULT (tot eerste break) (in jaren)	3,71
Tsjechië	IPUC	46.467	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (bereik) *(in €)*	56–94
				ERV per m² (gewogen gemiddelde) *(in €)*	62
				Disconteringsvoet (bereik)	5,75%–7,15%
				Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	6,26%
				'Exit' kapitalisatievoet (bereik)	5,75%–5,90%
				'Exit' kapitalisatievoet (gewogen gemiddelde)	5,78%
				Gewogen gemiddelde rendement	6,42%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	24.750
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	74.307
Tsjechië	DL	29.111	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (bereik)	45–130
				Prijs per m² (gemiddelde)	74
				Grond oppervlakte (m²)	328.131
Duitsland	IP	191.643	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (bereik) *(in €)*	66–91
				ERV per m² (gewogen gemiddelde) *(in €)*	81
				Disconteringsvoet (bereik)	6,75%–11,10%
				Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	7,45%
				'Exit' kapitalisatievoet (bereik)	4,70%–9,10%
				'Exit' kapitalisatievoet (gewogen gemiddelde)	5,48%
				Gewogen gemiddelde rendement	6,40%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	6.980
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	172.526
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	4,74
				WAULT (tot eerste break) (in jaren)	4,31
Duitsland	IPUC	281.559	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (bereik) *(in €)*	67–345
				ERV per m² (gewogen gemiddelde) *(in €)*	107
				Disconteringsvoet (bereik)	5,85%–8,00%
				Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	6,90%
				'Exit' kapitalisatievoet (bereik)	4,55%–5,75%

Regio	Segment	Reële waarde 31. 12. 25 *(€ '000)*	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
				'Exit' kapitalisatievoet (gewogen gemiddelde	5,03%
				Gewogen gemiddelde rendement	5,62%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	134.520
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	219.420
Duitsland	DL	205.459	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (bereik)	45–350
				Prijs per m² (gemiddelde)	111
				Grond oppervlakte (m²)	1.183.245
Spanje	IP	59.810	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (bereik) *(in €)*	51–62
				ERV per m² (gewogen gemiddelde) *(in €)*	58
				Disconteringsvoet (bereik)	n/a
				Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	n/a
				'Exit' kapitalisatievoet (bereik)	5,50%–6,20%
				'Exit' kapitalisatievoet (gewogen gemiddelde)	5,75%
				Gewogen gemiddelde rendement	6,83%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	772
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	57.827
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	5,28
				WAULT (tot eerste break) (in jaren)	4,46
Spanje	IPUC	28.186	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (bereik) *(in €)*	50–69
				ERV per m² (gewogen gemiddelde) *(in €)*	59
				Disconteringsvoet (bereik)	n/a
				Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	n/a
				'Exit' kapitalisatievoet (bereik)	6,24%–6,45%
				'Exit' kapitalisatievoet (gewogen gemiddelde	6,32%
				Gewogen gemiddelde rendement	7,21%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	13.564
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	51.201
Spanje	DL	80.426	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (bereik)	80–170
				Prijs per m² (gemiddelde)	136
				Grond oppervlakte (m²)	527.858
Roemenië	IP	195.070	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (bereik) *(in €)*	52–69
				ERV per m² (gewogen gemiddelde) *(in €)*	56
				Disconteringsvoet (bereik)	8,35%–9,75%
				Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	9,02%
				'Exit' kapitalisatievoet (bereik)	8,00%–9,25%
				'Exit' kapitalisatievoet (gewogen gemiddelde)	8,53%
				Gewogen gemiddelde rendement	9,70%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	120
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	275.370

Regio	Segment	Reële waarde 31. 12. 25 *(€ '000)*	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	6,56
				WAULT (tot eerste break) (in jaren)	4,99
Roemenië	IPUC	61.030	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (bereik) *(in €)*	53–61
				ERV per m² (gewogen gemiddelde) *(in €)*	56
				Disconteringsvoet (bereik)	8,75%–10,40%
				Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	9,30%
				'Exit' kapitalisatievoet (bereik)	8,00%–9,25%
				'Exit' kapitalisatievoet (gewogen gemiddelde	8,33%
				Gewogen gemiddelde rendement	10,27%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	34.455
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	164.583
Roemenië	DL	37.290	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (bereik)	26–44
				Prijs per m² (gemiddelde)	36
				Grond oppervlakte (m²)	679.120
Nederland	IPUC	26.250	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (bereik) *(in €)*	72–74
				ERV per m² (gewogen gemiddelde) *(in €)*	73
				Disconteringsvoet (bereik)	5,85%
				Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	5,85%
				'Exit' kapitalisatievoet (bereik)	5,00%
				'Exit' kapitalisatievoet (gewogen gemiddelde	5,00%
				Gewogen gemiddelde rendement	5,37%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	24.900
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	40.420
Nederland	DL	38.590	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (bereik)	160
				Prijs per m² (gemiddelde)	160
				Grond oppervlakte (m²)	206.957
Italië	IPUC	8.950	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (bereik) *(in €)*	59
				ERV per m² (gewogen gemiddelde) *(in €)*	59
				Disconteringsvoet (bereik)	8,50%
				Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	8,50%
				'Exit' kapitalisatievoet (bereik)	5,60%
				'Exit' kapitalisatievoet (gewogen gemiddelde	5,60%
				Gewogen gemiddelde rendement	7,07%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	2.960
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	14.270
Italië	DL	24.548	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (bereik)	108–119
				Prijs per m² (gemiddelde)	117
				Grond oppervlakte (m²)	120.004
Oostenrijk	IP	1.500	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (bereik) *(in €)*	19

Regio	Segment	Reële waarde 31. 12. 25 *(€ '000)*	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
				ERV per m² (gewogen gemiddelde) *(in €)*	19
				Disconteringsvoet (bereik)	7,00%
				Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	7,00%
				'Exit' kapitalisatievoet (bereik)	5,50%
				'Exit' kapitalisatievoet (gewogen gemiddelde)	5,50%
				Gewogen gemiddelde rendement	7,25%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	—
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	5.662
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	19,09
				WAULT (tot eerste break) (in jaren)	19,09
Oostenrijk	IPUC	52.650	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €) (bereik)	102
				ERV per m² (in €) (gewogen gemiddelde)	102
				Disconteringsvoet (bereik)	6,20%
				Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	6,20%
				'Exit' kapitalisatievoet (bereik)	5,50%
				'Exit' kapitalisatievoet (gewogen gemiddelde	5,50%
				Gewogen gemiddelde rendement	6,09%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	1.290
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	32.302
Oostenrijk	DL	36.127	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (bereik)	200–224
				Prijs per m² (gemiddelde)	206
				Grond oppervlakte (m²)	150.370
Hongarije	IP	243.240	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (bereik) *(in €)*	50–63
				ERV per m² (gewogen gemiddelde) *(in €)*	57
				Disconteringsvoet (bereik)	7,25%–8,00%
				Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	7,64%
				'Exit' kapitalisatievoet (bereik)	6,75%–7,25%
				'Exit' kapitalisatievoet (gewogen gemiddelde)	7,07%
				Gewogen gemiddelde rendement	7,70%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	3.670
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	295.813
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	5,85
				WAULT (tot eerste break) (in jaren)	5,63
Hongarije	IPUC	20.270	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €) (bereik)	51–67
				ERV per m² (in €) (gewogen gemiddelde)	60
				Disconteringsvoet (bereik)	7,25%–8,00%
				Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	7,60%
				'Exit' kapitalisatievoet (bereik)	6,75%–7,25%
				'Exit' kapitalisatievoet (gewogen gemiddelde	6,96%

Regio	Segment	Reële waarde 31. 12. 25 *(€ '000)*	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
				Gewogen gemiddelde rendement	8,53%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	20.950
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	50.133
Hongarije	DL	36.680	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (bereik)	20–44
				Prijs per m² (gemiddelde)	39
				Grond oppervlakte (m²)	620.995
Letland	IP	41.970	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (bereik) *(in €)*	57–63
				ERV per m² (gewogen gemiddelde) *(in €)*	60
				Disconteringsvoet (bereik)	9,00%
				Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	9,00%
				'Exit' kapitalisatievoet (bereik)	8,25%
				'Exit' kapitalisatievoet (gewogen gemiddelde)	8,25%
				Gewogen gemiddelde rendement	9,18%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	0
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	62.792
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	3,95
				WAULT (tot eerste break) (in jaren)	3,48
Letland	DL	5.302	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (bereik)	39
				Prijs per m² (gemiddelde)	39
				Grond oppervlakte (m²)	107.172
Slowakije	IP	18.046	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (bereik) *(in €)*	58–65
				ERV per m² (gewogen gemiddelde) *(in €)*	61
				Disconteringsvoet (bereik)	7,00%–7,40%
				Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	7,18%
				'Exit' kapitalisatievoet (bereik)	7,00%–7,15%
				'Exit' kapitalisatievoet (gewogen gemiddelde)	7,07%
				Gewogen gemiddelde rendement	7,67%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	0
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	19.085
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	5,55
				WAULT (tot eerste break) (in jaren)	5,55
Slowakije	IPUC	49.401	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €) (bereik)	63–65
				ERV per m² (in €) (gewogen gemiddelde)	64
				Disconteringsvoet (bereik)	6,50%–8,15%
				Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	6,86%
				'Exit' kapitalisatievoet (bereik)	6,50%–7,15%
				'Exit' kapitalisatievoet (gewogen gemiddelde)	6,62%
				Gewogen gemiddelde rendement	6,88%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	8.000

Regio	Segment	Reële waarde 31. 12. 25 *(€ '000)*	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	58.545
Slowakije	DL	47.336	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (bereik)	60–80
				Prijs per m² (gemiddelde)	77
				Grond oppervlakte (m²)	459.138
Portugal	IPUC	18.388	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (bereik) *(in €)*	84
				ERV per m² (gewogen gemiddelde) *(in €)*	84
				Disconteringsvoet (bereik)	8,83%
				Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	8,83%
				'Exit' kapitalisatievoet (bereik)	6,00%
				'Exit' kapitalisatievoet (gewogen gemiddelde	6,00%
				Gewogen gemiddelde rendement	6,62%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	10.120
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	22.288
Portugal	DL	21.798	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (bereik)	63–93
				Prijs per m² (gemiddelde)	71
				Grond oppervlakte (m²)	274.293
Servië	IP	82.130	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (bereik) *(in €)*	64–87
				ERV per m² (gewogen gemiddelde) *(in €)*	77
				Disconteringsvoet (bereik)	9,25%–9,50%
				Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	9,34%
				'Exit' kapitalisatievoet (bereik)	8,25%
				'Exit' kapitalisatievoet (gewogen gemiddelde)	8,25%
				Gewogen gemiddelde rendement	8,81%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	0
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	82.286
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	11,53
				WAULT (tot eerste break) (in jaren)	10,85
Servië	DL	23.086	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (bereik)	21
				Prijs per m² (gemiddelde)	21
				Grond oppervlakte (m²)	959.759
Kroatië	IPUC	62.560	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (bereik) *(in €)*	100–106
				ERV per m² (gewogen gemiddelde) *(in €)*	103
				Disconteringsvoet (bereik)	9,25%
				Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	9,25%
				'Exit' kapitalisatievoet (bereik)	8,25%
				'Exit' kapitalisatievoet (gewogen gemiddelde	8,25%
				Gewogen gemiddelde rendement	8,55%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	15.005
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	63.581
Kroatië	DL	9.767	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (bereik)	63–70

Regio	Segment	Reële waarde 31. 12. 25 *(€ '000)*	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
				Prijs per m² (gemiddelde)	69
				Grond oppervlakte (m²)	131.711
Frankrijk	IPUC	73.085	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (bereik) *(in €)*	55–58
				ERV per m² (gewogen gemiddelde) *(in €)*	57
				Disconteringsvoet (bereik)	6,20%–8,90%
				Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	7,07%
				'Exit' kapitalisatievoet (bereik)	5,65%–6,15%
				'Exit' kapitalisatievoet (gewogen gemiddelde	5,75%
				Gewogen gemiddelde rendement	6,56%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	72.815
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	165.649
Frankrijk	DL	76.272	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (bereik)	30–258
				Prijs per m² (gemiddelde)	176
				Grond oppervlakte (m²)	323.254
Denemarken	IP	13.400	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (bereik) *(in €)*	80
				ERV per m² (gewogen gemiddelde) *(in €)*	80
				Disconteringsvoet (bereik)	6,35%
				Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	6,35%
				'Exit' kapitalisatievoet (bereik)	5,60%
				'Exit' kapitalisatievoet (gewogen gemiddelde)	5,60%
				Gewogen gemiddelde rendement	6,02%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	122
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	10.144
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	14,96
				WAULT (tot eerste break) (in jaren)	14,96
Denemarken	IPUC	22.890	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €) (bereik)	78
				ERV per m² (in €) (gewogen gemiddelde)	78
				Disconteringsvoet (bereik)	7,10%
				Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	7,10%
				'Exit' kapitalisatievoet (bereik)	5,60%
				'Exit' kapitalisatievoet (gewogen gemiddelde	5,60%
				Gewogen gemiddelde rendement	6,89%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	1.042
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	16.318
Denemarken	DL	26.449	Vergelijkende verkoop	Prijs per m² (bereik)	31–90
				Prijs per m² (gemiddelde)	61
				Grond oppervlakte (m²)	298.424
Verenigd Koninkrijk	IPUC	24.930	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (bereik) *(in €)*	101
				ERV per m² (gewogen gemiddelde) *(in €)*	101

Regio	Segment	Reële waarde 31. 12. 25 *(€ '000)*	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
				Disconteringsvoet (bereik)	7,25%
				Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	7,25%
				'Exit' kapitalisatievoet (bereik)	5,50%
				'Exit' kapitalisatievoet (gewogen gemiddelde	5,50%
				Gewogen gemiddelde rendement	7,01%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	28.340
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m^2)	36.906
Verenigd Koninkrijk	DL	30.057	Vergelijkende verkoop	Prijs per m^2 (bereik)	132–207
				Prijs per m^2 (gemiddelde)	157
				Grond oppervlakte (m^2)	140.875
Total		**2.393.399**			

IP = completed investment property
IPUC = investment property under construction
DL = development land

Regio	Segment	Reële waarde 31. 12. 24 *(€ '000)*	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Tsjechië	IP	23.750	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² *(in €)*	62–64
				Disconteringsvoet *	6,25%–6,50%
				Uitgangsrendement *	6,00%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,01%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	—
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	23.475
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	3,45
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	3,45
Tsjechië	IPUC	10.910	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² *(in €)*	94
				Disconteringsvoet	7,00%
				Uitgangsrendement	6,05%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,70%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	2.900
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	9.476
Tsjechië	DL	22.387	Vergelijkende verkoop	Prijs per m²	—
Duitsland	IP	152.210	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² *(in €)*	57–82
				Disconteringsvoet	6,55%–10,90%
				Uitgangsrendement	4,55%–8,90%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,24%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	1.000
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	136.002
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	4,60
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	4,05
Duitsland	IPUC	118.250	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² *(in €)*	72–91
				Disconteringsvoet	6,55%–7,30%
				Uitgangsrendement	4,55%–5,30%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	5,35%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	41.430
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	106.148
Duitsland	DL	166.201	Vergelijkende verkoop	Prijs per m²	
Spanje	IPUC	48.170	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² *(in €)*	44–75
				Disconteringsvoet	n/a
				Uitgangsrendement	5,24%–7,00%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	7,34%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	13.580
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	67.325
Spanje	DL	87.964	Vergelijkende verkoop	Prijs per m²	
Roemenië	IP	128.190	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² *(in €)*	52–68
				Disconteringsvoet	8,35%–9,75%

Regio	Segment	Reële waarde 31. 12. 24 *(€ '000)*	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
				Uitgangsrendement	8,10%–9,50%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	9,53%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	2.960
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	201.957
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	4,65
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	4,05
Roemenië	IPUC	64.960	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² *(in €)*	51–83
				Disconteringsvoet	9,10%–10,35%
				Uitgangsrendement	8,10%–8,90%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	9,92%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	12.450
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	114.098
Roemenië	DL	37.420	Vergelijkende verkoop	Prijs per m²	
Nederland	DL	41.593	Vergelijkende verkoop	Prijs per m²	
Italië	IP	23.010	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² *(in €)*	85
				Disconteringsvoet	8,35%
				Uitgangsrendement	5,80%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,96%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	—
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	18.807
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	8,84
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	8,84
Italië	IPUC	63.510	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² *(in €)*	62–85
				Disconteringsvoet	7,05%–8,65%
				Uitgangsrendement	5,55%–5,80%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,93%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	15.290
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	87.874
Italië	DL	17.821	Vergelijkende verkoop	Prijs per m²	
Oostenrijk	IP	105.310	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² *(in €)*	88–216
				Disconteringsvoet	6,50%–7,20%
				Uitgangsrendement	5,40%–5,45%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	5,33%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	—
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	47.890
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	11,26
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	11,26
Oostenrijk	IPUC	89.330	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² *(in €)*	99
				Disconteringsvoet	6,65%–7,35%

Regio	Segment	Reële waarde 31. 12. 24 *(€ '000)*	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
				Uitgangsrendement	5,60%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	5,61%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	6.950
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	56.300
Oostenrijk	DL	26.898	Vergelijkende verkoop	Prijs per m²	
Hongarije	IP	196.070	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² *(in €)*	50–63
				Disconteringsvoet	7,25%–7,75%
				Uitgangsrendement	6,75%–7,25%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	7,59%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	4.130
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	240.035
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	6,31
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	6,06
Hongarije	IPUC	15.190	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² *(in €)*	54–55
				Disconteringsvoet	7,25%–7,75%
				Uitgangsrendement	6,75%–7,25%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	7,79%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	12.370
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	37.592
Hongarije	DL	37.164	Vergelijkende verkoop	Prijs per m²	
Letland	IP	99.406	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² *(in €)*	56–63
				Disconteringsvoet	8,00%–8,75%
				Uitgangsrendement	8,00%–8,25%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	8,10%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	—
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	133.546
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	6,46
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	6,46
Letland	DL	2.230	Vergelijkende verkoop	Prijs per m²	
Slowakije	IP	7.730	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² *(in €)*	65
				Disconteringsvoet	7,25%
				Uitgangsrendement	7,25%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	7,67%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	—
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	8.479
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	4,99
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	4,99
Slowakije	IPUC	1.010	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² *(in €)*	62
				Disconteringsvoet	8,65%

Regio	Segment	Reële waarde 31. 12. 24 *(€ '000)*	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
				Uitgangsrendement	7,25%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	9,09%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	6.190
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	10.203
Slowakije	DL	39.916	Vergelijkende verkoop	Prijs per m²	
Portugal	IP	29.221	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² *(in €)*	69
				Disconteringsvoet	7,56%–7,73%
				Uitgangsrendement	5,71%–5,78%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	5,94%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	—
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	19.749
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	19,65
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	14,49
Portugal	IPUC	32.908	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² *(in €)*	54
				Disconteringsvoet	8,13%
				Uitgangsrendement	6,28%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,73%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	3.160
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	32.695
Portugal	DL	12.416	Vergelijkende verkoop	Prijs per m²	
Servië	IP	70.170	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² *(in €)*	63–78
				Disconteringsvoet	9,25%–9,50%
				Uitgangsrendement	8,25%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	9,35%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	570
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	77.453
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	13,45
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	12,90
Servië	IPUC	4.780	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² *(in €)*	81
				Disconteringsvoet	9,25%
				Uitgangsrendement	8,25%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	8,57%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	330
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	5.208
Servië	DL	26.063	Vergelijkende verkoop	Prijs per m²	
Kroatië	IPUC	20.880	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² *(in €)*	101
				Disconteringsvoet	9,25%
				Uitgangsrendement	8,25%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	8,25%

Regio	Segment	Reële waarde 31. 12. 24 *(€ '000)*	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
				Kosten tot voltooiing (in '000)	13.920
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	28.594
Kroatië	DL	8.649	Vergelijkende verkoop	Prijs per m²	
Frankrijk	IPUC	14.400	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² *(in €)*	55
				Disconteringsvoet	7,35%
				Uitgangsrendement	5,65%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,33%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	15.800
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	34.413
Frankrijk	DL	71.491	Vergelijkende verkoop	Prijs per m²	
Denemarken	IPUC	14.070	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² *(in €)*	81–84
				Disconteringsvoet	7,50%
				Uitgangsrendement	5,50%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,70%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	19.190
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	27.138
Denemarken	DL	7.309	Vergelijkende verkoop	Prijs per m²	
Total		**1.938.957**[1]			

1 Inclusief vastgoedbeleggingen die geherklasseerd zijn naar "Groepen activa aangehouden voor verkoop" voor een bedrag van € 33.546 (000) (zie toelichting 13), maar exclusief de herziening van de cijfers per 2024 voor een bedrag van € 164,4 miljoen van groepen activa aangehouden voor verkoop naar vastgoedbeleggingen.

(V) SENSITIVITEITSANALYSE VAN DE WAARDERINGEN OP VERANDERINGEN IN DE NIET-WAARNEEMBARE INPUTS

De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de belangrijke niet-observeerbare inputs. gebruikt in de bepaling van de reële waarde van de objecten geclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS fair value hiërarchie, is als volgt (onder de veronderstelling dat alle andere variabelen constant blijven):

Niet observeerbare input	Impact op reële waarde bij	
	Daling	**Stijging**
Geschatte huurwaarde – GHW (in EUR/m²)	Negatief	Positief
Verdisconteringsvoet	Positief	Negatief
'Exit' Kapitalisatievoet	Positief	Negatief
Resterende looptijd huurocontract (t.e.m. eerste vervaldag)	Negatief	Positief
Resterende looptijd huurocontract (t.e.m. finale vervaldag)	Negatief	Positief
Bezettingsgraad	Negatief	Positief
Inflatie	Negatief	Positief

Een verlaging van de verwachte huur zal leiden tot een verlaging van de reële waarde. Een verhoging van de verdisconteringsvoet en de 'Exit' kapitalisatievoeten gebruikt voor de eindwaarde van de gedisconteerde kasstroommethode zal de reële waarde verminderen. Er zijn onderlinge verbanden tussen deze verdisconteringsvoeten en de 'Exit' kapitalisatievoeten aangezien deze bepaald worden door de marktvoorwaarden. Voor projectontwikkelingen zullen de nog te maken bouwkosten en de periode nodig om de projecten op te leveren leiden tot een verlaging van de reële waarde. Het verder afwerken van de bouw tot oplevering zal een verhoging van de reële waarde met zich meebrengen.

Bovendien kan de sensitiviteit van de reële waarde van de portefeuille als volgt geschat worden: een stijging (daling) van de huurinkomsten met 1% zou een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille van ongeveer € 20,6 miljoen met zich meebrengen (onder de veronderstelling dat alle andere variabelen constant blijven). Een stijging (daling) van de gewogen gemiddelde kapitalisatievoet (zie toelichting 7) van 25 basispunten zou een daling (stijging) van de reële waarde van ongeveer € 66,6[1] miljoen met zich meebrengen (onder de veronderstelling dat alle andere variabelen constant blijven).

14. Materiële vaste activa

In duizenden €	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
PV installaties – in gebruik (aanschafwaarde)	109.132	94.529
PV installaties – in gebruik (geacc. afschrijvingen)	-12.871	-7.939
PV installaties – in aanbouw	18.637	14.064
Gecapitaliseerde Leases onder IFRS 16	22.312	18.661
Overige materiële vaste activa	3.477	2.994
Totaal	**140.687**	**122.309**

Materiële vaste activa bestaan voornamelijk uit de fotovoltaïsche installaties, operationeel of in aanbouw. Deze installaties situeren zich voornamelijk in Duitsland en Nederland.

15. Handels- en overige vorderingen

In duizenden €	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Handelsvorderingen	25.520	19.672
Te ontvangen BTW	39.441	54.169
Overlopende rekeningen (actief)	5.569	4.492
Andere vorderingen	61.332	5.498
Herclassificatie naar (–)/activa van aangehouden voor verkoop	-30	-27
Totaal	**131.832**	**83.804**

De andere vorderingen nemen toe met € 55,8 miljoen. Dit is voornamelijk gerelateerd aan de verwachte aandelenprijs top-up betaling door Allianz voor de ontwikkeling in de Derde Joint Venture ten belope van € 21 miljoen, samen met een promote vordering op de Eerste Joint Venture van € 18,4 miljoen en een voorziening van € 11,2 miljoen voor toekomstige afrekeningen met de Joint Ventures.

16. Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldmiddelen en kasequivalenten van de Groep omvatten enkel kasdeposito's waarvan 76% aangehouden bij Belgische banken.

In duizenden €	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Geldmiddelen	511.803	244.052
Kasequivalenten	12.086	248.729
Total	**523.889**	**492.781**

Dit overzicht van geldmiddelen en kasequivalenten omvat de geldmiddelen die werden geherclassificeerd naar activa aangehouden voor verkoop.

Per december 2025 heeft dit betrekking op de geldmiddelen in de entiteit VGP Park Tiraines, ten bedrage van € 795.000 (per december 2024 betrof dit de entiteit VGP Park Riga voor € 248.000).

17. Aandelenkapitaal en uitgiftepremie

17.1 Aandelenkapitaal

Uitgegeven en volledig betaald	**Aantal Aandelen**	**Nominale waarde van Aandelen** *(€ 000)*
Uitgegeven gewone aandelen op 1 januari 2025	27.291.312	105.676
Uitgifte aandelen	—	—
Uitgegeven gewone aandelen op 31 december 2025	27.291.312	105.676

1 Bepaald op basis van rendement (yield) en huurinkomsten van eigen en groepen aangehouden voor verkoop portefeuille

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 beursintroductie ("IPO") in 2007 (zie ook *"Mutatieoverzicht van het eigen vermogen"*).

17.2 Uitgiftepremie

In duizenden €	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Per 1 januari	845.579	845.579
Uitgiftepremie nieuwe aandelen	—	—
Per 31 december	845.579	845.579

Op 31 december 2025 bezat de groep geen eigen aandelen.

18. Kortlopende en langlopende financiële schulden

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

VERVALDAG *In duizenden €*	31. 12. 2025			
	Openstaande schuld	**< 1 jaar**	**> 1–5 jaar**	**> 5 jaar**
Langlopend				
Bankleningen	134.698	—	71.760	62.938
Schuldschein lening	1.990	—	1.990	—
Obligaties				
1,50% obligatie apr–29	577.590	—	577.590	—
1,625% obligatie jan–27	319.584	—	319.584	—
2,25% obligatie jan–30	497.470	—	497.470	—
4,25% obligatie jan–31	566.434	—	—	566.434
Totaal langlopende financiële schulden	**2.097.766**		**1.468.394**	**629.372**
Huidige				
Bankleningen	—	—	—	—
Schuldschein lening	24.000	24.000	—	—
Obligatie				
3,50% obligatie mar–26	189.952	189.952	—	—
Toe te rekenen interest	48.093	48.093	—	—
Totaal kortlopende financiële schulden	**262.045**	**262.045**	—	—
Totaal kortlopende en langlopende financiële schulden	**2.359.811**	**262.045**	**1.468.394**	**629.372**

De toe te rekenen interest heeft betrekking op de 4[1] uitgegeven obligaties (€ 45,6 miljoen), de lening van de Europese Investeringsbank (€ 2,3 miljoen) en de Schuldschein leningen (€ 0,2 miljoen).

De coupons van de obligaties zijn jaarlijks betaalbaar op 19 maart voor de Mar-26 obligatie, 8 april voor de Apr-29 obligatie, 17 januari voor de Jan-27 obligatie en 30 januari voor de Jan-30 obligatie. De interest op de Schuldschein-leningen is halfjaarlijks betaalbaar op 15 april en 15 oktober voor de variabele rentende Schuldschein-leningen en jaarlijks op 15 oktober voor de vastrentende Schuldschein-leningen. De lening van de EIB (opgenomen onder bankleningen) heeft een looptijd van tien jaar en draagt een vaste rente van 4,15%.

De Groep is van oordeel dat de reële waarde van de financiële instrumenten per 31 december 2025 niet materieel afwijkt van hun boekwaarde, met uitzondering van de obligaties. De reële waarde van de uitstaande obligaties per 31 december 2025 bedraagt € 2,1 miljard (tegenover een boekwaarde van € 2,2 miljard).

VERVALDAG *In duizenden €*	31. 12. 2024			
	Openstaande schuld	**< 1 jaar**	**> 1–5 jaar**	**> 5 jaar**
Langlopend				
Bankleningen	134.636	—	53.718	80.918
Schuldschein lening	25.979	—	25.979	—
Obligaties				
3,50% obligatie mar–26	189.733	—	189.733	—
1,50% obligatie apr–29	596.878	—	596.878	—
1,625% obligatie jan–27	498.424	—	498.424	—
2,25% obligatie jan–30	496.845	—	—	496.845
Totaal langlopende financiële schulden	**1.942.495**	**—**	**1.364.732**	**577.763**
Huidige				
Bankleningen	—	—	—	—
Schuldschein lening	—	—	—	—
Obligaties				
3,35% obligatie mar–25	79.987	79.987	—	—
Toe te rekenen interest	34.879	34.879	—	—
Totaal kortlopende financiële schulden	**114.866**	**114.866**	**—**	**—**
Totaal kortlopende en langlopende financiële schulden	**2.057.361**	**114.866**	**1.364.732**	**577.763**

De Reële Waarde van de uitstaande obligaties per 31 december 2024 bedraagt € 1,76 miljard (in vergelijking met € 1,87 miljard boekwaarde).

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

18.1 Overzicht

18.1.1 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. 2025 *In duizenden €*	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1–5 jaar	> 5 jaar
KBC Bank NV	100.000	31-Dec-27	—	—	—	—
KBC Bank NV[1]	50.000	31-Dec-27	—	—	—	—
Belfius Bank NV	75.000	31-Dec-31	—	—	—	—
Belfius Bank NV	100.000	31-Jul-27	—	—	—	—
BNP Paribas Fortis	50.000	21-Mar-28	—	—	—	—
BNP Paribas Fortis	50.000	21-Mar-29	—	—	—	—
JP Morgan SE	75.000	07-Feb-28	—	—	—	—
European Investment Bank	150.000	05-Feb-34	135.000	—	72.000	63.000
Totale bankschuld	**650.000**		**135.000**	**—**	**72.000**	**63.000**

In februari 2025 verhoogde VGP haar kredietfaciliteit bij JP Morgan SE met € 25 miljoen in combinatie met een verlenging van de looptijd met 3 jaar, tot 7 februari 2028. Daarnaast werden in 2025 de looptijden van de kredietfaciliteiten bij Belfius Bank NV (€ 75 miljoen) en BNP Paribas Fortis (€ 50 miljoen + € 50 miljoen) verlengd. Dit tot December 2031, maart 2028 en maart 2029 respectievelijk.

31. 12. 2024 *In duizenden €*	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1–5 jaar	> 5 jaar
KBC Bank NV	100.000	31-Dec-27	—	—	—	—
KBC Bank NV[2]	50.000	31-Dec-27	—	—	—	—
Belfius Bank NV	75.000	31-Dec-26	—	—	—	—
Belfius Bank NV	100.000	31-Jul-27	—	—	—	—
BNP Paribas Fortis	50.000	31-Dec-26	—	—	—	—
BNP Paribas Fortis	50.000	31-Dec-26	—	—	—	—
JP Morgan SE	50.000	12-Dec-25	—	—	—	—
European Investment Bank	150.000	5-Feb-34	135.000	—	54.000	81.000
Totale bankschuld	**625.000**		**135.000**	**—**	**54.000**	**81.000**

18.1.2 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 4,54 procent per jaar. De leningen hebben een resterende gewogen gemiddelde looptijd van 0,9 jaar.

31. 12. 2025 *In duizenden €*	Bedrag faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Uitstaand saldo	< 1 jaar	> 1–5 jaar	> 5 jaar
Schuldschein leningen	26.000	okt ‘26 t/m okt ‘27	26.000	24.000	2.000	—

31. 12. 2024 *In duizenden €*	Bedrag faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Uitstaand saldo	< 1 jaar	> 1–5 jaar	> 5 jaar
Schuldschein leningen	26.000	okt ‘26 t/m okt ‘27	26.000	—	26.000	—

18.1.3 OBLIGATIELENINGEN

De volgende obligatie werden afgelost in 2025:

— 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”)

VGP heeft per 31 december 2025 volgende vier uitstaande obligaties:

— 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 tranche van april 2029 van € 600 miljoen werd, na een succesvolle tender, in 2025 verminderd met € 20,1 miljoen. Als gevolg daarvan is de obligatie van april 2029, die oorspronkelijk € 600 miljoen bedroeg, per 31 december 2025 teruggebracht tot € 579,9 miljoen.

— De vastrentende obligaties van € 1000 miljoen, in twee schijven op vijf en acht jaar, met vervaldatums 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”). De tranche Jan-27 van € 500 miljoen werd, na een succesvolle tender, in ’25 verminderd met € 179,9 miljoen. Daarnaast werd deze tranche na een bijkomende tender in januari ’26 verder verlaagd met € 100 miljoen. Als gevolg hiervan werd de oorspronkelijk € 500 miljoen grote Jan-27 tranche teruggebracht tot € 320,1 miljoen per 31 december 2025 en tot € 220,1 miljoen vanaf januari ’26.

— De vastrentende obligatie van € 576 miljoen met een looptijd tot 31 januari 2031 heeft een coupon van 4,25% per jaar. De obligatie is genoteerd aan de Luxemburgse effectenbeurs (Euro MTF) (ISIN Code: BE6362152199). (“Jan-31 Obligatie”)

18.2 Belangrijke voorwaarden en convenanten

18.2.1 BANKLENINGEN

In het algemeen worden door de Groep leningen aangegaan in euro tegen een variabele rente, die omgezet worden naar vaste rente door middel van renteswaps in overeenstemming met de respectievelijke leningsovereenkomsten. Voor meer informatie over financiële instrumenten verwijzen we naar toelichting 24.

Op 31 december 2025 waren er geen uitstaande kredietfaciliteiten op het niveau van de dochterondernemingen.

1 De kredietfaciliteit voor een bedrag van € 50 miljoen van KBC Bank NV is bestemd voor het uitgeven van bankgaranties binnen de groep aan derden. Per december 2025, bedroeg de, toegewezen maar nog niet opgenomen bankgarantie € 17,7 miljoen.
2 De kredietfaciliteit voor een bedrag van € 50 miljoen van KBC Bank NV is bestemd voor het uitgeven van bankgaranties binnen de groep aan derden. Per december 2024, bedroeg de, toegewezen maar nog niet opgenomen bankgarantie € 14,4 miljoen.

Alle kredietfaciliteiten, opgenomen in toelichting 18.1.1 zijn ongedekt. De rentevoeten op de kredietfaciliteiten toegekend door Belfius Bank SA/NV, KBC Bank NV, JP Morgan SE en BNP Paribas Frotis SA/NV zijn op variabele basis met een vaste marge. Alle voorgenoemde doorlopende kredietfaciliteiten zijn onderworpen aan dezelfde convenanten als de huidige uitgegeven obligatieleningen, met uitzondering van de Geconsolideerde Schuldgraad die beperkt is tot 55% met de mogelijkheid om te stijgen tot 60% op twee test data ("Gearing spike") op voorwaarde dat deze twee data elkaar niet opvolgen.

Binnen VGP Renewable Energy NV heeft de Groep een leningsovereenkomst met de Europese Investeringsbank (EIB) voor een totale faciliteit van € 150 miljoen, waarvan € 135 miljoen was opgenomen op de rapporteringsdatum (zie toelichting 18.1.1). Deze leningsovereenkomst is onderworpen aan dezelfde financiële convenanten als die welke van toepassing zijn op de uitstaande obligaties van de Groep. Daarnaast bevat zij een specifieke convenant met betrekking tot het segment Renewable Energy. Onder deze bijkomende convenant moet de Groep een debt service cover ratio (DSCR) van minstens 1,20 behouden voor het segment Renewable Energy. Deze debt service cover ratio wordt gedefinieerd als de EBIDA van het Renewable Energy-segment, inclusief eventuele kapitaalinjecties gedurende het jaar, gedeeld door de debt service voor de periode. De debt service omvat de interest en aflossingen van de hoofdsom die verschuldigd zijn onder de EIB-lening.

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

18.2.2 SCHULDSCHEINLENINGEN

De Schuldschein Leningen vertegenwoordigen een combinatie van vaste en variabele notes waarbij de variabele tarieven een nominaal bedrag van € 21 miljoen vertegenwoordigen waarvan de interesten niet afgedekt zijn. De Schuldschein-leningen zijn ongedekt en zijn onderworpen aan dezelfde convenanten als de obligatieleningen (zie toelichting 18.2.3). Gedurende het boekjaar bleef de Groep ruim binnen de gestelde Schuldschein leningconvenanten en waren er geen gebeurtenissen van wanbetalingen of schendingen met betrekking tot aangegane Schuldschein leningen.

18.2.3 OBLIGATIELENINGEN

Alle obligatieleningen zijn niet gewaarborgd en zijn vastrentend.
De obligatieleningen welke uitgegeven werden bevatten een aantal convenanten die we als volgt kunnen samenvatten:

— Geconsolideerde schuldgraad gelijk of lager dan 65%;
— Interest cover ratio gelijk of hoger dan 1,2
— Dekkingsgraad voor schuldaflossing (Debt service cover ratio) gelijk of hoger dan 1,2

De voormelde ratio's worden getest op basis van een periode van 12 maanden en worden berekend als volgt:

— Geconsolideerde schuldgraad wordt berekend door de netto financiële schuld te delen door het totaal van de eigen middelen en verplichtingen;
— Interest cover ratio wordt berekend door de netto huuropbrengsten (inclusief de beschikbare geldmiddelen en kasequivalenten) te delen door de netto financiële kosten;
— Dekkingsgraad voor schuldaflossing (Debt service cover ratio) wordt berekend door de beschikbare kasmiddelen voor schuldaflossing te delen door de netto schuldaflossing.

Gedurende het boekjaar bleef de Groep ruim binnen de gestelde obligatieconvenanten en er waren er geen gebeurtenissen van wanbetalingen of schendingen met betrekking tot aangegane leningen. We verwijzen naar de verklaring van nakoming m.b.t. de convenanten die gepubliceerd zijn op onze website voor verdere details (https://www.vgpparks.eu/nl/investeerders/financiele-schuld/)

18.3 Aansluiting mutatie schuldpositie met kasstroom

2025 *In duizenden €*	01–jan–25	Kasstroom	Niet-kasstroommutaties				31–dec–25
			Verwerving/ (desinvesting)	Wisselkoers fluctuaties	Verandering in reële waarde	Overige	
Langlopende financiële schulden	1.942.495	364.663	—	—	—	-209.392	2.097.766
Andere langlopende financiële schulden	—	—	—	—	—	—	—
kortlopende financiële schulden	114.866	(80.000)	—	—	—	227.179	262.045
	2.057.361	**284.663**	**—**	**—**	**—**	**17.787**	**2.359.811**
Financiële vaste activa	—	—	—	—	—	—	—
Totale schulden van financieringsactiviteiten	**2.057.361**	**284.663**	**—**	**—**	**—**	**17.787**	**2.359.811**

2024 *In duizenden €*	01–jan–24	Kasstroom	Niet-kasstroommutaties				31–dec–24
			Verwerving/ (desinvesting)	Wisselkoers fluctuaties	Verandering in reële waarde	Overige	
Langlopende financiële schulden	1.885.154	135.000	—	—	—	-77.659	1.942.495
Andere langlopende financiële schulden	—	—	—	—	—	—	—
kortlopende financiële schulden	111.750	(78.000)	—	—	—	81.116	114.866
	1.996.904	**57.000**	**—**	**—**	**—**	**3.457**	**2.057.361**
Financiële vaste activa	—	—	—	—	—	—	—
Totale schulden van financieringsactiviteiten	**1.996.904**	**57.000**	**—**	**—**	**—**	**3.457**	**2.057.361**

De kasstromen hebben betrekking op: (i) aflossing van obligatieleningen ten bedrage van € 80 miljoen (ii) een obligatie uitgifte van € 576 miljoen, met aftrek van een arrangement fee van € 10,9 miljoen en (iii) de terugkoop van € 200 miljoen aan uitstaande obligaties in maart 2025, met aftrek van een arrangement fee van € 0,4 miljoen. De niet-kasstromen hebben betrekking op: (i) € 214 miljoen herclassificatie van mar-26 obligatie en een Schuldscheinlening van langlopende financiële verplichtingen naar kortlopende financiële verplichtingen; (ii) € 13 miljoen met betrekking tot stijging in de toe te rekenen intresten op obligaties en schuldscheinleningen; en (iii) € 4,6 miljoen met betrekking tot de afschrijving van geactiveerde financieringskosten.

De kasstroom van € 284,7 miljoen stijging in financiële verplichtingen wijkt met € 5 miljoen af van de opbrengsten uit leningen en terugbetalingen van leningen in het kasstroomoverzicht, als gevolg van een succesvolle schulden management, waarbij obligaties onder pari werden teruggekocht.

19. Andere langlopende verplichtingen

In duizenden €	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Deposito's	10.995	8.410
Ingehouden bedragen	13.050	13.339
Andere langlopende verplichtingen	31.002	25.032
Herclassificate naar (–)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—
Totaal	**55.047**	**46.781**

De andere langlopende verplichtingen stijgen met € 8,2 miljoen. Deze stijging is het gevolg van een stijging in ontvangen deposito's van huurders (€ 2,6 miljoen). Verder is er nog een stijgin in de andere langlopende verplichtingen van € 6 miljoen. De stijging in de andere langlopende verplichtingen is voornamelijk het resultaat van (i) een clawbackclausule provisie ten aanzien van de Derde Joint Venture (€ 6.1 miljoen); (ii) stijging in de lange termijn schuld n.a.v. IFRS 16 (verhuur van daken voor installatie zonnepanelen); (iii) deels gecompenseerd door een daling, een lagere voorziening, voor het Lange Termijn Incentive Plan (LTIP) (- € 4.9 miljoen).

20. Handels- en andere kortlopende schulden

In duizenden €	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Handelsschulden	77.055	69.001
Deposito's	—	—
Ingehouden bedragen	3.748	934
Overlopende rekeningen (passief)	7.342	5.601
Overige schulden	33.497	27.070
Herclassificate naar (–)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	-277	-48
Totaal	**121.365**	**102.558**

De handels- en andere kortlopende schulden stijgen met € 18,8 miljoen. De stijging van de ingehouden bedragen (retenties) is het gevolg van langetermijn retenties die binnen één jaar betaalbaar worden voor ontwikkelingen die in het verleden werden gerealiseerd (+ € 2,8 miljoen). De overlopende rekeningen (passief) stijgen met € 1,7 miljoen en omvatten voornamelijk de gefactureerde huur voor eerste periode 2026. De overige schulden stegen tot € 33,5 miljoen (+ € 6,5 miljoen) en hebben voornamelijk betrekking op BTW-schulden, kortlopende huringsverplichtingen (voornamelijk binnen Renewable Energy segment) en loonverplichtingen.

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

In duizenden €	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024[1] Herzien**
Immateriële activa		—
Vastgoedbeleggingen	26.482	33.546
Materiële vaste activa	—	—
Uitgestelde belastingvorderingen	—	—
Handels- en andere vorderingen	30	27
Geldmiddelen en kasequivalenten	795	248
Groep activa aangehouden voor verkoop	**27.307**	**33.821**
Langlopende financiële schulden	—	—
Andere langlopende financiële verplichtingen	—	—
Andere langlopende verplichtingen	—	—
Uitgestelde belastingverplichtingen	-1.183	-751
Kortlopende financiële schulden	—	—
Handels- en andere kortlopende schulden	-277	-47
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	**-1.460**	**-798**
Totale netto-activa	**25.847**	**33.023**

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

Daarnaast heeft de huurder van VGP Park Tiraines, in Letland zijn koopoptie uitgeoefend. Het actief is geherclassificeerd als activa aangehouden voor verkoop en is gewaardeerd tegen de prijs van de calloptie.

1 De cijfers voor 2024 met betrekking tot beleggingsvastgoed en verkoopgroepen aangehouden voor verkoop zijn herwerkt. Historisch classificeerde VGP-activa die juridisch eigendom zijn van de joint ventures, maar economisch eigendom zijn van VGP, als "verkoopgroepen aangehouden voor verkoop". Na een herbeoordeling, en om de economische realiteit en het langetermijninvesteringskarakter van deze activa beter weer te geven, heeft de Groep besloten om haar economische belangen in deze activa te herclassificeren naar "beleggingsvastgoed". Deze benadering is consequent toegepast op zowel het huidige jaar als de vergelijkende periode. De herwerking in 2024 bedraagt € 164,4 miljoen, overgeboekt van verkoopgroepen aangehouden voor verkoop naar beleggingsvastgoed.

22. Kasstroom

In duizenden €	31. 12. 2025	31. 12. 2024 Herzien
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten[1]	50,890	32,975
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-171,339	331,371
Kasstroom uit financieringsactiviteiten[1]	151,515	-90,902
Netto toename/(afname) van geldmiddelen en kasequivalenten	**31,066**	**273,444**

De mutaties in de kasstroom uit investeringsactiviteiten waren voornamelijk het gevolg van: (i) € 641,9 miljoen (2024: € 549,9 miljoen) aan uitgaven voor de ontwikkelingsactiviteiten en grondverwerving; (ii) € 388,8 miljoen verkoopsopbrengsten in geld uit de derde transactie met de Zesde Joint Venture (€ 351 miljoen), de verkoop van VGP Park Riga (€ 34,2 miljoen), en finale prijsafwikkelingen met de Vijfde en Derde Joint Venture (€ 3,6 miljoen) (2024: € 808,6 miljoen); (iii) uitkeringen door/en investeringen in de Joint Ventures voor bedrag van 82,7 miljoen (2024: € 85,6 miljoen).

De wijzigingen in de kasstroom uit financieringsactiviteiten werden gedreven door: (i) € 90 miljoen dividend uitgekeerd in mei 2025 (2024: € 101 miljoen); en (ii) € 275 miljoen terugbetaling van leningen en obligaties (2024: € 78 miljoen). Deze € 275 miljoen terugbetaling is samengesteld uit (i) de mar-25 obligatie terugbetaling voor een bedrag van € 80 miljoen; (ii) een vrijwillige terugkoop op de jan-27 en apr-26 obligaties voor een bedrage van € 200 miljoen, dewelke teruggekocht werden onder pari (- € 5,2 miljoen) en (iii) inkomsten door uitgifte van obligatie in april 2025 de jan-31 obligatie voor een netto-bedrag van € 565 miljoen.

23. Kasstroom uit de verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen

In duizenden €	31. 12. 2025	Zesde JV	Vijfde JV	Derde JV	VGP Park Riga	Overig
Vastgoedbeleggingen	472.940	438.582	—	—	33.546	812
Aandeleninvestering	—	—	—	—	—	—
Handels- en andere vorderingen	26.213	26.169	—	—	44	—
Geldmiddelen en kasequivalenten	17.798	17.545	—	—	253	—
Langlopende financiële leningen	—	—	—	—	—	—
Aandeelhoudersleningen	-365.582	-337.905	—	—	-27.677	—
Andere langlopende financiële verplichtingen	-6.146	-6.146	—	—	—	—
Uitgestelde belastingverplichtingen	-15.958	-15.284	—	—	-674	—
Handels- en andere kortlopende schulden	-7.588	-7.443	—	—	-145	—
Totaal netto-activa verkocht	**121.677**	**115.518**	**—**	**—**	**5.347**	**812**
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop	60.620	43.923	-2.377	18.511	1.429	-866
Niet controlerend belang behouden door VGP	-1.558	-1.558	—	—	—	—
Bijkomende verkoopprijs te ontvangen bij oplevering van gebouwen	-10.851	-8.444	—	-2.407	—	—
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	319.712	294.814	-2.779	—	27.677	—
Inbreng eigen vermogen	-83.045	-75.728	735	-8.052	—	—
Totale vergoeding	**406.555**	**368.525**	**-4.421**	**8.052**	**34.453**	**-54**
Te ontvangen koopsom	—	—	—	—	—	—
Verkregen koopsom in geldmiddelen en kasequivalenten	**406.555**	**368.525**	**-4.421**	**8.052**	**34.453**	**-54**
Minus – geldmiddelen en kasequivalenten	-17.798	-17.545	—	—	-253	—
Netto-kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	**388.757**	**350.980**	**-4.421**	**8.052**	**34.200**	**-54**

In duizenden €	31. 12. 2024	Zesde JV	Vijfde JV	LPM	Derde JV	Overig
Vastgoedbeleggingen	924.259	506.662	416.846	—	—	751
Aandeleninvestering	17.647	—	—	18.704	—	-1.057
Handels- en andere vorderingen	8.866	8.866	—	—	—	—
Geldmiddelen en kasequivalenten	25.003	25.003	—	—	—	—
Langlopende financiële leningen	—	—	—	—	—	—
Aandeelhoudersleningen	-600.790	-243.639	-357.151	—	—	—
Andere langlopende financiële verplichtingen	-5.436	-5.436	—	—	—	—
Uitgestelde belastingverplichtingen	-40.951	-31.504	-9.447	—	—	—
Handels- en andere kortlopende schulden	-20.166	-20.166	—	—	—	—
Totaal netto-activa verkocht	**308.432**	**239.786**	**50.248**	**18.704**	**—**	**-306**
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop	92.866	20.276	47.777	10.476	13.985	352
Niet controlerend belang behouden door VGP	-13.100	-13.100	—	—	—	—

1 De effectief in contanten betaalde rente is geherclassificeerd van de netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten naar de kasstromen uit financieringsactiviteiten. De herclassificatie is eveneens verwerkt in het boekjaar '24..

In duizenden €	31. 12. 2024	Zesde JV	Vijfde JV	LPM	Derde JV	Overig
Bijkomende verkoopprijs te ontvangen bij oplevering van gebouwen	-13.985	—	—	—	-13.985	—
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	635.066	252.445	240.434	142.187	—	—
Inbreng eigen vermogen	-175.618	-124.881	-50.737	—	—	—
Totale vergoeding	**833.661**	**374.526**	**287.722**	**171.367**	**—**	**46**
Te ontvangen koopsom	—	—	—	—	—	—
Verkregen koopsom in geldmiddelen en kasequivalenten	**833.661**	**374.526**	**287.722**	**171.367**	**—**	**46**
Minus – geldmiddelen en kasequivalenten	-25.003	-25.003	—	—	—	—
Netto-kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	**808.658**	**349.523**	**287.722**	**171.367**	**—**	**46**

In 2025 kwamen VGP en Areim overeen om de geografische reikwijdte van de Joint Venture uit te breiden om ook activa te verwerven in Portugal, Spanje, Italië, Oostenrijk en Denemarken. In het kader van deze overeenkomst vond in 2025 een derde closing plaats, bestaande uit 18 gebouwen (waaronder één Parkhouse) in 7 landen: Duitsland (2 gebouwen), Oostenrijk (5 gebouwen), Italië (4 gebouwen), Tsjechië (1 gebouw), Slovakije (1 gebouw), Spanje (2 gebouwen) en Portugal (3 gebouwen). De transactie vertegenwoordigde een bruto vastgoedwaarde van meer dan € 500 miljoen, waardoor de Groep € 351 miljoen aan netto kasopbrengsten kon recycleren.

Aangezien de overdrachten aan Joint Ventures plaatsvinden op basis van voorlopige aankoopprijsberekeningen, kunnen in latere perioden finale afrekeningen plaatsvinden om de voorlopige cijfers af te stemmen op de gecontroleerde definitieve rekeningen. Deze afrekeningen resulteerden in een compensatie van € 4,4 miljoen aan de Vijfde Joint Venture (Deka) en een kasontvangst van € 8,1 miljoen van de Derde Joint Venture (Ymir).

Daarnaast heeft de huurder van VGP Park Riga in Letland in '25 zijn calloptie uitgeoefend. De verkoop resulteerde in netto kasopbrengsten van € 34,2 miljoen.

24. Beheer van financiële risico's en derivaten

24.1 Voorwaarden en risicobeheer

Blootstelling aan wisselkoers, rente-, liquiditeits- en kredietrisico's vloeien voort uit de normale bedrijfsuitoefening van VGP. De onderneming analyseert en herziet elk risico en definieert strategieën om de economische impact op de prestaties van de onderneming te beheren. De resultaten van deze risico-evaluaties en voorgestelde risico-strategieën worden herzien en goedgekeurd door de raad van bestuur op een regelmatige basis. Sommige van deze risicobeheerstrategieën omvatten het gebruik van afgeleide financiële instrumenten die voornamelijk uit financiële termijnwisselcontracten en interest rate swaps bestaan. De onderneming heeft geen afgeleide financiële instrumenten, en zou er geen afsluiten voor speculatieve doeleinden. Op balansdatum 31 december 2025 had de Groep geen openstaande financiële instrumenten (ongewijzigd t.o.v. december 2024).

24.2 Wisselkoersrisico's

VGP loopt voornamelijk wisselkoersrisico op bij zowel haar investeringsuitgaven en werkkapitaal. Volgens het beleid van VGP, kan de Groep opteren om haar investeringsuitgaven economisch af te dekken van zodra er een vaststaande toezegging ontstaat, en in de afwezigheid van speciale bepalingen die een verschillende visie vereisen. De volgende tabel geeft een overzicht van de voornaamste nettoposities in vreemde valuta van de Groep op balansdatum. Aangezien de Groep ervoor geopteerd heeft geen 'hedge accounting' toe te passen, zijn in onderstaande tabel geen verwachte transacties verwerkt. De derivaten aangegaan door de Groep voor economische afdekkingsdoeleinden zijn wel mee opgenomen in onderstaande tabel. Per 31 december 2025 stonden er geen valutaderivaten uit (zelfde als voor 2024).

In duizend	2025					
	CZK	DKK	HUF	RON	RSD	GBP
Handels- en andere vorderingen	68.428	65.696	1.115.467	183.713	322.329	2.175
Langlopende verplichtingen en handels- en andere schulden	-29.283	-32.223	-766.252	-53.081	-376.482	-3.492
Bruto balanspositie	**39.145**	**33.473**	**349.215**	**130.632**	**-54.153**	**-1.317**
Termijnwisselcontracten	—	—	—	—	—	—
Netto positie	**39.145**	**33.473**	**349.215**	**130.632**	**-54.153**	**-1.317**

In duizend	2024				
	CZK	DKK	HUF	RON	RSD
Handels- en andere vorderingen	28.758	16.580	1.169.706	103.944	642.167
Langlopende verplichtingen en handels- en andere schulden	-66.972	-9.727	-729.592	-36.499	-685.845
Bruto balanspositie	**-38.214**	**6.853**	**440.114**	**67.445**	**-43.678**
Termijnwisselcontracten	—	—	—	—	—
Netto positie	**-38.214**	**6.853**	**440.114**	**67.445**	**-43.678**

De volgende voornaamste wisselkoersen werden toegepast gedurende het boekjaar:

1 € =	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	Slotkoers	Slotkoers
CZK	24,24500	25,18500
DKK	7,47000	7,46000
HUF	385,15000	411,35000
RON	5,09850	4,97410
RSD	117,28200	117,01490
GBP	0,87260	—

Sensitiviteitsanalyse
Een versterking met 10 procent van de euro tegenover de volgende valuta per 31 december 2025 zou het eigen vermogen en het resultaat hebben verhoogd/(verlaagd) met de bedragen gegeven hieronder. Deze analyse veronderstelt dat alle andere variabelen en vooral de rentevoeten constant blijven. De analyse werd op eenzelfde manier gevoerd als in 2024.

Impact *(In duizenden €)*	**2025**	
	Eigen vermogen	**Resultaat**
CZK	—	-147
DKK	—	-407
HUF	—	-82
RON	—	-2.329
RSD	—	42
GBP	—	137
Totaal	**—**	**-2.787**

Impact *(In duizenden €)*	**2024**	
	Eigen vermogen	**Resultaat**
CZK	—	138
DKK	—	-84
HUF	—	-97
RON	—	-1.233
RSD	—	34
Totaal	**—**	**-1.242**

Een verzwakking met 10 procent van de euro tegenover de bovenvermelde valuta per 31 december 2025 zou eenzelfde impact gehad hebben als hierboven, maar in de tegengestelde richting voor zover de andere variabelen constant blijven.

24.3 Renterisico

De Groep past een dynamische benadering van renteafdekking toe, waarbij de doelmix tussen vaste en vlottende renteschuld periodiek wordt herzien. Deze beoordelingen worden uitgevoerd binnen de grenzen van de bestaande leningsovereenkomsten, indien in dergelijke leningsovereenkomsten wordt geëist dat het renterisico wordt afgedekt wanneer aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Waar mogelijk zal de Groep IFRS 9 toepassen om de volatiliteit van de inkomsten te verminderen, waarbij een deel van de renteswaps kan worden geclassificeerd als kasstroomafdekkingen. Veranderingen in de waarde van een afdekkingsinstrument dat kwalificeert als een zeer effectieve kasstroomafdekking worden rechtstreeks in het eigen vermogen (afdekkingsreserve) verantwoord. De Groep maakt tevens gebruik van renteswaps die niet voldoen aan de criteria voor hedge accounting onder IFRS 9, maar die wel effectieve economische afdekkingen bieden. Wijzigingen in de reële waarde van dergelijke renteswaps worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verantwoord. (Renteswaps aangehouden voor handelsdoeleinden). Op de verslagdatum was het renteprofiel van de Groep (na aftrek van geactiveerde financieringskosten) als volgt:

In duizenden €	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Financiële verplichtingen		
Vaste rente		
Bankschuld	135.000	135.000
Schuldschein leningen	5.000	5.000
Obligatieleningen	2.166.000	1.870.000
Variabele rente		
Bankleningen	—	—
Schuldschein leningen	21.000	21.000
Afdekken van rentevoeten		
Interest rate swaps		
Aangehouden voor handelsdoeleinden	—	—
Financiële verplichtingen na afdekking		
Variabele rente		
Bankleningen	—	—
Schuldschein leningen	21.000	21.000
Totale variabele schuld (A)	**21.000**	**21.000**
Vaste rente		
Obligatieleningen	2.166.000	1.870.000
Bankleningen	135.000	135.000
Schuldschein leningen	5.000	5.000
Totale vastrentende schuld (B)	**2.306.000**	**2.010.000**
Totale financiële schuld (C) = (A) + (B)	**2.327.000**	**2.031.000**
Vaste rente / totale financiële verplichtingen	**99,1%**	**99,0%**

De effectieve interestvoet van de financiële schulden (bankleningen. schuldschein leningen en obligatieleningen), inclusief bankmarges en kosten van de afdekkingsinstrumenten was 2,71% voor de periode eindigend op 31 december 2025 (2,20 % in 2024).

Sensitiviteitsanalyse van de financiële verplichtingen
Een stijging/daling met 100 basispunten in de rentevoeten van de schulden met vlottende rentevoeten op balansdatum, zou geresulteerd hebben in een lager/hoger resultaat vóór belastingen met € 210 (000) (2024: € 210 (000)). De impact is te wijten aan een verandering van de variabele rente op de financiële schullden, waarbij alle variabelen constant worden gehouden.

Sensitiviteitsanalyse m.b.t. wijzigingen in rentevoeten op het volledige perioderesultaat
Voor 2025 is er geen effect aangezien er geen interest rate swaps uitstaan die geclassificeerd kunnen worden als kasstroomafdekkingen. Dit was ook het geval per 31 december 2024.

24.4 Kredietrisico

Kredietrisico is het risico op financieel verlies voor VGP als een klant of een tegenpartij bij een financieel instrument faalt in het voldoen van zijn contractuele verplichtingen en ontstaat voornamelijk uit de klantenvorderingen en bankdeposito's van VGP. Het management beschikt over een kredietbeleid en de blootstelling aan het kredietrisico wordt op een continue basis beheerd. Elke nieuwe huurder wordt afzonderlijk onderzocht op kredietwaardigheid vooraleer VGP een huurovereenkomst aanbiedt. Bovendien past de Groep een streng beleid toe waarbij, in het algemeen, elke huurder vereist is om een huurwaarborg van 6 maanden te leveren. Deze periode verschilt naargelang de kredietwaardigheid van de huurder. Voor het kredietrisico met betrekking tot andere langlopende vorderingen verwijzen we naar het hoofdstuk 'Risicofactoren' in dit jaarrapport. Op balansdatum waren er geen materiële concentraties van kredietrisico. De maximale blootstelling aan kredietrisico komt overeen met de boekwaarde van elk financieel actief. De maximale blootstelling aan kredietrisico op balansdatum was dus:

In duizenden €	2025	2024
	Boekwaarde	Boekwaarde
Andere langlopende vorderingen	566.718	538.484
Handels- en andere vorderingen	86.852	25.170
Geldmiddelen en kasequivalenten	523.889	492.781
Herclassificate naar (–)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	-798	-249
Totaal	**1.176.661**	**1.056.186**

Per 31 december 2025 was er € 5,5 miljoen aan restricties onderhevige geldmiddelen op bankrekeningen (2024: € 2,6 miljoen). De geldmiddelen en kasequivalenten van de Groep omvatten voornamelijk kasdeposito's waarvan 76% aangehouden bij Belgische banken (Zie toelichting 16).

De ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen op balansdatum was de volgende:

In duizenden €	2025	2024
	Boekwaarde	Boekwaarde
Bruto handelsvorderingen		
Niet-verlopen bruto handelsvorderingen	14.856	15.610
Verlopen bruto handelsvorderingen	11.364	4.341
Dubieuze debiteuren	700	279
Voorziening voor dubieuze debiteuren (–)	-700	-279
Totaal	**25.520**	**19.672**

De stijging van de verlopen bruto handelsvorderingen ten opzichte van vorig jaar heeft te maken met een timingverschil. Het merendeel van de achterstallige vorderingen is in januari-februari 2026 betaald.

24.5 Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat de groep haar verplichtingen niet zal kunnen voldoen doordat ze onvoldoende middelen kunnen liquideren of onvoldoende financiering kunnen ophalen. De vennootschap beheert haar liquiditeitsrisico door ervoor te zorgen dat ze over voldoende bankkredieten beschikt en door haar inkomsten en uitgaven zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen. Per december 2025 heeft de groep, naast haar beschikbare geldmiddelen en kasequivalenten, verschillende kredietfaciliteiten ter beschikking tot een maximum bedrag van € 515 miljoen[1] (2024: € 490 miljoen) aan een variabel tarief met een vaste marge. De volgende tabel toont de contractuele looptijden van de financiële activa en passiva, met inbegrip van rentebetalingen. De bedragen opgenomen in de onderstaande tabel zijn de contractuele niet-verdisconteerde kasstromen. Verdisconteerde kasstromen met betrekking tot saldi die binnen de 12 maanden vervallen benaderen in het algemeen hun boekwaarde aangezien de impact van verdiscontering niet significant is.

In duizenden €	2025					
	Nettoboekwaarde	Contractuele kasstroom	< 1 jaar	1–2 jaar	2–5 jaar	Meer dan 5 jaar
Activa						
Geldmiddelen en kasequivalenten	523.889	523.889	523.889	—	—	—
Afgeleide financiële derivaten	—	—	—	—	—	—
Handels- en overige vorderingen	86.852	86.852	86.852	—	—	—
Andere langlopende vorderingen	566.718	566.718	—	14.335	200.879	351.504
Herclassificatie naar (–)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	-798	-798	-798	—	—	—
	1.176.661	**1.176.661**	**609.943**	**14.335**	**200.879**	**351.504**
Passiva						
Gewaarborgde bankleningen	134.698	163.013	5.603	23.416	65.765	68.229
Niet gewaarborgde schuldscheinleningen	25.990	26.807	24.748	2.059	—	—
Niet gewaarborgde obligatieleningen	2.151.030	2.423.688	246.280	369.972	1.205.011	602.425
Afgeleide financiële derivaten	—	—	—	—	—	—
Handels- en overige schulden	169.345	163.931	108.965	16.116	20.541	18.309
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	-91	-91	-91	—	—	—
	2.480.972	**2.777.348**	**385.505**	**411.562**	**1.291.317**	**688.963**

1 Bestaat uit € 500 miljoen niet opgenomen kredietlijnen, waarvan € 50 miljoen enkel bestemd is voor opname bankgaranties, en € 15 miljoen nog niet opgenomen deel van de banklening bij de European Investment Bank (EIB). Zie toelichting18.1.1

In duizenden €	2024					
	Netto-boek-waarde	**Contractu-ele kasstroom**	**< 1 jaar**	**1–2 jaar**	**2–5 jaar**	**Meer dan 5 jaar**
Activa						
Geldmiddelen en kasequivalenten	492.781	492.781	492.781	—	—	—
Afgeleide financiële derivaten	—	—	—	—	—	—
Handels- en overige vorderingen	25.170	25.170	25.170	—	—	—
Andere langlopende vorderingen	538.484	538.484	—	26.338	217.970	294.176
Herclassificatie naar (–)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	-249	-249	-249	—	—	—
	1.056.186	**1.056.186**	**517.702**	**26.338**	**217.970**	**294.176**
Passiva						
Gewaarborgde bankleningen	134.636	168.615	5.603	5.603	68.006	89.404
Niet gewaarborgde schuldscheinleningen	25.979	27.555	748	24.748	2.059	—
Niet gewaarborgde obligatieleningen	1.861.867	2.022.855	117.705	225.025	1.168.875	511.250
Afgeleide financiële derivaten	—	—	—	—	—	—
Handels- en overige schulden	143.783	138.451	92.042	15.819	14.370	16.221
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	-48	-48	-48	—	—	—
	2.166.217	**2.357.429**	**216.050**	**271.194**	**1.253.310**	**616.874**

24.6 Kapitaalbeheer

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

Op 31 december 2025 was de schuldgraad van de Groep als volgt:

In duizenden €	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Langlopende financiële schulden	2.097.766	1.942.495
Kortlopende financiële schulden	262.045	114.866
Totale financiële schulden	**2.359.811**	**2.057.361**
Geldmiddelen en kasequivalenten	-523.094	-492.533
Geldmiddelen en kasequivalenten geclassificeerd onder Groepen activa aangehouden voor verkoop	-795	-248
Totale netto financiële schuld (A)	**1.835.922**	**1.564.580**
Totaal eigen vermogen en verplichtingen (B)	**5.204.123**	**4.653.936**

In duizenden €	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Schuldgraad ((A)/(B))	**35,3%**	**33,6%**

De schuldgraad ratio bedraagt 35,3% en de proportionele LTV bedraagt 50%.

24.7 Reële waarde

De volgende tabellen tonen de verschillende klassen van financiële activa en verplichtingen met hun nettoboekwaarde in de balans en reële waarde, ingedeeld per waarderingscategorie volgens IFRS 9. Afkortingen gebruikt volgens IFRS 9 zijn: AC Financiële activa en financiële verplichtingen aangehouden tegen geamortiseerde kostprijs FVTPL Financiële activa tegen reële waarde via het resultaat HFT Financiële verplichtingen aangehouden voor handelsdoeleinden

31. 12. 2025 *In duizenden €*	**Waarde-categorie volgens IFRS 9**	**Netto-boekwaarde**	**Reële waarde**	**Reële waarde hiërar-chie**
Activa				
Andere langlopende vorderingen	AC	566.718	566.718	Level 2
Handelsvorderingen	AC	25.520	25.520	Level 2
Andere vorderingen	AC	61.331	61.331	Level 2
Afgeleide financiële activa	FVTPL	—	—	Level 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	AC	518.352	518.352	Level 2
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop		-798	-798	
Totaal		**1.171.123**	**1.171.123**	
Passiva				
Financiële schuld				
Bankleningen	AC	160.688	160.688	Level 2
Obligatieleningen	AC	2.151.030	2.097.484	Level 1
Handelsschulden	AC	77.055	77.055	Level 2
Andere schulden	AC	92.291	92.291	Level 2
Afgeleide financiële verplichtingen	HFT	—	—	Level 2
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop		-92	-92	
Totaal		**2.480.972**	**2.427.426**	

31. 12. 2024 *In duizenden €*	**Waarde-categorie volgens IFRS 9**	**Netto-boekwaarde**	**Reële waarde**	**Reële waarde hiërar-chie**
Activa				
Andere langlopende vorderingen	AC	538,484	538,484	Level 2
Handelsvorderingen	AC	19,672	19,672	Level 2
Andere vorderingen	AC	5,498	5,498	Level 2

31. 12. 2024 *In duizenden €*	Waarde-categorie volgens IFRS 9	Netto-boekwaarde	Reële waarde	Reële waarde hiërar-chie
Afgeleide financiële activa	FVTPL	—	—	Level 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	AC	490.189	490.189	Level 2
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop		-250	-250	
Totaal		**1.053.593**	**1.053.593**	
Passiva				
Financiële schuld				
Bankleningen	AC	160.615	160.615	Level 2
Obligatieleningen	AC	1.861.867	1.749.759	Level 1
Handelsschulden	AC	69.001	69.001	Level 2
Andere schulden	AC	74.784	74.784	Level 2
Afgeleide financiële verplichtingen	HFT	—	—	Level 2
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop		-47	-47	
Totaal		**2.166.220**	**2.054.112**	

De volgende methoden en aannames zijn gebruikt om de reële waarden te schatten:
— Geldmiddelen en kasequivalenten en handels- en overige vorderingen hebben voornamelijk een korte looptijd, waardoor hun boekwaarde op de verslagdatum de reële waarde benadert;
— De overige langlopende vorderingen worden door de Groep beoordeeld op basis van parameters zoals rentepercentages, individuele kredietwaardigheid van de tegenpartij en de risicokenmerken van het gefinancierde project. Per 31 december 2025 wordt aangenomen dat de boekwaarde van deze vorderingen niet materieel afwijkt van de berekende reële waarde.
— Handelsschulden en overige schulden hebben over het algemeen ook een korte looptijd en benaderen derhalve ook hun reële waarde.
— De reële waarde van financiële instrumenten wordt bepaald op basis van genoteerde prijzen in actieve markten. Wanneer genoteerde prijzen in actieve markten niet beschikbaar zijn, worden waarderingstechnieken gebruikt. Waarderingstechnieken maken maximaal gebruik van marktgegevens, maar worden beïnvloed door de gebruikte veronderstellingen, waaronder disconteringsvoeten en schattingen van toekomstige kasstromen. Dergelijke technieken omvatten onder meer marktprijzen van vergelijkbare investeringen en verdisconteerde kasstromen. De belangrijkste methoden en aannames die VGP hanteert bij het bepalen van de reële waarde van financiële instrumenten zijn ontleend aan actieve markten of worden bepaald met behulp van contantewaardeberekeningsmodellen en optiewaarderingsmodellen.

De Groep hanteert de volgende hiërarchie voor het bepalen en toelichten van de reële waarde van financiële instrumenten per waarderingstechniek:

Niveau 1: genoteerde (niet-aangepaste) prijzen op actieve markten voor identieke activa of passiva Niveau 2: andere technieken waarbij alle inputs die een significant effect hebben op de geboekte reële waarde direct of indirect waarneembaar zijn

Niveau 3: technieken die gebruik maken van inputs die een significant effect hebben op de geboekte reële waarde en die niet gebaseerd zijn op waarneembare marktgegevens.

Tijdens de verslagperiode eindigend op 31 december 2023 waren er geen overdrachten tussen niveau 1 en niveau 2 reële waardebepalingen en geen overdrachten naar en uit niveau 3 reële waardebepalingen.

25. Personeel

Lange termijn incentive plan ("LTIP") voor het VGP-team

De Raad van Bestuur heeft een incentive plan op lange termijn ("LTIP") ingevoerd voor de leden van het executive management en aangewezen senior managers. Het LTIP kent winstdelingseenheden ("Units") toe aan de respectieve VGP-teamleden Elke Unit vertegenwoordigt een bedrag gelijk aan de nettovermogenswaarde ("NAV") van VGP gedeeld door het totaal aantal uitgegeven VGP-aandelen op de rapporteringsdatum. Na een initiële lock-up periode van vijf jaar vanaf de respectieve toekenningsdatum, hebben deelnemers het recht om de Units in contanten af te wikkelen voor een bedrag gelijk aan de proportionele groei in NAV die aan de Units kan worden toegerekend gedurende de vesting-periode.

Het LTIP is uitsluitend gekoppeld aan de evolutie van de NAV van de Groep en heeft geen directe of indirecte koppeling aan de marktprijs van VGP-aandelen.

Het plan wordt geboekt als een cash-settled share-based payment arrangement. In overeenstemming met IFRS 2 wordt op elke rapporteringsdatum een verplichting erkend voor de fair value van de Units, en deze wordt opnieuw gewaardeerd om veranderingen in de NAV tot aan de afwikkeling weer te geven. De in de winst- en verliesrekening opgenomen last weerspiegelt de diensten die gedurende de vesting-periode zijn ontvangen en de herwaardering van de verplichting.

Op elk moment mag het aantal uitstaande Units (d.w.z. toegekend maar nog niet vervallen) niet meer dan 5% bedragen van het totaal aantal uitgegeven aandelen van de Vennootschap.
Per 31 december 2025:
— 402.166 Units werden toegewezen aan het VGP-team;
— 213.583 Units zijn gedurende het jaar vervallen;
— 252.166 nieuwe Units werden gedurende het jaar toegekend.
Het totaal aantal Units dat onder het plan kan worden toegekend, bedraagt 1.364.566 Units. Dienovereenkomstig bleven per 31 december 2025 962.400 Units beschikbaar voor toekenning. Verder staan 110.000 Units gepland om te vervallen gedurende 2026.

Op basis van de financiële positie per 31 december 2025 vertegenwoordigen de Units een geaggregeerde nettovermogenswaarde van € 15,6 miljoen (2024: € 25,1 miljoen), welke is opgenomen als voorziening in de geconsolideerde jaarrekening van 2025. De daling ten opzichte van het voorgaande jaar weerspiegelt de evolutie van de nettovermogenswaarde van de Groep en het vervallen van Units gedurende de periode. (Zie remuneratieverslag voor verdere toelichting)

26. Voorwaardelijke verbintenissen en toezeggingen

(In duizenden €)	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Voorwaardelijke verplichtingen	23.574	18.129
Toezeggingen tot aankoop van land	188.993	112.250
Toezeggingen tot het ontwikkelen van nieuwe projecten	585.611	512.366

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

De verbintenissen tot aankoop van grond hebben betrekking op 3,2 miljoen m² grond per december 2025. Voor deze gecontracteerde grondpercelen werd per december 2025 reeds € 19,8 miljoen aan voorschotten betaald. Deze voorschotten werden geclassificeerd onder vastgoedbeleggingen (dezelfde classificatie werd toegepast in 2024) en hebben voornamelijk betrekking op grondpercelen in Duitsland, Roemenië en Italië.

De verbintenissen voor de ontwikkeling van nieuwe projecten bedragen € 585,6 miljoen en bestaan uit (i) resterende bouwkosten voor lopende ontwikkelingen ten belope van € 413,2 miljoen, en (ii) geraamde bouwkosten voor toekomstige, reeds voorverhuurde projecten ten belope van € 163 miljoen. Van deze totale verbintenis van € 585,6 miljoen wordt verwacht dat € 449,6 miljoen zal worden besteed in 2025. Tot slot heeft de Groep verbintenissen voor de installatie van zonnepanelen ten bedrage van € 9,4 miljoen.

27. Verbonden partijen

Tenzij anders vermeld, geschiedt de afwikkeling van transacties met verbonden partijen in contanten, zijn er geen andere uitstaande saldi die dienen opgenomen te worden, zijn de openstaande saldi zoals hieronder vermeldt niet onderworpen aan interest, werden er geen garanties of zekerheden verstrekt en geen kosten of provisies voor dubieuze debiteuren geboekt.

27.1 Aandeelhouders

Aandeelhouderschap
Per 31 december 2025 zijn de belangrijkste aandeelhouders van de vennootschap:
— Little Rock S.à.r.l. (29,65%): een vennootschap gecontroleerd door de heer Jan Van Geet;
— Tomanvi SCA (2,37%): een vennootschap gecontroleerd door de heer Jan Van Geet;
— VM Invest NV (19,00%): een vennootschap gecontroleerd door de heer Bart Van Malderen

De Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 8 mei 2020 heeft de invoering van het dubbel stemrecht goedgekeurd. Bijgevolg wordt een dubbel stemrecht toegekend aan elk VGP-aandeel dat voor ten minste twee jaar ononderbroken op naam van dezelfde aandeelhouder is ingeschreven in het register van de aandelen op naam, overeenkomstig de procedures die in artikel 29 van de nieuwe statuten van VGP zijn vastgelegd. In overeenstemming met de Belgische wetgeving genieten de gedematerialiseerde aandelen niet van het dubbel stemrecht. De twee belangrijkste uiteindelijke referentieaandeelhouders van de vennootschap zijn dus (i) de heer Jan Van Geet die 40,62% van de stemrechten van VGP NV bezit en die CEO en uitvoerend bestuurder is, en (ii) de heer Bart Van Malderen die 24,13% van de stemrechten van VGP NV bezit en niet-uitvoerend bestuurder is. De volledige details van het aandeelhouderschap van VGP vindt u in de rubriek “Informatie over het aandeel”.

Huuractiviteiten
Drylock Technologies s.r.o., een bedrijf gecontroleerd door Bart Van Malderen, huurt logistieke panden van VGP en de Eerste Joint Venture onder lange termijn huurcontracten. De ontvangen huur over het jaar 2025 bedraagt € 8,1 miljoen (2024: € 7,9 miljoen) Jan Van Geet s.r.o. verhuurt kantoorruimte aan de VGP Group in Tsjechië, dat gebruikt wordt door het operationele team van VGP. De huurovereenkomst loopt tot respectievelijk 2028, 2030 en 2031. Gedurende 2025 bedroeg het totale bedrag betaald onder deze leaseovereenkomsten € 146 (000) (2024: € 140 (000)). Alle huurcontracten werden tegen marktvoorwaarden afgesloten.

Andere diensten
De onderstaande tabel geeft de uitstaande saldi met Jan Van Geet s.r.o. en Drylock Technologies s.r.o.

In duizenden €	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Handelsvorderingen/(-schulden) – Jan Van Geet s.r.o.	-296	-137
Handelsvorderingen/(-schulden) – Drylock Technologies s.r.o.	236	212

VGP levert occasioneel ook vastgoedondersteunende diensten aan Jan Van Geet s.r.o. (en vice versa). In 2025 boekte VGP voor deze activiteiten een omzet van € 23 (000) (2024: € 19 (000)).

27.2 Dochterondernemingen

De geconsolideerde jaarrekening omvat de jaarrekeningens van VGP NV en de dochterondernemingen die vermeld zijn in de toelichting 30. Transacties tussen de vennootschap en haar dochterondernemingen, die verbonden partijen zijn, werden geëlimineerd in de consolidatie en worden bijgevolg niet opgenomen in deze toelichting.

27.3 Joint Ventures

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de transacties met de Groep's Joint Ventures:

In duizenden €	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Uitstaande aandeelhouderslenings per jaareinde	566.718	524.861
Investeringen in Joint Ventures	97.806	204.416
Verkoop van deelneming in Joint Ventures	—	18.705
Ontvangen kapitaaluitkeringen	3.435	3.371
Ontvangen dividenden	26.672	11.438
Netto-opbrengst van verkopen aan Joint Ventures	354.611	808.658
Overige vorderingen/(schulden) aan de Joint Ventures	198	—
Management fee inkomsten	52.058	32.666
Rente en soortgelijke opbrengsten uit joint ventures en geassocieerde ondernemingen	**34.167**	**37.909**
Rente en soortgelijke opbrengsten uit joint ventures en geassocieerde ondernemingen – kasstroom	19.965	17.461
Rente en soortgelijke opbrengsten uit joint ventures en geassocieerde ondernemingen – gekapitaliseerd op de lening (niet-kasstroom)	14.202	20.448

27.4 Key management

Het Key Management omvat de Raad van Bestuur en de leden van het Executive Management. Voor verdere details van deze personen wordt er verwezen naar deel “Raad van Bestuur en management”. Vergoedingen voor Key Management wordt hieronder weergegeven:

In duizenden €	**2025**	**2024**
Vaste bezoldiging, variabele bezoldiging op korte termijn en overige voordelen	5.564	5.355
Variabele bezoldiging op lange termijn	—	7.316
Totaal bruto bezoldigingen	**5.564**	**12.671**

Voor de toelichtingen die betrekking hebben op de Belgische Corporate Governance Code verwijzen wij naar het hoofdstuk ‘Corporate Governance’ in dit jaarverslag. Voor 2025 werden er geen vergoedingen na uitdiensttredingen toegekend.

28. Gebeurtenissen na balansdatum

Sinds 31 december 2025 hebben zich een aantal gebeurtenissen voorgedaan die een materiële impact hebben op de Groep. Deze omvatten:

— VGP heeft in januari ’26 met succes een obligatie van € 600 miljoen uitgegeven met vervaldag in januari ’32 en een coupon van 4%. Naar aanleiding van deze uitgifte lanceerde VGP een tenderbod op haar Jan-27 obligatie en kon zij € 100 miljoen van het uitstaande bedrag terugkopen. Pro forma deze obligatie-uitgifte van € 600 miljoen in januari ’26 en de daaropvolgende terugkoop van € 100 miljoen van de Jan-27 obligaties, stijgt de gemiddelde schuldkost tot 3% en wordt de gemiddelde looptijd verlengd tot 4,2 jaar.

— In ’24 heeft VGP VGP Park Hagen in Duitsland gecontracteerd. Deze brownfieldsite van 283.000 m² betekent de eerste grondaankoop van de Groep in de regio Noordrijn-Westfalen. De site bevindt zich op slechts 20 minuten van het stadscentrum van Dortmund en biedt een uitstekende verbinding met het bredere Ruhrgebied. VGP plant de site gefaseerd te herontwikkelen tot een modern bedrijven- en industriepark met een geschatte bruto verhuurbare oppervlakte van circa 124.000 m². De acquisitie werd uitgevoerd in januari ’26.

29. Opdrachten uitgevoerd door de commissaris en aanverwante personen

De auditvergoedingen aan KPMG Bedrijfsrevisoren BV voor VGP NV en haar volledig gecontroleerde dochterondernemingen bedroegen € 208.000, en daarnaast werden gedurende het jaar niet-audit diensten verleend waarvoor een totaal honorarium van € 52.000 in rekening is gebracht. Deze kosten hebben voornamelijk betrekking op het opgestelde ESG limited assurance-rapport (maatschappelijk verantwoord ondernemen).

De vergoeding aan het netwerk van de onafhankelijke commissaris met betrekking tot een wettelijke controle-opdracht van de volledig gecontroleerde dochterondernemingen van VGP NV bedraagt € 25.000.

De auditvergoedingen voor gezamenlijk gecontroleerde entiteiten (Joint Ventures) bedroegen € 415.000 (waarvan € 144.000 voor KPMG Bedrijfsrevisoren BV). Er zijn in 2025 geen aanvullende niet-audit diensten uitgevoerd voor de gezamenlijk gecontroleerde entiteiten (Joint Ventures).

30. Dochterondernemingen, Joint Ventures en geassocieerde ondernemingen

30.1 Integrale consolidatie

De volgende ondernemingen behoorde tot de consolidatiekring van de VGP Groep per 31 december 2025 en werden integraal geconsolideerd:

Dochterondernemingen	**Adres maatschappelijk zetel**	**%**	
VGP NV	Antwerpen, België	Parent	(1)
VGP Belgium NV	Antwerpen, België	100	(5)
VGP Renewable Energy NV	Antwerpen, België	100	(1)
VGP CZ X a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100	(1)
VGP Park Ceske Budejovice a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100	(2)
VGP Park Rochlov a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100	(2)
VGP Park Male Pritocno s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100	(2)
VGP Park CZ 1 s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100	(2)
VGP Park Joseph s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100	(2)
VGP – industrialni stavby s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100	(3)
SUTA s.r.o.	Prague, Tsjechië	100	(3)
VGP FM Services s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou,Tsjechië	100	(3)
VGP Renewable Energy s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou,Tsjechië	100	(2)
VGP Industriebau GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100	(3)
VGP PM Services GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100	(3)
FM Log.In. GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100	(3)
VGP Renewable Energy Deutschland GmbH	Düsseldorf, Duitsland	100	(3)
VGP Park Hamburg 4 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Rostock S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Berlin Bernau S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Berlin Wustermark 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Wiesloch-Walldorf S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Frankenthal 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Nürnberg S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Magdeburg 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Rüsselsheim M S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburgg	100	(2)
VGP Park Leipzig Flughafen 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburgg	100	(2)
VGP Park Hagen 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Hagen S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Green Campus Rüsselsheim S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Rüsselsheim P S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijk zetel	%	
VGP Park Steinbach (Taunus) S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 55 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 56 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Bremen Oyten S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Rüsselsheim 4 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 58 S.à rl.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 59 S.à rl.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP DEU 60 S.à rl.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Ehrenfeld S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP Park Traiskirchen S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP European Logistics 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(1)
VGP Logistics S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(1)
VGP Asset Management S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(3)
VGP Renewable Energy S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(2)
VGP FRA 1 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(1)
VGP FRA 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(1)
VGP Park Europa Close Sheffield HoldCo S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(1)
VGP UK 1 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(1)
VGP UK 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(1)
VGP UK 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	(1)
VGP Renewable Energy Österreich GmbH	Wenen, Oostenrijk	100	(2)
VGP Industriebau Österreich GmbH	Wenen, Oostenrijk	100	(3)
VGP Latvija ,SIA	Riga, Letland	100	(2)
VGP Park Riga Dreilini ,SIA	Riga, Letland	100	(2)
VGP Park Riga Airport ,SIA	Riga, Letland	100	(2)
VGP Park Tiraines ,SIA	Riga, Letland	100	(2)
VGP Industrial Development Latvia ,SIA	Riga, Letland	100	(3)
VGP Zone Brasov S.R.L.	Bucharest, Roemenië	100	(2)
VGP Park Sibiu S.R.L.	Bucharest, Roemenië	100	(2)
VGP Park Arad S.R.L.	Bucharest, Roemenië	100	(2)
VGP Park Bucharest S.R.L.	Bucharest, Roemenië	100	(2)
VGP Park Bucharest Two S.R.L.	Bucharest, Roemenië	100	(2)
VGP Park Timisoara Three S.R.L.	Bucharest, Roemenië	100	(2)
VGP Park Timisoara Four S.R.L.	Bucharest, Roemenië	100	(2)
VGP Zone Brasov Two S.R.L.	Bucharest, Roemenië	100	(2)
VGP Park Oradea One S.R.L.	Bucharest, Roemenië	100	(2)
VGP Park Oradea S.R.L.	Bucharest, Roemenië	100	(2)
VGP Proiecte Industriale S.R.L.	Bucharest, Roemenië	100	(3)
VGP Renewable Energy S.R.L.	Bucharest, Roemenië	100	(2)

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijk zetel	%	
VGP Park Zvolen s.r.o.	Bratislava, Slowakijke	100	(2)
VGP Park Slovakia 2, s.r.o.	Bratislava, Slowakijke	100	(2)
VGP Renewable Energy Slovakia s.r.o.	Bratislava, Slowakijke	100	(2)
VGP Park Bratislava 2 a.s.	Bratislava, Slowakijke	100	(2)
VGP – industriálne stavby, s.r.o.	Bratislava, Slowakijke	100	(3)
VGP Service Kft.	Budapest, Hongarije	100	(3)
VGP Park Hatvan Kft.	Budapest, Hongarije	100	(2)
VGP Park Györ Beta Kft.	Budapest, Hongarije	100	(2)
VGP Park Kecskemet Kft.	Budapest, Hongarije	100	(2)
VGP Park BUD Aerozone Kft.	Budapest, Hongarije	100	(2)
VGP Park BUD Aerozone 2 Kft.	Budapest, Hongarije	100	(2)
VGP Park HU 1 Kft.	Budapest, Hongarije	100	(2)
VGP Park GY Gamma Kft.	Budapest, Hongarije	100	(2)
VGP Park Kecskemét Gamma Kft.	Budapest, Hongarije	100	(2)
VGP Hungary 2 Kft.	Budapest, Hongarije	100	(3)
VGP Renewable Energy Kft.	Budapest, Hongarije	100	(2)
VGP Nederland BV	Tilburg, Nederland	100	(3)
VGP Renewable Energy Netherlands BV	Tilburg, Nederland	100	(2)
VGP Park Nederland 3 BV	Tilburg, Nederland	100	(2)
VGP Park Nederland 4 BV	Tilburg, Nederland	100	(2)
VGP Park Nederland 5 BV	Tilburg, Nederland	100	(2)
VGP Park Nederland 6 BV	Tilburg, Nederland	100	(2)
VGP Park Nederland 7 BV	Tilburg, Nederland	100	(2)
VGP Naves Industriales Peninsula, S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(1)
VGP Park Sevilla Ciudad de la Imagen, S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP Park Alicante, S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP Park Burgos, S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP Park Córdoba, S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP Park Fuenlabrada 2, S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP Park La Naval, S.L.U.	Bilbao, Spanje	100	(2)
VGP Renewable Energy Spain, S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP (Park) España 19, S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP (Park) España 21, S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP (Park) España 22, S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	(2)
VGP (Park) España 23, S.L.U.	Bilbao, Spanje	100	(2)
VGP (Park) España 24, S.L.U.	Bilbao, Spanje	100	(2)
VGP Italy SRL	Milan, Italië	100	(3)
VGP Park Verona SRL	Milan, Italië	100	(2)
VGP Park Italy 8 SRL	Milan, Italië	100	(2)

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijk zetel	%	
VGP Park Italy 10 SRL	Milan, Italië	100	(2)
VGP Park Milano Paderno Dugnano SRL	Milan, Italië	100	(2)
VGP Park Parma Morse SRL	Milan, Italië	100	(2)
VGP Park Italy14 SRL	Milan, Italië	100	(2)
VGP Park Italy15 SRL	Milan, Italië	100	(2)
VGP Park Italy16 SRL	Milan, Italië	100	(2)
VGP Park Italy17 SRL	Milan, Italië	100	(2)
VGP Park Italy18 SRL	Milan, Italië	100	(2)
VGP Renewable Energy Italy SRL	Milan, Italië	100	(2)
VGP Construção Industrial, Unipessoal Lda	Porto, Portugal	100	(3)
VGP Park Sintra, S.A.	Sintra, Portugal	100	(2)
VGP Park Loures II, S.A.	Loures, Portugal	100	(2)
VGP Park Vila Nova de Gaia, S.A.	Vila Nova de Gaia, Portugal	100	(2)
VGP Park Portugal 7, S.A.	Porto, Portugal	100	(2)
VGP Energia Renovável Portugal, S.A.	Porto, Portugal	100	(2)
VGP Constructions Industrielles SAS	Lyon, Frankrijk	100	(3)
VGP France SAS	Lyon, Frankrijk	100	(1)
VGP France 2 SAS	Lyon, Frankrijk	100	(1)
VGP France 3 SAS	Lyon, Frankrijk	100	(1)
VGP France 4 SAS	Lyon, Frankrijk	100	(1)
VGP France 5 SAS	Lyon, Frankrijk	100	(1)
VGP France 6 SAS	Lyon, Frankrijk	100	(1)
VGP Park Rouen 2 SCI	Lyon, Frankrijk	100	(2)
VGP Park Rouen 3 SCI	Lyon, Frankrijk	100	(2)
VGP Park Vélizy SCI	Lyon, Frankrijk	100	(2)
VGP Park Mulhouse SCI	Lyon, Frankrijk	100	(2)
VGP Park Rouen 4 SCI	Lyon, Frankrijk	100	(2)
VGP Park France 7 SCI	Lyon, Frankrijk	100	(2)
VGP Park France 8 SCI	Lyon, Frankrijk	100	(2)
VGP Énergies Renouvelables France SAS	Lyon, Frankrijk	100	(2)
VGP Industrial Development d.o.o. Beograd	Novi Beograd, Servië	100	(3)
VGP Park One d.o.o. Beograd	Novi Beograd, Servië	100	(2)
VGP Park Two d.o.o. Beograd	Novi Beograd, Servië	100	(2)
VGP Industrial Development Croatia d.o.o.	Zagreb, Kroatië	100	(3)
VGP Park Lučko d.o.o.	Zagreb, Kroatië	100	(2)
VGP Park Split d.o.o.	Zagreb, Kroatië	100	(2)
VGP GREECE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ A.E.	Athene, Griekenland	100	(3)
VGP PARK GREECE 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ A.E.	Athene, Griekenland	100	(2)
VGP Denmark ApS	Vejle, Denemarken	100	(3)
VGP Park Vejle ApS	Vejle, Denemarken	100	(2)
VGP Park Copenhagen Greve 1 ApS	Vejle, Denemarken	100	(2)
VGP Park Denmark 3 ApS	Vejle, Denemarken	100	(2)
VGP Park Denmark 4 ApS	Vejle, Denemarken	100	(2)
VGP Park Denmark 5 ApS	Vejle, Denemarken	100	(2)
Newlands (Junction 24) Developer LTD.	Bristol, Verenigd Koninkrijk	100	(2)
VGP Park Europa Close LTD	Bristol, Verenigd Koninkrijk	100	(2)
VGP Park Milton Keynes Limited	Bristol, Verenigd Koninkrijk	100	(2)
VGP Developments UK Limited	Bristol, Verenigd Koninkrijk	100	(3)

30.2 Ondernemingen waarop de vermogensmutatiemethode wordt toegepast

Joint venture	Adres maatschappelijk zetel	%	
VGP European Logistics S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	50	(4)
VGP European Logistics 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	50	(4)
VGP European Logistics 4 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	50	(4)
VGP Park München GmbH	Baldham, Duitsland	50	(4)
Belartza Alto SXXI SL	Bilbao, Spanje	50	(4)
Grekon 11 GmbH	Lahnau, Duitsland	50	(4)
VGP Park Goettingen 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	50	(4)
VGP Park Magdeburg S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	50	(4)
VGP Park Laatzen S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	50	(4)
VGP Park Gießen Am alten Flughafen S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	50	(4)
VGP Park Berlin Oberkraemer S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	50	(4)

Geassocieerde ondernemingen	Adres maatschappelijk zetel	%	
VGP Park Bingen GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,1	(6)
VGP Park Hamburg GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,1	(6)
VGP Park Hamburg 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Hamburg 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Rodgau GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,1	(6)
VGP Park Höchstadt GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,1	(6)
VGP Park Berlin GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,1	(6)
VGP Park Berlin 2 S.à r.l	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Berlin 3 S.à r.l	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Frankenthal S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Leipzig S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Leipzig GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5,1	(6)

VGP DEU 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Wetzlar S.à r.l	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Ginsheim S.à r.l	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Dresden S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Goettingen S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Berlin Wustermark S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Bischofsheim S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Einbeck S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Chemnitz S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Gießen S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	5,1	(6)
VGP Park Berlin 4 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	10,1	(6)
VGP Park Halle S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	10,1	(7)
VGP Park Halle 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	10,1	(7)
VGP Park Erfurt S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	10,1	(7)
VGP Park Erfurt 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	10,1	(7)
VGP Park Erfurt 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	10,1	(7)
VGP Park Leipzig Flughafen S.à r.l	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	10,1	(7)
VGP Park Hochheim S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	10,1	(7)
VGP Park Koblenz S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	10,1	(7)
VGP Park Graz 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	25.008	(8)
VGP Park Laxenburg S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	25.008	(8)

(1) Holding en dienstenvennootschap
(2) Bestaande of toekomstige vastgoedvennootschap of actief in hernieuwbare energie
(3) Dienstenvennootschap
(4) Holding vennootschap (met inbegrip van haar respectieve dochtervennootschappen. indien van toepassing)
(5) Slapende vennootschap
(6) De resterende 94,9% (89,9%) worden door VGP European Logistics S.à r.l. aangehouden
(7) De resterende 89,9% worden door VGP European Logistics 4 S.à r.l. aangehouden
(8) De resterende 74,992% worden door VGP European Logistics 4 S.à r.l. aangehouden

30.3 Wijzigingen in 2025

(I) NIEUWE DEELNEMINGEN

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijk zetel	%
VGP Park Denmark 4 ApS	Vejle, Denemarken	100
NEWLANDS (JUNCTION 24) DEVELOPER LTD (UK)	Bristol, Verenigd Koninkrijk	100
VGP Park Oradea One S.R.L.	Bucharest, Romania	100
VGP Park Oradea S.R.L.	Bucharest, Romania	100
VGP Park Joseph s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, Tsjechië	100
VGP Park Riga Dreilini , SIA	Riga, Letland	100
VGP Park Denmark 5 ApS	Vejle, Denemarken	100
VGP Park Rüsselsheim 4 S.à r.l. (demerger of VGP Park Rüsselsheim K65 S.à r.l.)	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 58 S.à rl.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 59 S.à rl.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 60 S.à rl.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP UK 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP UK 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP Park Europa Close LTD	Bristol, Verenigd Koninkrijk	100
VGP Park Riga Airport , SIA	Riga, Letland	100
VGP Park Milton Keynes Limited	Bristol, Verenigd Koninkrijk	100

(II) NAAMSWIJZIGINGEN

Nieuwe naam	Vorige naam
VGP Park Magdeburg 2 S.à r.l.	VGP DEU 42 S.à r.l.
VGP Park Copenhagen Greve 1 ApS	VGP Park Denmark 2 ApS
VGP Green Campus Rüsselsheim S.à r.l.	demerger of VGP Park Rüsselsheim K65 S.à r.l.
VGP Park Europa Close Sheffield HoldCo S.à r.l.	VGP FRA 3 S.à r.l.
VGP Park GY Gamma Kft	VGP Park HU Two Kft
VGP Park Male Pritocno s.r.o.	VGP Zone Mnichovo Hradiste s.r.o.
VGP Park Kecskemét Gamma Kft	VGP Park HU Three Kft
VGP Park Hagen 2 S.à r.l.	VGP DEU 49 S.à r.l.
VGP Park Hagen S.à r.l.	VGP DEU 50 S.à r.l.
VGP Park Bremen Oyten S.à r.l.	VGP DEU 57 S.à r.l.
VGP Park Loures II, S.A.	VGP Park Portugal 4, S.A.
VGP Park Vila Nova de Gaia, S.A.	VGP Park Portugal 6, S.A.
VGP European Logistics Spain 2, S.L.U.	VGP (Park) España 20, S.L.U.

(III) DOCHTERONDERNEMINGEN GEDESINVESTEERD/LIQUIDATIE

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijk zetel	%
VGP Park Riga ,SIA	Riga, Latvia	100

(IV) DOCHTERONDERNEMINGEN VERKOCHT AAN DE ZESDE JOINT VENTURE

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijk zetel	%
VGP Park Martorell, S.L.U.	Barcelona, Spanje	100% sold to VGP European Logistics Spain 2, S.L.U.
VGP Park Pamplona Noáin, S.L.U.	Pamplona, Spanje	100% sold to VGP European Logistics Spain 2, S.L.U.
VGP Euopean Logistics Spain 2, S.L.U.	Barcelona, Spanje	100
VGP Park Parma SRL	Milan, Italië	100
VGP Park Valsamoggia 2 SRL	Milan, Italië	100
VGP Park Legnano SRL	Milan, Italië	100
VGP Park Montijo, S.A.	Montijo, Portugal	100
VGP Park Loures, S.A.	Loures, Portugal	100
VGP Park Graz 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	74.992
VGP Park Laxenburg S.à.r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	74.992
VGP Park Koblenz S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	89.9

(V) KRUISPUNTBANKNUMMERS VAN DE BELGISCHE VENNOOTSCHAPPEN

Subsidiaries	Company number
VGP NV	BTW BE 0887.216.042 RPR – Antwerp (Division Antwerp)
VGP Renewable Energy NV	BTW BE 0894.188.263 RPR – Antwerp (Division Antwerp)
VGP Belgium NV	BTW BE 0894.442.740 RPR – Antwerp (Division Antwerp)

Bijkomende toelichtingen die geen deel uitmaken van de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening

Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2025

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 *In duizenden €*	**31. 12. 2025**			**31. 12. 2024**		
	Groep	**Joint Venture**	**Totaal**	**Group**	**Joint Venture**	**Totaal**
Bruto hernieuwbare energieopbrengsten	**11.907**	**—**	**11.907**	**8.338**		**8.338**
Netto operationele kosten verbonden aan hernieuwbare energie	-3.067	—	-3.067	-2.365	—	-2.365
Netto hernieuwbare energieopbrengsten	**8.840**	**—**	**8.840**	**5.973**	**—**	**5.973**
Bruto huuropbrengsten	**86.737**	**148.747**	**235.484**	**65.366**	**137.578**	**202.944**
Netto operationele kosten verbonden aan vastgoed[1]	-6.870	-14.070	-20.940	-3.653	-15.896	-19.549
Netto huuropbrengsten[1]	**79.867**	**134.677**	**214.544**	**61.713**	**121.682**	**183.395**
Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	**98.644**	**148.747**	**247.391**	**73.704**	**137.578**	**211.282**
Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	**88.707**	**134.677**	**223.384**	**67.686**	**121.682**	**189.368**
Joint venture fee inkomsten	52.058	—	52.058	32.666	—	32.666
Netto meer-/(min)waarde op vastgoedbeleggingen	243.624	-10.367	233.257	187.056	54.479	241.535
Administratieve kosten	-63.332	-2.695	-66.027	-61.263	-1.990	-63.253
Andere kosten	—	-9.223	-9.223	-1.750	—	-1.750
Operationeel resultaat	**321.057**	**112.392**	**433.449**	**224.395**	**174.171**	**398.566**
Netto financieel resultaat	-23.901	-56.432	-80.333	2.403	-59.094	-56.691
Belastingen	-48.002	-14.675	-62.677	-32.555	-22.333	-54.888
Resultaat van de periode	**249.154**	**41.285**	**290.439**	**194.243**	**92.744**	**286.987**

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 *In duizenden €*	**31. 12. 2025**			**31. 12. 2024 – Herzien**		
	Groep	**Joint Venture**	**Totaal**	**Group**	**Joint Venture**	**Totaal**
Vastgoedbeleggingen[2]	2.393.399	3.210.720	5.604.119	2.069.767	2.927.767	4.997.598
Vastgoedbeleggingen opgenomen in activa aangehouden voor verkoop[2]	26.482	—	26.482	33.546	—	33.546
Totaal vastgoedbeleggingen	**2.419.881**	**3.210.720**	**5.630.601**	**2.103.313**	**2.927.831**	**5.031.144**
Andere activa	718.633	-856	717.777	673.137	835	673.972
Totaal vaste activa	**3.138.514**	**3.209.864**	**6.348.378**	**2.776.450**	**2.928.666**	**5.705.116**
Handels- en andere vorderingen	131.832	40.061	171.893	83.804	28.977	112.781
Geldmiddelen en kasequivalenten	523.094	101.553	624.647	492.533	124.353	616.886
Groep activa aangehouden voor verkoop	825	—	825	275	—	275

1 De netto operationele kosten verbonden aan vastgoed omvatten € 9,9 miljoen aan asset managementvergoedingen in de Joint Ventures naar rato van het aandeel. Exclusief deze vergoedingen bedraagt het nettohuurresultaat € 224,4 miljoen in 2025 en € 192,4 miljoen in 2024.

2 De cijfers van 2024 met betrekking tot Vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop werden herwerkt. Historisch classificeerde VGP-activa die juridisch eigendom zijn van de Joint Ventures maar economisch eigendom van VGP als "activa aangehouden voor verkoop". Na een herevaluatie en om de economische realiteit en het langetermijninvesteringskarakter van deze activa beter weer te geven, heeft de Groep beslist haar economische belangen in dergelijke activa te herclassificeren naar "Vastgoedbeleggingen". Deze aanpak werd consistent toegepast op zowel het lopende boekjaar als de vergelijkende periode. De herwerking in 2024 bedraagt € 164,4 miljoen, overgeboekt van activa aangehouden voor verkoop naar vastgoedbeleggingen.

Proportioneel geconsolideerde balans *In duizenden €*	**31. 12. 2025**			**31. 12. 2024 – Herzien**		
	Groep	**Joint Venture**	**Totaal**	**Group**	**Joint Venture**	**Totaal**
Totaal vlottende activa	**655.751**	**141.614**	**797.365**	**576.612**	**153.330**	**729.942**
Totaal activa	**3.794.265**	**3.351.478**	**7.145.743**	**3.353.062**	**3.081.996**	**6.435.058**
Langlopende financiële schulden	2.097.766	1.245.002	3.342.768	1.942.495	1.543.184	3.485.679
Joint Venture aandeelhoudersleningen	—	*555.505*	*555.505*	—	*522.736*	*522.736*
Externe langlopende financiële schulden	*2.097.766*	*689.497*	*2.787.263*	*1.942.495*	*1.020.448*	*2.962.943*
Andere langlopende financiële verplichtingen	—	281	281	—	582	582
Andere langlopende verplichtingen	55.047	27.186	82.233	46.781	23.575	70.356
Uitgestelde belastingverplichtingen	65.636	171.551	237.187	46.011	159.958	205.969
Totaal langlopende verplichtingen	**2.218.449**	**1.444.020**	**3.662.469**	**2.035.287**	**1.727.299**	**3.762.586**
Kortlopende financiële schulden	262.045	448.355	710.400	114.866	21.428	136.294
Handels- en andere kortlopende schulden	121.365	49.245	170.610	102.558	32.395	134.953
Verplichtingen m.b.t. activa aangehouden voor verkoop	1.460	—	1.460	798	—	798
Totaal kortlopende verplichtingen	**384.870**	**497.600**	**882.470**	**218.222**	**53.823**	**272.045**
Totaal verplichtingen	**2.603.319**	**1.941.620**	**4.544.939**	**2.253.509**	**1.781.122**	**4.034.631**
Netto activa	**1.190.946**	**1.409.858**	**2.600.804**	**1.099.553**	**1.300.874**	**2.400.427**

Informatie met betrekking tot de moederonderneming

Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2025

1. Jaarekening van VGP NV

1.1 Statutaire jaarrekening

De statutaire jaarrekening van de moederonderneming VGP NV wordt hierna in verkorte vorm weergegeven.
In overeenstemming met de Belgische vennootschapswetgeving zullen het jaarverslag en de jaarrekening van VGP NV en het verslag van de Commissaris worden neergelegd bij de Nationale Bank van België.
Deze verslagen zijn, op verzoek, beschikbaar op volgend adres:

VGP NV
Generaal Lemanstraat 55 bus 4
B-2018 Antwerpen
België
www.vgpparks.eu

De Commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven met betrekking tot de statutaire jaarrekening van VGP NV.

1.2 Verkorte resultatenrekening

In duizenden €	**2025**	**2024**
Omzet	22.432	20.224
Andere bedrijfsopbrengsten	226	283
Bedrijfswinst of verlies	**-6.823**	**-12.806**
Netto financieel resultaat	175.349	50.810
Uitzonderlijk resultaat	80.923	237.031
Winstbelastingen	-4.389	-6.407
Resultaat van het boekjaar	**245.060**	**268.628**

1.3 Verkorte balans na resultaatsverwerking

In duizenden €	**2025**	**2024**
Oprichtingskosten en immateriële vaste activa	18.017	13.339
Materiële vaste activa	18	48
Financiële vaste activa	3.715.794	3.363.238
Andere langlopende vorderingen	—	13.623
Totaal vaste activa	**3.733.829**	**3.390.248**
Handels- en andere vorderingen	41.937	26.645
Geldmiddelen en kasequivalenten	377.195	269.000
Totaal vlottende activa	**419.132**	**295.645**
Totaal activa	**4.152.961**	**3.685.893**
Kapitaal	136.092	136.092
Uitgiftepremie	759.509	759.509
Wettelijke reserves	13.609	13.609
Overgedragen resultaten	885.615	733.346
Eigen vermogen	**1.794.825**	**1.642.556**
Schulden op meer dan een jaar	1.987.818	1.820.797
Schulden op ten hoogste een jaar	370.318	222.540
Schulden	**2.358.136**	**2.043.337**
Totaal passiva	**4.152.961**	**3.685.893**

Waarderingsregels
De waarderings- en omrekeningsregels gebruikt voor de statutaire jaarrekening van de moederonderneming zijn gebaseerd op het Belgisch boekhoudrecht.

2. Voorstel tot resultaatsverwerking VGP NV 2025

In duizenden €	**2025**	**2024**
Resultaat van het boekjaar voor bestemming	245.060	268.628
Resultaat naar voren gehaald	733.346	554.779
Te bestemmen resultaat	**978.406**	**823.407**
Overdracht naar wettelijke reserves	—	—
Over te dragen resultaat	885.615	733.346
Bruto dividend	92.790	90.061
Totaal	**978.406**	**823.407**

De Raad van Bestuur van VGP NV zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen om een brutodividend van € 3,40 per aandeel uit te keren, wat overeenkomt met een totaal brutodividendbedrag van € 92.790.461.

Verslag van Commissaris

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van VGP NV over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2025

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van VGP NV (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen de "Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 9 mei 2025, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2027. Dit is het eerste jaar dat we de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep hebben uitgevoerd.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 opgesteld in overeenstemming met de IFRS boekhoudnormen zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board, zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2025, alsook de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd overzicht van het volledig perioderesultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum evenals de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing. Het totaal van de geconsolideerde balans bedraagt 5.204.123 KEUR en het geconsolideerd overzicht van het volledig perioderesultaat sluit af met een winst van het boekjaar van 290.439 KEUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep op 31 december 2025, alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS boekhoudnormen zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board, zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

BASIS VOOR HET OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste opheldering en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

KERNPUNTEN VAN DE CONTROLE

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van vastgoedbeleggingen

Wij verwijzen naar toelichting 2.6 "Vastgoedbeleggingen" voor de toegepaste waarderingsgrondslagen bij het bepalen van de waardering van vastgoedbeleggingen. Daarnaast verwijzen wij naar toelichting 13 "Vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop" en toelichting 9 "Investeringen in joint ventures". De boekwaarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt 2.393.399 KEUR per 31 december 2025 en vertegenwoordigt een belangrijk deel (46%) van de geconsolideerde activa van de groep. Het aandeel van de Groep in de door joint ventures aangehouden vastgoedbeleggingen bedraagt 3.210.720 KEUR.

Omschrijving

De vastgoedportefeuille van de Groep omvat zowel opgeleverde vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw ("ontwikkelingsprojecten"). De opgeleverde vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen reële waarde overeenkomstig IAS 40 "Vastgoedbeleggingen" op basis van de inkomstenbenadering waarbij de verwachte toekomstige kasstromen worden verdisconteerd. De ontwikkelingsprojecten worden op gelijkwaardige wijze gewaardeerd, met aftrek van de kosten

die noodzakelijk zijn om de ontwikkeling te voltooien. Belangrijke inputfactoren in de waardering zijn onder meer de vereiste rendementen en de geschatte huurwaarden. Deze worden beïnvloed door de heersende marktomstandigheden, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk vastgoed in de portefeuille. De Groep maakt gebruik van professioneel gekwalificeerde externe waarderingsdeskundigen om de portefeuille halfjaarlijks te waarderen aan reële waarde.

De waardering van de vastgoedbeleggingen is complex en vereist een hoge mate van oordeelsvorming, en is onderhevig aan een significante schattingsonzekerheid. Gezien het materiele belang van deze rubriek op de geconsolideerde activa en het feit dat zelfs beperkte wijzigingen in de gehanteerde aannames kunnen leiden tot een materiële afwijking in de winst- en verliesrekening en de balans, hebben wij de waardering van vastgoedbeleggingen en door joint ventures aangehouden vastgoedbeleggingen aangemerkt als een kernpunt van de controle.

Onze controlewerkzaamheden

— Met de ondersteuning van onze vastgoedwaarderingsspecialisten hebben wij de volgende controlewerkzaamheden uitgevoerd:
— Wij hebben recente onafhankelijke vastgoedmarktrapporten gelezen om inzicht te krijgen in de heersende marktomstandigheden van logistiek vastgoed waarin de Groep investeert;
— Wij hebben inzicht verworven in de door de Groep toegepaste waarderingsmethodologieën en de geschiktheid hiervan beoordeeld. Wij hebben inzicht verkregen in het proces dat door het bestuursorgaan wordt gehanteerd voor het nazicht en de beoordeling van het werk van de door het management aangestelde externe waarderingsdeskundigen en hebben de opzet en implementatie van de geïdentificeerde interne controles rond vastgoedbeleggingen getest;
— Wij hebben de deskundigheid, objectiviteit en bekwaamheid beoordeeld van de door het management aangestelde externe waarderingsdeskundigen;
— Wij hebben de bedragen in de waarderingsrapporten vergeleken met de boekhoudkundige gegevens van de Groep en deze afgestemd met de geconsolideerde jaarrekening;
— Voor een steekproef van geselecteerde vastgoedbeleggingen hebben wij de geschiktheid van de gebruikte kernassumpties, waaronder vereiste rendementen en geschatte huurwaarden, geëvalueerd en kritisch beoordeeld;
— Op steekproefbasis hebben wij de juistheid getest van belangrijke kenmerken uit huurcontracten (inclusief huurinkomsten) die in de waardering zijn verwerkt en hebben wij de resterende afwerkingskosten van ontwikkelingsprojecten beoordeeld door onder meer een analyse van de resterende budgetten o.a. op basis van interne inschattingen en onderliggende contracten (indien reeds van toepassing en getekend); en
— Wij hebben beoordeeld of de toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening de toegepaste waarderingsmethodologieën, de gebruikte kernassumpties en de blootstelling van de Groep aan waarderingsrisico's adequaat beschrijven.

Specifieke significante transactie – derde closing met Saga ("zesde joint venture")

Wij verwijzen naar toelichting 2.3 "Consolidatieprincipes" voor de toegepaste waarderingsgrondslag bij de verwerking van het resultaat op de verkoop van een dochteronderneming aan een joint venture, waarbij het volledige resultaat wordt opgenomen in de winst en verliesrekening bij verlies van controle. Daarnaast verwijzen wij naar toelichting 7 "Netto waarderingswinsten/(verliezen) op vastgoedbeleggingen", toelichting 9 "Investeringen in joint ventures" en toelichting 23 "Kasstroom uit de verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen". In december 2025 werd een significante vastgoedportefeuilletransactie afgerond met de joint venture deelneming Saga (zesde joint venture), met een bruto waarde van de overgedragen vastgoedbeleggingen van 438.582 KEUR.

Omschrijving

In december 2023 heeft VGP een joint ventureovereenkomst afgesloten met AREIM (Saga – "zesde joint venture") en vervolgens een portefeuille vastgoedbeleggingen overgedragen via de verkoop van dochterondernemingen. In december 2025 vond een derde transactiefase plaats. Gelet op de materiële omvang van deze transactie hebben wij de juiste verwerking volgens de relevante IFRS-standaarden (inclusief het moment van resultaatverwerking en de bepaling van de transactiewaarden) vastgesteld als een kernpunt van onze controle.

Onze controlewerkzaamheden

— We hebben de volgende controlewerkzaamheden uitgevoerd:
— Wij hebben gesprekken gevoerd met het management om inzicht in de aard en de structuur van de transactie te verkrijgen;
— Wij hebben het onderliggende contract verkregen en gelezen en de voorgestelde boekhoudkundige verwerking in overeenstemming met de waarderingsgrondslagen van de Groep en de relevante IFRS standaarden beoordeeld.
— Wij hebben de gepastheid van het door het management bepaalde boekhoudkundige resultaat op de transactie evenals de vastgestelde timing van het verlies van controle over de overgedragen activa aan de joint venture in de geconsolideerde jaarrekening van VGP NV beoordeeld; en
— Wij hebben beoordeeld of de toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening met betrekking tot deze transactie adequaat zijn, inclusief toelichtingen inzake vastgoedbeleggingen, investeringen in joint ventures en de gerealiseerde waarderingswinsten.

OVERIGE AANGELEGENHEID

De geconsolideerde jaarrekening van de Groep voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 werd door een andere commissaris gecontroleerd die op 4 april 2025 een oordeel zonder voorbehoud over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking heeft gebracht.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de IFRS boekhoudnormen zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board, zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België na. Een wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

— het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
— het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
— het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
— het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;
— het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
— het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUURSORGAAN

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE COMMISSARIS

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, te verifiëren, en verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde:

— Verslag over de Vennootschap 2025 – Kerncijfers, Brief aan de aandeelhouders, Profiel, Strategie en VGP in 2025; en
— Verslag over maatschappelijk verantwoord ondernemen
— een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

VERMELDINGEN BETREFFENDE DE ONAFHANKELIJKHEID

— Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening verricht en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep.
— De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

EUROPEES UNIFORM ELEKTRONISCH FORMAAT (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig de norm inzake de controle van de overeenstemming van het jaarrapport met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese

Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening") en met het koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt (hierna: het "KB van 14 november 2007").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van een jaarrapport, in overeenstemming met de ESEF vereisten, met inbegrip van de geconsolideerde jaarrekening in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna "digitale geconsolideerde jaarrekening").

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat van het jaarrapport en de markeertaal XBRL van de digitale geconsolideerde jaarrekening in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening en het KB van 14 november 2007.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het digitaal formaat van het jaarrapport en de markering van informatie in de officiële Nederlandstalige en Engelstalige versie van de geconsolideerde jaarrekening, opgenomen in het jaarrapport van VGP NV per 31 december 2025, en die beschikbaar zullen zijn in het Belgische officiële mechanisme voor de opslag van gereglementeerde informatie (STORI) van de FSMA, in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening en het KB van 14 november 2007.

ANDERE VERMELDING

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Zaventem, 3 april 2026
KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

Frederic Poesen
Bedrijfsrevisor

Melissa Carton
Bedrijfsrevisor

Lexicon

Aanvangsrendement
Is verhouding tussen de (initiële) contractuele huur van een onroerend goed, na aftrek van een ingeschatte jaarlijkse recurrente niet-recupereerbare vastgoed kosten, en de aanschaffingswaarde/marktwaarde (na aftrek van notaris en overige aankoopkosten).

Allianz
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 tezamen; (ii) de Tweede Joint Venture, Allianz AZ Finance VII Luxembourg S,A,, en (iii) de Derde Joint Venture, Allianz Pensionskasse AG, Allianz Versorgungskasse Versicherungsverein a,G,, Allianz Lebensversicherungs-AG en Allianz Lebensversicherungs AG.

Allianz joint ventures of AZ JV
Betekent de Eerste Joint Venture, de Tweede Joint Venture en de Derde Joint Venture samen.

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

Belgisch wetboek van vennootschappen en verenigingen
Betekent het belgische wetboek van vennootschappen en verenigingen gedateerd op 23 maart 2019 (Code des sociétés et associations), zoals van tijd tot tijd gewijzigd of geherformuleerd.

Belgische Corporate Governance Code
Belgische code die werd opgesteld door de Corporate Governance Commissie met handelwijzen en bepalingen rond deugdelijk bestuur die moeten nageleefd worden door ondernemingen naar Belgisch recht waarvan de aandelen op een gereglementeerde markt worden verhandeld (de "2020 Code"). De Belgische Corporate Governance Code is beschikbaar op de website www.corporategovernancecommittee.be.

Beschikbare kasmiddelen voor schuldaflossing
Betekent voor de convenant Dekkingsgraad voor schuldaflossing, de beschikbare kasmiddelen (d.i. exclusief aan restricties onderheven/onbeschikbare geldmiddelen) vermeerderd met inkomsten voor intrest- en afschrijvingskosten van VGP N.V.

Bezettingsgraad
De bezettingsgraad wordt berekend door het totaal verhuurde verhuurbare oppervlak (m^2) te delen door het totaal verhuurbare oppervlak (m^2) inclusief eventuele leegstand (m^2).

Break
Eerste opzegoptie van een huurovereenkomst.

Contante waarde van de kasstroom ('Discounted cash flow')
Dit is een waarderingsmethode gebaseerd op een gedetailleerde geprojecteerde inkomstenstroom die wordt verdisconteerd naar een netto actuele waarde tegen een bepaalde disconteringsvoet gebaseerd op het risico van de te waarderen activa.

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

Contract Wijziging Order
Een schriftelijk document dat een wijziging goedkeurt en vastlegt in de omvang, specificaties, prijs of planning van een bestaande overeenkomst. Binnen de groep kan dit bijvoorbeeld gaan om extra ingebouwde uitrustingen n.a.v. wensen huurder.

Dealing Code
Gedragscode met regels die moeten worden gevolgd door de leden van de Raad van Bestuur, de leden van het uitvoerend management en alle personeelsleden van de VGP Groep die uit hoofde van hun functie beschikken over informatie waarvan zij weten of zouden moeten weten dat het voorkennis betreft.

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

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

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

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

EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)
Startend van basis Netto-Actief Waarde (NAW) gecorrigeerd voor reële waarde financiële instrumenten; latente belastingen en transactiekosten (overdrachtbelastingen en over aankoopkosten).

EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)
Startend van basis NAW gecorrigeerd voor reële waarde financiële instrumenten; latente belastingen en immateriële vaste activa. Deze maatstaaf is inclusief transactiekosten (overdrachtbelastingen en over aankoopkosten).

EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)
Startend van basis NAW gecorrigeerd voor reële waarde van vastrentende schulden.

EPRA inkomsten
Operationele inkomsten gecorrigeerd voor (i) wijzigingen in reële waarde van vastgoedbeleggingen; (ii) resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop en overige belangen (iii) reële waarde van financiële instrumenten (iv) latente belastingen en (v) Kosten voor de verwerving van aandelentransacties en belangen in non-controlling joint ventures.

EPRA inkomsten per aandeel (EPS)
EPRA inkomsten gedeeld door gewogen gemiddelde aantal uitgegeven aandelen over de periode.

EPRA Net Initial Yield (NIY)
Huurinkomsten op jaarbasis gebaseerd op de geldstroom per einde boekjaar, minus niet verrekenbare operationele kosten verbonden aan vastgoedbeleggingen, gedeeld door de reële waarde van de portefeuille, verhoogd met (ingeschatte) transactiekosten (m.n. overdrachtbelasting).

EPRA 'Topped-up' NIY
Deze maatstaf omvat een correctie op de EPRA NIY met betrekking tot het verstrijken van huurvrije periodes of andere huurkortingen.

EPRA Leegstand ratio
Wordt berekend als de Geschatte huurwaarde (GHW) van niet-verhuurde oppervlakte gedeeld door de geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille.

EPRA kosten ratio
Administratieve en operationele kosten (inclusief en exclusief directe leegstand kosten) gedeeld door bruto huurinkomsten.

EPRA Loan to value (LTV) ratio
Het proportioneel deel van de bruto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen gefinancieerd door de netto schulden.

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

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

Geassocieerde ondernemingen
Betekent samen en elk van van de dochterondernemingen van de Eerste en Zesde Joint Venture waarin VGP NV een rechtstreekse deelneming van 5,1% (of 10,1%) heeft. Voor de vermijding van twijfel verwijst deze term uitsluitend naar de hierboven genoemde deelnemingen en komt deze niet noodzakelijkerwijs overeen met de definitie van een "associate" zoals uiteengezet in IAS 28 – Investeringen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures, die is gebaseerd op het begrip significante invloed.

Gecommitteerde huurovereenkomsten op jaarbasis of huurinkomsten op jaarbasis/Toegezegde en getekende huurovereenkomsten op jaarbasis
De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis vertegenwoordigen de geannualiseerde huurinkomsten die gegenereerd worden of zullen worden door afgesloten huurovereenkomsten en toegezegde toekomstige huurovereenkomsten. Dit omvat zowel: (i) uitgevoerde huurovereenkomsten waarbij de overdracht aan huurders heeft plaatsgevonden, als (ii) toekomstige huurovereenkomsten, waarbij de overdracht aan de huurder gepland is.
Deze maatstaf weerspiegelt daarom de potentiële bruto huurinkomsten voor het volledige jaar zodra alle ondertekende huurovereenkomsten van kracht worden, ongeacht eventuele verleende huurkortingen (incentives).
De maatstaf wordt ook afgekort als 'CARA'.

Geschatte huurwaarde ("ERV/GHW")
De geschatte huurwaarde (ERV) is het oordeel van de externe vastgoeddeskundige over de markthuur die op de waarderingsdatum redelijkerwijs verwacht zou kunnen worden bij een nieuwe verhuur of huuraanpassing van een woning.

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

Gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten ("WAULT")
De gewogen gemiddelde looptijd van huurcontracten wordt berekend door de som van de resterende huurinkomsten vanaf afsluitdatum tot einde huurcontract te delen door de geannualiseerde huurinkomsten. De resterende huurinkomsten worden berekend door de resterende looptijd te vermenigvuldigen met de geannualiseerde huurinkomsten.

Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet
Het gewogen gemiddelde rendement wordt berekend als de contractuele huur op jaar basis van het actief gedeeld door de reële waarde van het betreffende actief.

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

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

Indexatie
Jaarlijks wordt contractueel op de verjaardatum van de inwerkingtreding van het contract de huurprijs aangepast aan de inflatie volgens een referentie-index in elk specifiek land.

Investeringswaarde
De door de onafhankelijke vastgoeddeskundige bepaalde waarde van de portefeuille, transactiekosten inbegrepen.

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

Kasstroomgenererende huurovereenkomsten
Een kasstroom genererende huurovereenkomst is een huurovereenkomst waarvan de looptijd is ingegaan en waarbij het pand aan de huurder is opgeleverd, waardoor de contractuele huurbetalingen opeisbaar zijn geworden en het vastgoed terugkerende huurkasstromen genereert voor de verhuurder. Hoewel er nog huurprikkels kunnen lopen (zoals huurvrije periodes of gespreide huurverhogingen), is de huurovereenkomst juridisch van kracht en afdwingbaar en heeft de huurder het pand in gebruik genomen. De overeenkomst draagt daardoor bij aan de gecontracteerde huurinkomsten en kasstroomgeneratie, rekening houdend met de overeengekomen incentive-structuur.

LTV
Betekent "Loan to value" deze parameter wordt berekend door de netto financiële schuld te delen door de vastgoedbeleggingen. Proportionele loan-to-value wordt berekend op een 'look-through' basis, inclusief het proportionele aandeel van de Groep in de netto financiële schuld en vastgoedbeleggingen die worden aangehouden binnen Joint Ventures en geassocieerde ondernemingen.

Marktkapitalisatie
Slotkoers op de beurs vermenigvuldigd met het aantal in omloop zijnde aandelen op die datum.

Netto vermogenswaarde/Netto actief
De waarde van de totale activa minus de waarde van de totale passiva.

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

Netto financiële schuld
Totale financiële schuld min geldmiddelen en kasequivalenten.

Netto schuldaflossing
Betekent voor de berekening van de convenant Dekkingsgraad voor schuldaflossing de som van de Netto financiële kosten en kapitaalaflossingen van het boekjaar.

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

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

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

Reële waarde/Fair Value
Fair value (reële waarde) wordt bepaald in overeenstemming met IFRS 13 en vertegenwoordigt de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief in een transactie tussen marktpartijen op de transactiedatum, rekening houdend met het actief in huidige staat en de veronderstellingen die marktpartijen zouden hanteren.

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

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

Totale opname
De totale opname van oppervlaktes door gebruikers in de huurmarkt gedurende een bepaalde periode.

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

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

Vastgoeddeskundige – IO Partners
Onafhankelijk vastgoedexpert die instaat voor de waardering of taxatie van de vastgoedportefeuille.

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

Vervaldatum huurovereenkomst
De datum waarop een leaseovereenkomst kan worden opgezegd.

Voorkennis
Onder voorkennis wordt verstaan: elke niet openbaar gemaakte informatie die nauwkeurig is en die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op een of meer emittenten van financiële instrumenten of op een of meer financiële instrumenten en die, indien ze openbaar zouden gemaakt worden, de koers van deze financiële instrumenten (of deze van daarvan afgeleide financiële instrumenten) aanzienlijk zouden kunnen beïnvloeden.

VGP European Logistics of VGP European Logistics joint venture
Betekent de eerste joint venture.

VGP European Logistics 2 of VGP European Logistics 2 joint venture
Betekent de tweede joint venture.

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

VGP Park München of joint venture VGP Park München
Betekent de Derde Joint Venture.

VGP Park Siegen Joint Venture
Betekent Grekon 11 GmbH, de 50:50 joint venture tussen VGP en Revikon.

VUSA
Betekent Valeriano urrutikoetxea, S.L.U.; Galdakarra Xxi, S.L.; Saibigain XXI, S.L.U.; en Belartza Garaia, S.L.U.;

Vijfde joint venture
Betekent de 50:50 joint venture tussen Deka Immobilien, via hun fondsen "Deka Immobilien Europa" en "Deka Westinvest Inter-Select" en VGP.

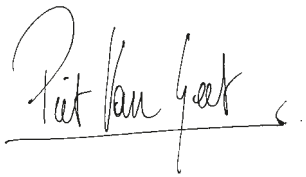
Zesde joint venture
Betekent de 50:50 Joint Venture met AREIM Pan-European Logistics Fund (D) AB, of Areim, ook aangeduid als "Saga"

Verklaring van de verantwoordelijke personen

De ondertekenende personen verklaren dat, voorzover hen bekend:
— de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van de activa en passiva, de financiële toestand en van de resultaten van de emittent en de geconsolideerde ondernemingen;
— het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de emittent en de geconsolideerde ondernemingen, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.



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



Piet Van Geet
als vaste vertegenwoordiger van
Urraco BV
CFO

Disclaimer
Dit rapport kan toekomstgerichte verklaringen bevatten. Die verklaringen reflecteren de huidige inzichten van de bedrijfsleiding aangaande toekomstige gebeurtenissen, en zijn onderhevig aan bekende en onbekende risico's, onzekerheden en andere factoren die ertoe kunnen leiden dat de werkelijke resultaten aanzienlijk verschillen van toekomstige resultaten of prestaties die door die toekomstgerichte verklaringen worden uitgedrukt of die daaruit zouden kunnen worden afgeleid. VGP verstrekt de in dit rapport opgenomen informatie per huidige datum en neemt geen enkele verplichting op om de toekomstgerichte verklaringen in het licht van nieuwe informatie, toekomstige gebeurtenissen of anderszins te actualiseren. De informatie in dit verslag vormt geen aanbod tot verkoop of uitnodiging tot aankoop van effecten in VGP, noch een uitnodiging of aansporing tot het verrichten van andere beleggingsactiviteiten. VGP wijst elke aansprakelijkheid af voor verklaringen die door derden worden afgelegd of gepubliceerd, en neemt geen enkele verplichting op om onnauwkeurige gegevens, informatie, conclusies of opinies te corrigeren die door derden worden gepubliceerd met betrekking tot dit of enig ander rapport of persbericht dat door VGP wordt verspreid.



Verslag over maatschappelijk verantwoord ondernemen 2025

Verslag over maatschappelijk verantwoord ondernemen Inhoud

242

4.1 ESG-Strategie

pagina 243
4.1.1 Samenvatting van de ESG-prestatie-indicatoren van de Groep

245

4.2 Duurzaam-heidsverklaring

pagina 246
4.2.1 Algemene Toelichtingen (ESRS 2)

pagina 269
4.2.2 Milieu-informatie

pagina 336
4.2.3 Sociale Informatie

pagina 355
4.2.4 Governance-Informatie – Zakelijk Gedrag (ESRS G1)

358

4.3 Groene Financiering van de Groepsactiviteiten

pagina 358
4.3.1 Transitie naar een Duurzaam Financieringskader
4.3.2 Toewijzing van Opbrengsten uit Duurzame Obligaties (2025)

pagina 359
4.3.3 Externe beoordeling – S&P Second Party Opinion

360

4.4 Bijlagen

pagina 360
4.4.1 Verslag van Onafhankelijke Derde over de Geconsolideerde Niet-Financiële Prestatieverklaring

pagina 363
4.4.2 De energie/CO^2 jaaroverzicht tabel ontbreekt in de appendix
4.4.3 Resultaten van ESG-ratings en opname in ESG-indices
4.4.4 SBPR-Referentietabel

pagina 372
4.4.5 Energie- en koolstof waarden in VGP's activa sinds 2020

pagina 373
4.4.6 Bijdrage van de ESG-strategie van de Groep aan de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de VN

pagina 375
4.4.6 Definities van de 14 ESG-KPI's, die onderdeel uitmaken van het kortetermijn-incentiveplan en die onderworpen zijn aan een beperkte assurance-procedure door een onafhankelijke derde partij

4.1 ESG-Strategie

Duurzaamheid staat centraal in onze aanpak en investeringsfilosofie en is volledig geïntegreerd in elke fase van de investeringscyclus--van de verwerving en ontwikkeling van gronden, de verhuur en de verantwoorde verkoop naar onze joint ventures tot het proactief beheer van de reeds bestaande portefeuille.

We hanteren een perspectief op lange termijn en zorgen ervoor dat onze aansluiten bij de belangrijkste ambities op het vlak van milieu ("environmental"), het sociale aspect ("social") en goed bestuur ("governance") ("ESG") voor alle belanghebbenden. Samenwerking vormt de kern van onze strategie. Door vanaf de eerste ontwerp- en specificatiefasen met gemeenschappen en met onze klanten in gesprek te gaan, zorgen we ervoor dat onze gebouwen efficiënt en veerkrachtig zijn.

De ESG-strategie van VGP wordt afgestemd op de voortdurend evoluerende dubbele materialiteitsbeoordeling van de Groep. Deze strategie pakt de belangrijkste uitdagingen aan waarmee de licht industriële en logistieke vastgoedsector wordt geconfronteerd: de transitie naar een koolstofarme en hulpbronnenefficiënte economie, het bevorderen van duurzame mobiliteit en het beschermen en verbeteren van het natuurlijk kapitaal, terwijl de bedrijfsactiviteiten van de Groep volledig worden geïntegreerd in lokale gemeenschappen.

Onze ESG-Strategie is gebaseerd op vijf kernpijlers:
- Duurzaam vastgoed
- Gemeenschappen versterken
- Personeel versterken
- Biodiversiteit beschermen en verbeteren
- Eco-efficiëntie verbeteren

Maatschappelijk verantwoord ondernemen en duurzaamheid zijn verankerd in onze Groepsstrategie (zie ook deel Strategie) en volledig geïntegreerd op het niveau van de activa, de portefeuille



en het bedrijf. De Groep heeft deze ESG-pijlers geïntegreerd in de gehele waardeketen, met als doel het aanpakken van het brede bereik van indirecte CO_2-uitstoot als gevolg van ontwikkelingsactiviteiten, het energieverbruik van huurders en het transport en kantoorgebruik van werknemers.

Als onderdeel van deze strategie zet de Groep zich in om de CO_2-uitstoot in de hele waardeketen te verminderen. Naast Scope 1- en Scope 2-emissies richt de Groep zich ook op Scope 3-emissies, waaronder broeikasgassen die worden gegenereerd tijdens de bouw van ontwikkelingsprojecten en broeikasgassen die voortkomen uit het privé-energieverbruik van huurders.

Gegevens spelen een cruciale rol bij het optimaliseren van onze aanpak. Door continu de prestaties bij te houden, kunnen we proactief de waarde van onze activa verhogen door innovatie en effectief beheer. De CO_2-reductiedoelstellingen van de Groep voor 2020 tot 2030 zijn onderverdeeld in drie complementaire doelstellingen:

— Uitstoot door bouw met 20% verminderen tegen 2030.
— De uitstoot van andere interne activiteiten met 50% verminderen tegen 2030.
— Uitstoot door energieverbruik in gebouwen met 55% verminderen tegen 2030.

In 2022 heeft de Groep zijn doelstellingen voor de reductie van broeikasgasemissies ingediend bij het Science Based Targets-initiatief (SBTi), met uitzondering van de doelstelling voor de bouw. De doelstellingen voor de emissies van broeikasgassen door de activiteiten van de Groep (Scope 1 en Scope 2) komen overeen met de reducties die nodig zijn om de opwarming van de aarde te beperken tot 1,5 °C. De Scope 3-doelstelling voldoet aan de SBTi-criteria voor ambitieuze doelen voor de waardeketen, wat aangeeft dat deze in lijn is met de huidige 'best practices'.

De ESG-analyses van de Groep door niet-financiële ratingbureaus werden in 2025 bijgewerkt:

— Gerangschikt in de Top 100 van 's werelds beste bedrijven voor duurzame groei in 2026 door TIME Magazine in samenwerking met Statista ("Top 100 World's Best Companies for Sustainable Growth").
— GRESB: met een score van 96/100 kreeg VGP een "4 sterren" Developer rating;
— MSCI A-rating;
— Door CDP gerangschikt als leider op het gebied van leveranciersbetrokkenheid;
— Sustainalytics 9,0-score (7e van 159 concurrenten);
— VGP bleef opgenomen in de BEL ESG Index, de 20 meest duurzame vennootschappen die genoteerd zijn op Euronext Brussel.

Zie deel 4.4.3 Resultaten van ESG-ratings en opname in ESG-indices.

4.1.1 Samenvatting van de ESG-prestatie-indicatoren van de Groep

Klimaatverandering aanpakken	Verwijzing naar deel	2023	2024	2025	Voortgang
Net zero doelstellingen	**4.2.2.2.9**				
50% reductie van de emissie-intensiteit van scope 1 & 2 tegen 2030		33%	41%	57%	●
90% reductie van de emissie-intensiteit van scope 1 & 2 tegen 2050		33%	41%	57%	◑
Scope 1 & 2 emissiereductiestrategie goedkeuring door SBTi					✓
25% reductie van absolute scope 3-emissies tegen 2030		(31)%	(16)%	(3)%	◔
55% reductie van de intensiteit van 'downstream leased assets' tegen 2030		28%	68%	66%	●
20% reductie van 'embodied carbon' intensiteit in 2030		12%	15%	21%	●
50% reductie van de resterende scope 3-intensiteit tegen 2030		33%	22%	26%	◑
Ontwikkeling van 300 MW aan hernieuwbare energiebronnen op locatie[1]		57%	68%	108%	●
Neutralisatie van resterende emissies	**4.2.2.2.10**				
Neutralisatie van resterende emissies in scope 1 & 2 op jaarbasis			100%	100%	✓
Eerste koolstofverwijderingsproject geïdentificeerd					✓
Klimaatrisico	**4.2.2.2.12**				
100% van activa in risicogebied implementeert risicobeperkende maatregelen		100%	100%	100%	●

Biodiversiteit beschermen en verbeteren	Verwijzing naar deel	2023	2024	2025	Voortgang
Biodiversiteit	**4.2.2.5**				
100% van de projecten met een aanzienlijk belang voor de biodiversiteit implementeert een actieplan voor biodiversiteit		96%	96%	100%	●
100% van onze portefeuille voert tegen 2030 renatureringsinitiatieven uit			23%	37%	◔
Een biodiversiteitsactieplan implementeren voor alle ontwikkelingsprojecten		100%	100%	100%	●
Ontwikkeling van biotopen in of rond VGP-parken op geselecteerde locaties waar dit aansluit bij ecologische en duurzaamheidsdoelstellingen			63%	84%	◕
Extra bomen geplant in bestaande parken		4,040	388	1,200	

1 Inclusief projecten in aanbouw/met vergunning. 61% van de projecten is geïnstalleerd

Eco-efficiëntie verbeteren	Verwijzing naar deel	2023	2024	2025	Voortgang
Energie	**4.2.2.2.6**				
100% van de nieuwe huurovereenkomsten moeten groene huurovereenkomsten zijn		91%	99%	97%	
Tegen 2030 zal 50% van onze portefeuille worden voorzien van verwarmingssystemen die worden aangedreven door alternatieven voor gas.			26%	28%	
Zonne-energieopwekking moet >100% van het elektriciteitsverbruik van huurders bedragen		23%	39%	58%	
Zonne-energieopwekking inclusief pijplijncapaciteit			99%	86%	
40% vermindering van de energie-intensiteit in nieuwe ontwikkelingenprojecten sinds 2024			n.v.t.	54%	
30% vermindering van de energie-intensiteit VGP-parken tegen 2030			21%	22%	
100% van de gebouwen moet worden uitgerust met ledverlichting			97%	98%	
100% van de VGP-kantoren wordt voorzien van hernieuwbare elektriciteit		100%	100%	100%	
Mobiliteit					
750 EV-oplaadpunten voor VGP-parken tegen 2030		545	633	807	
100% van de parken moet beschikken over EV-oplaadfaciliteiten			58%	66%	
100% van de parken moet verbonden zijn met het openbaar vervoer		97%	98%	98%	
Water					
100% van de VGP-parken in gebieden met watertekorten moet oplossingen voor waterbesparing en hergebruik implementeren			100%	93%	
De intensiteit van het waterverbruik in VGP-parken verminderen met 20% tegen 2030		15%	16%	18%	

Duurzaam vastgoed	Verwijzing naar deel	2023	2024	2025	Voortgang
Certificering, EU-Taxonomie en afstemming van trajecten	**4.2.2.1.1**				
100% van de ontwikkelingsprojecten moet minimaal BREEAM Excellent of gelijkwaardig gecertificeerd zijn			97%	100%	
70% van de in aanmerking komende proportionele inkomsten moet tegen 2030 in overeenstemming zijn met EU taxonomie		4%	19%	38%	
100% van de gebouwen moet een CRREM '1.5-degree' conform traject identificeren		100%	100%	100%	
Traject naar portefeuille CRREM'1.5-degree misalignment year' 2050[1]		2033	2037	2037	

Duurzaam vastgoed	Verwijzing naar deel	2023	2024	2025	Voortgang
Circulaire economie	**4.2.2.6**				
Interne koolstofreferentieprijzen invoeren					
Minder dan 10% eigen afval naar stortplaatsen tegen 2035		12%	12%	12%	
70% recyclingpercentage voor bouwafval[2]		80,2%	92,3%	94,0%	
Huurders betrekken bij het verminderen van afval met 10% tegen 2030 (nieuwe doelstelling)				n.v.t.	
Alle leveranciers moeten contractueel overeenkomen om de VGP-'Gedragscode voor Leveranciers' na te leven					
ESG-risicokartering van tier 1- en tier 2-toeleveringsketen voltooien					

Personeel versterken	Verwijzing naar deel	2023	2024	2025	Voortgang
Personeel en opleiding	**4.2.3.1.15**				
Jaarlijks minstens 500 deelnemers ondersteunen via opleidingen aan de VGP Academy		159	554	719	
Minimaal 70% van de werknemers neemt deel aan een cursus over duurzaamheid		45%	56%	74%	
40% van de bestuursfuncties wordt bekleed door vrouwen		60%	60%	40%	

Gemeenschappen versterken	Verwijzing naar deel	2023	2024	2025	Voortgang
Betrokkenheid bij de gemeenschap en vrijwilligerswerk door het bedrijf	**4.2.3.3.**				
Alle VGP-parken werken samen met leveranciers die in hun respectieve regio gevestigd zijn					
80% van de werknemers neemt jaarlijks één dag deel aan een zinvol liefdadigheidsprogramma voor de gemeenschap			39%	42%	
Vrijwilligersuren geleverd in 2024			1,296	1,448	
Ondersteuning van liefdadigheidsprojecten via de VGP Foundation			€ 1,75 miljoen	€ 2,2 miljoen	
Kleinere bedrijfsonderdelen aanbieden om de lokale productie en KMO's in VGP-parken te versterken waar dit een positieve impact kan hebben en aansluit bij de lokale behoeften					

1 Inclusief effect van annualisering van hernieuwbare energieproductie van gecontracteerde fotovoltaïsche projecten.
2 Gebaseerd op 76% van de ontwikkelingsprojecten in aanbouw waarvoor gegevens beschikbaar zijn.

4.2 Duur-zaamheids-verklaring



VGP Park Giessen Am Alten Flughafen, Duitsland

Inleiding

VGP blijft de ontwikkelingen in het Europese regelgevingskader voor duurzaamheidsrapportering door ondernemingen volgen. Op grond van de Richtlijn met betrekking tot Duurzaamheidsrapportering door Ondernemingen (Richtlijn (EU) 2022/2464, de "Corporate Sustainability Reporting Directive" of "CSRD") was de Groep op basis van zijn omvang en structuur volgens de momenteel geldende regels niet verplicht om voor de boekjaren 2024 of 2025 verslag uit te brengen in het kader van de CSRD.

Op 26 februari 2025 heeft de Europese Commissie een wetgevingspakket aangenomen dat tot doel heeft de EU-vereisten voor duurzaamheidsrapportering te vereenvoudigen, met inbegrip van voorstellen om het toepassingsgebied en de toepassing van de CSRD te wijzigen. Afhankelijk van de voltooiing van het EU-wetgevingsproces en de omzetting in nationale wetgeving, zullen deze voorstellen naar verwachting het aantal ondernemingen dat onder de verplichte rapportering valt, verder verminderen. Op basis van de gepubliceerde voorstellen zal VGP naar verwachting niet onder het herziene toepassingsgebied van de CSRD vallen.

Ondanks het ontbreken van een verplichte rapporteringsverplichting heeft VGP dezelfde duurzaamheidsrapporteringsstandaard gehandhaafd als in het jaarverslag 2024. De duurzaamheidsverklaring van de Groep voor 2025 volgt nog steeds de structuur, principes en openbaarmakingslogica van de CSRD en de Europese Normen voor Duurzaamheidsrapportering ("European Sustainability Reporting Standards") (ESRS), voor zover relevant en passend.

Naast deze Duurzaamheidsverklaring van de Groep wordt het businessmodel van VGP voorgesteld in het hoofdstuk "Profiel". Meer informatie over duurzaamheidsbeleid en niet-financiële toelichtingen is te vinden op de investeerderswebsite van de Groep. Informatie over corporate governance is opgenomen in de Corporate Governance-verklaring in het hoofdstuk "Verslag van de Raad van Bestuur".

4.2.1 Algemene Toelichtingen (ESRS 2)

4.2.1.1 Grondslag voor het opstellen van informatie

4.2.1.1.1 Algemene grondslag voor het opstellen van de duurzaamheidsverklaring (ESRS 2 BP-1)

VGP heeft ernaar gestreefd om zijn Duurzaamheidsverklaring af te stemmen op de European Sustainability Reporting Standards ("ESRS"). Deze normen bieden een uitgebreid kader voor het bekendmaken van niet-financiële informatie en het aanpakken van ESG-kwesties. De Duurzaamheidsverklaring van de Groep is gebaseerd op een dubbele materialiteitsbenadering, die rekening houdt met zowel de impact van VGP op het milieu en de maatschappij als de invloed van milieu- en sociale kwesties op de prestaties van de Vennootschap. Deze benadering zorgt ervoor dat de Duurzaamheidsverklaring relevant is voor alle belanghebbenden, inclusief werknemers, investeerders, huurders en de gemeenschappen waarin de Groep actief is. De verklaring bevat ook een bespreking van de risico's en kansen met betrekking tot duurzaamheid waarmee de Groep wordt geconfronteerd. Bij het opstellen van deze Duurzaamheidsverklaring en bij de jaarlijkse verificatie ervan heeft VGP gegevens verzameld en geconsolideerd van al zijn activiteiten en zijn toeleveringsketens. Deze Duurzaamheidsverklaring werd niet volledig extern geverifieerd en de Groep is momenteel ook niet wettelijk verplicht om dat te doen. Er werd een assurance met een beperkte maat van zekerheid voltooid over het energie- en waterverbruik, de CO_2-uitstoot (scope 1, scope 2 en scope 3 (categorie 13: downstream verhuurde activa)), evenals over de 14 belangrijkste operationele ESG-KPI's van de Groep, zoals gedetailleerd in de paragraaf over externe verificatie hieronder. In het hele verslag worden, wanneer verwezen wordt naar de extern geverifieerde waarden, de betreffende getallen of zinnen onderstreept.

De Duurzaamheidsverklaring van VGP bevat wettelijk verplichte informatie, prestaties ten opzichte van de doelstellingen van de ESG-Strategie van VGP en actieplannen om aan deze doelstellingen te voldoen.

Reikwijdte van de duurzaamheidsverklaring
De Duurzaamheidsverklaring werd opgesteld op een geconsolideerde basis en integreert de activiteiten van de joint ventures (joint ventures aan 100% tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, bijvoorbeeld voor de afstemming op de EU-Taxonomie, waar zowel geconsolideerde gegevens van VGP als gegevens van joint ventures op 100%-basis worden verstrekt), voor de landen waar de Groep actief is: België, Denemarken, Duitsland, Groot-Brittannië, Frankrijk, Hongarije, Italië, Letland, Luxemburg, Nederland, Oostenrijk, Portugal, Servië, Slowakije, Spanje, de Tsjechische Republiek en Roemenië. Gedetailleerde reikwijdte regels per indicatorfamilie worden in de volgende paragrafen voorgesteld. Uitsluitingen van de reikwijdte van de rapportering worden gespecificeerd in de beschrijving van elke indicator of in voetnoten waar van toepassing.

De rapporteringsmethode van vgp
Om zijn Duurzaamheidsverklaring op te stellen, heeft VGP gebruikgemaakt van zijn op NetSuite gebaseerde geïntegreerde tool voor operationele, duurzaamheids- en financiële rapportering, HR-informatiesystemen en aanvullende rapporteringssystemen met betrekking tot energie en duurzaamheidsgegevens. Deze complementaire tools worden gebruikt om de resultaten te volgen en de belanghebbenden van de Groep te informeren over de prestaties. De Groep verbetert voortdurend zijn rapporteringstools en -processen om de kwaliteit en nauwkeurigheid van zijn geconsolideerde gegevens te verfijnen. Hierdoor kan de Groep zijn gegevensverzamelingsprocessen efficiënter beheren, prestaties op alle niveaus (site, regio, Groep) op regelmatige basis volgen en analyseren, resultaten vergelijken met doelstellingen en passende corrigerende maatregelen implementeren. Het kader voor duurzaamheidsrapportering van de Groep wordt elk jaar herzien en bijgewerkt om de nauwkeurigheid ervan te verfijnen.

Definities en rapporteringswaarden
Indicatoren worden uitgedrukt in absolute waarde of in de vorm van ratio's om efficiëntie en vergelijkbare trends weer te geven. Intensiteitsratio's worden berekend met verschillende soorten noemers, afhankelijk van het type informatie:

Noemers met betrekking tot vloeroppervlakte (m^2):
— Eigen kantoorruimtes die van energie worden voorzien: Deze noemer wordt gebruikt om de energie-efficiëntie (zie deel 4.2.2.2.8 Energieverbruik en -mix) en de energie gerelateerde CO_2-intensiteit an activiteiten (zie deel 4.2.2.2.9 Bruto Scope 1, 2 en 3 en totale broeikasgasemissies) voor eigen kantoren te berekenen;
— Totale oppervlakte die door huurders wordt geëxploiteerd: totale vloeroppervlakte van bestaande activa, bruto verhuurde oppervlakte per activa zoals gerapporteerd om de energie- en waterefficiëntie van het energie- en waterverbruik van het gebouw uit te drukken, inclusief het energie- en waterverbruik van gemeenschappelijke ruimtes (bijv. buitenverlichting, bluswater). Deze noemer wordt gebruikt om de energie gerelateerde Scopes 3 koolstofintensiteit van de activiteiten te berekenen op basis van de uitstoot van huurders (zie deel 4.2.2.2.9 Bruto Scopes 1, 2 en 3 en totale broeikasgasemissies);



Oplaadpunten voor accu's in VGP Park Belgrade, Servië

Noemers met betrekking tot intensiteit van het gebruik:
— VTE: Het aantal werknemers om de energie-efficiëntie van de eigen activiteiten uit te drukken in vergelijking met het aantal werknemers in dienst;
— €-inkomsten

Opgelet: in de weergegeven tabellen of grafieken kunnen de totale door afronding afwijken.

Reikwijdte van de Rapportering voor Milieu- en Maatschappelijke indicatoren van Bestaande Activa
De milieu- en maatschappelijke indicatoren met betrekking tot bedrijfsactiviteiten hebben betrekking op de activa in de

bestaande portefeuille van de Groep, die eigendom zijn van en beheerd worden door de Groep (inclusief 100% van de activa van joint ventures). Standaard heeft deze informatie betrekking op alle bestaande activa van de Groep: magazijnen met verschillende beroepsmatige doeleinden ((i) niet-gekoelde magazijnen, (ii) gekoelde magazijnen en (iii) productie), laagbouwkantoren (afzonderlijke kantoorunits in VGP Parken) en (overdekte) parkwoningen. Wanneer een indicator een beperktere reikwijdte heeft, wordt dit in de beschrijving vermeld.

Deze reikwijdte van de duurzaamheidsrapportering vertegenwoordigt 94,4%[1] van de totale portefeuille van bestaande activa van de Groep in oppervlakte (m²) in 2025.

Uitzonderingen op de reikwijdte voor energie- en watergerelateerde indicatoren voor scope 1, 2 en 3

Energie- en watergerelateerde indicatoren omvatten de volgende soorten informatie: energie- en waterverbruik, energie- en waterintensiteit, broeikasgasemissies van Scope 1 en 2, en het aandeel hernieuwbare energie. Activa die tijdens de rapporteringsperiode ingrijpende werkzaamheden ondergaan (netto beïnvloedbare BVO > 1.000 m²), worden uitgesloten van de reikwijdte van de duurzaamheidsrapportering van energie- en watergerelateerde indicatoren, aangezien deze werkzaamheden de betrouwbaarheid en vergelijkbaarheid van de gegevens in het gedrang kunnen brengen. Activa die in de tweede helft van 2025 aan ingrijpende werkzaamheden onderworpen zijn, worden na voltooiing van de werkzaamheden opnieuw opgenomen in de duurzaamheidsrapportering over energie- en watergerelateerde indicatoren voor 2026 en daarna.

De reikwijdte van de rapportering van energie- en watergerelateerde indicatoren vertegenwoordigt 90,8% van de totale portefeuille van bestaande activa van de Groep in oppervlakte (m²) in 2025.

1 Bestaande gebouwen op de brownfieldlocaties van VGP Park Russelsheim, VGP Park Nürnberg en VGP Park Magdeburg 2 zijn niet opgenomen in de berekeningen van de huidige portefeuille.

Bestaande Activa die zijn Opgenomen in de algemene reikwijdte van de rapportering voor 2025 voor energie- en watergerelateerde KPI's

Beroepsmatig Gebruik van het Pand	Land	Aantal activa	Activa	Gerapporteerde vloeroppervlakte voor standaard energie en koolstof
I Industrieel: Distributiemagazijn: Niet-gekoeld magazijn	Oostenrijk	3	AUTGRA2-B, AUTGRA2-C, AUTLAX-B	47.000
	Tsjechische Republiek	21	CZEBRN-I., CZECEB-C, CZECEB-D, CZECEU-I, CZEHNN2-H6, ...	335.000
	Frankrijk	1	FRAROU1-A	39.000
	Duitsland	60	GERBER-A, GERBER2-B, GERBER2-C, GERBER3-E, GERBER3-F, ...	1.627.000
	Hongarije	8	HUNBUD-A, HUNBUD-B.1, HUNGYO-A, HUNGYO2-A, HUNGYO2-B, ...	173.000
	Italië	6	ITACAL-A, ITAPAD-A, ITAPAD-B, ITAPAR2-A, ITASOR-A, ...	80.000
	Letland	3	LVAKEK-B, LVARIG-B, LVATIR-A	98.000
	Nederland	5	NLDNIJ2-B1B2, NLDNIJ2-B3B4, NLDNIJ2-C, NLDROO-A, NLDROO-B	192.000
	Portugal	3	PRTLOU-A, PRTLOU-B, PRTSMF-A	50.000
	Roemenië	13	ROMARA-A, ROMBRA-A, ROMBRA-E, ROMBRA-I, ROMBUC-C, ...	289.000
	Slowakije	7	SVKBRA-A, SVKBRA-D1, SVKBRA-F, SVKBRA-F ext., SVKBRA-G, ...	199.000
	Spanje	15	ESPDOH-B, ESPFUE-A, ESPGRA-A, ESPLLI-C, ESPLLI-D, ...	297.000
Industrieel: Distributiemagazijn: Koelhuis	Oostenrijk	1	AUTLAX-A	26.000
	Tsjechische Republiek	4	CZEBRN-II., CZEOLO2-G2, CZEOLO4-A, CZEOLO4-D, CZEOLO4-E	47.000
	Duitsland	11	GERBER2-D, GERBOB-A, GERBOR-A, GERGIN-A, GERGOE2-E, ...	212.000
	Hongarije	1	HUNALS-A1, HUNGYO2-C	43.000
	Nederland	1	NLDNIJ-A	67.000
	Roemenië	1	ROMTIM-B1	18.000
	Servië	1	SRBDOB-C, SRBDOB-D1, SRBDOB-D2 (D1–L2)	82.000
	Spanje	3	ESPLLI-A, ESPSFH-D2, ESPVAL-C	66.000
Industrieel: Productie	Oostenrijk	1	AUTGRA-A	17.000
	Tsjechische Republiek	26	CZEBRN-III., CZECEU-II, CZECHO-A, CZECHO-BC, CZECHO-D, ...	419.000
	Duitsland	19	GERCHE-A, GEREIN-A, GERHAL-C, GERLAA-A, GERLAA-B, ...	674.000
	Hongarije	7	HUNALS-A2, HUNBUD-C1.1, HUNGYO-B, HUNGYO-C, HUNHAT-A.1, ...	87.000
	Italië	2	ITAVAL2-A, ITAVAL2-B	35.000
	Letland	1	LVAKEK-A	36.000
	Roemenië	4	ROMARA-B, ROMBRA-B1, ROMBRA-H, ROMTIM-B2	39.000
	Slowakije	6	SVKMAL-A, SVKMAL-B, SVKMAL-C, SVKMAL-D, SVKMAL-E1, ...	89.000
	Spanje	5	ESPLLI-E, ESPMAR-A, ESPNOA-A, ESPSFH-C1, ESPZAR-B	52.000
Kantoor: Bedrijf: Laagbouwkantoor	Duitsland	1	GERMUE-F	8.000
	Italië	1	ITAVAL-A	7.000
Overig: Parkeerplaats (binnen)	Oostenrijk	1	AUTGRA2 -PH	46 000
	Duitsland	4	GERGAF-PH, GERLAA-PH Ost, GERMUE-PH Nord, GERMUE-PH Sud	94.000
Totaal	**16**	**249**		**5.752.000**

Reikwijdte van de Rapportering voor Sociale Indicatoren
Sociale indicatoren met betrekking tot human resources hebben betrekking op alle werknemers van de Groep met een rechtstreeks arbeidscontract met de Groep, in alle regio's waar de Groep actief is en in alle business units en dochtervennootschappen van de Groep, ongeacht of ze werkzaam zijn in hoofdkantoren, lokale landenkantoren of op de site: faciliteitenbeheer, technisch gebouwbeheer op bouwplaatsen.

Reikwijdte van de Rapportering voor Duurzaamheidsindicatoren van Ontwikkelingsprojecten
Als onderdeel van het stappenplan voor de ESG-Strategie van de Groep, zet de Groep zich in om zijn prestaties op vlak van duurzaamheid ook buiten de directe bedrijfsactiviteiten te meten. Dit omvat het meten van de duurzaamheidsprestaties vanaf de ontwerpfase van projecten in ontwikkeling. De duurzaamheidsrapportering van ontwikkelingsgerelateerde kernprestatie-indicatoren ("KPI's") heeft betrekking op alle projecten in de pijplijn van de Groep, inclusief projecten in aanbouw en ontwikkelingsgrond, ongeacht hun type (greenfield- en brownfieldprojecten).

In 2025 omvatte de reikwijdte van de rapportering van opgeleverde projecten 21 gebouwen die de basis vormen voor de Scope 3 opgenomen koolstof en levenscyclusanalyse.

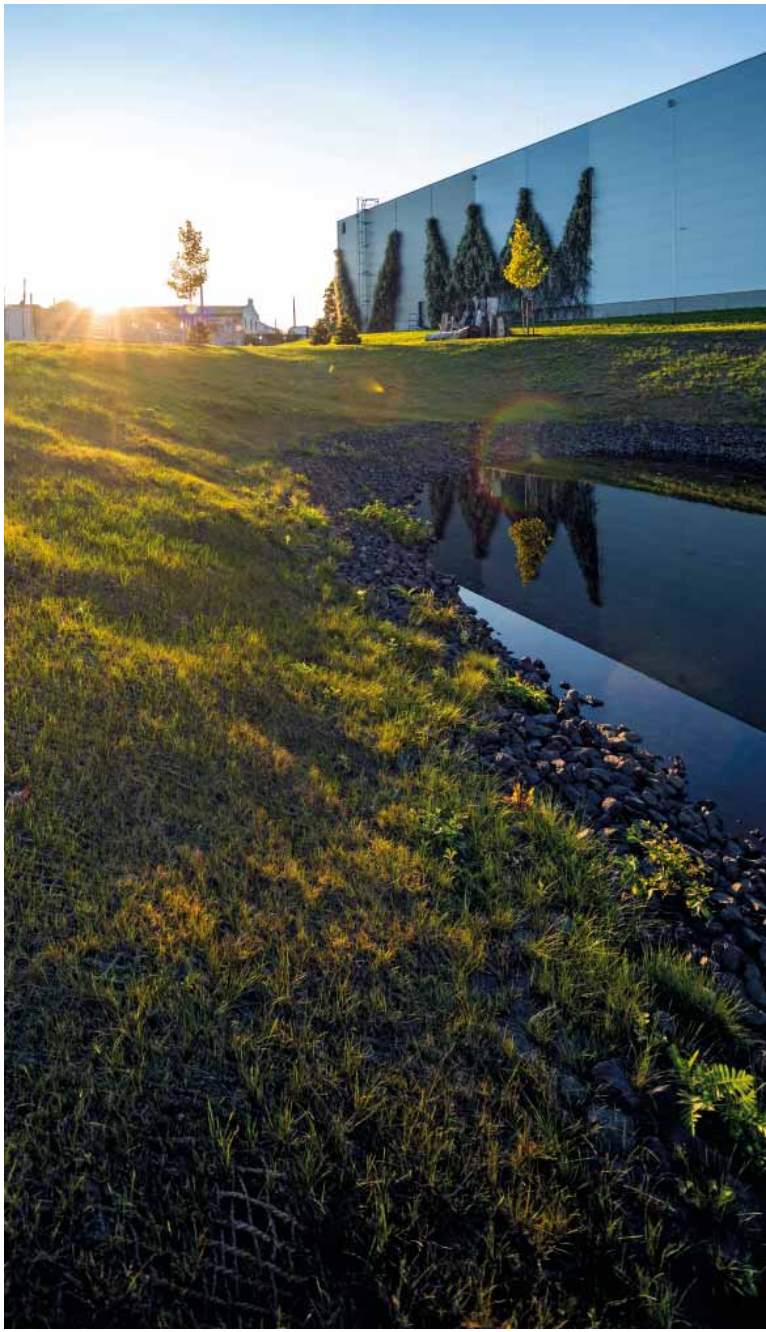
Opgeleverde Activa – basis voor de Scope 3 opgenomen koolstof en levenscyclusanalyse

Land	Aantal activa	Activa	Gerapporteerde vloeroppervlakte voor 'embodied carbon'
Oostenrijk	1	AUTLAX-B	24.000
Tsjechische Republiek	1	CZEUST2-BC	30.000
Denemarken	1	DNKVEJ-D	10.000
Duitsland	3	GERHAL2-B, GERKOB-A, GERLFH2-B	69.000
Hongarije	3	HUNBUD-B.2, HUNKEC2-F, HUNKEC2-G	56.000
Italië	3	ITAMLG-A, ITAPAR-A, ITAVAL2-A	88.000
Portugal	1	PRTMON-A	33.000
Roemenië	2	ROMARA-B, ROMBRA-H	73.000
Servië	1	SRBDOB-D2 (D1- L2)	5.000
Slowakije	1	SVKBRA-F ext.	12.000
Spanje	4	ESPCOR-B, ESPDOH-A, ESPMAR-A, ESPNOA-A	93.000
Totaal	**21**		**494.000**

In 2025 omvatte de reikwijdte van de rapportering van ontwikkelingsgerelateerde KPI's 43 projecten in aanbouw.

Activa In Aanbouw Opgenomen in de totale reikwijdte van de rapportering van 2025 voor milieu- en maatschappelijke KPI's met betrekking tot Ontwikkelingsprojecten

Land	Aantal activa	Activa	Gerapporteerde vloeroppervlakte voor 'embodied carbon'
Oostenrijk	1	AUTEHR-B	32.000
Kroatië	2	HRVLUC-A.1, HRVSPL-A	64.000
Tsjechische Republiek	3	CZECEB-B, CZECEB-E, CZEPRO-C	74.000
Denemarken	1	DNKVEJ-C	16.000
Frankrijk	4	FRAMUL-A, FRAMUL-B, FRAROU2-B, FRAROU3-CD	166.000
Duitsland	10	GERBBE-A, GERBBE-B, GERBBE-C, GERBER4-L, GERHDW-A, ...	262.000
Groot-Brittannië	2	GBRNEW-A, GBRNEW-B	37.000
Hongarije	3	HUNBUD2-C, HUNGYO3-D1, HUNKEC2-H	50.000
Italië	1	ITAPAR3-A	14.000
Nederland	2	NLDNIJ3-D, NLDNIJ5-E	40.000
Portugal	2	PRTSIN-A, PRTSIN-B	22.000
Roemenië	7	ROMBRA-B2, ROMBRA-C, ROMBUC-A, ROMBUC-B, ROMBUC2-A, ...	165.000
Slowakije	3	SVKBRA-C1, SVKBRA-C2, SVKZVO-B1	59.000
Spanje	2	ESPALI-A, ESPBUR-A	51.000
Totaal	**43**		**1.052.000**



VGP Park Ústí nad Labem City, Tsjechische Republiek



Grond die is verworven of wordt verworven opgenomen in de totale reikwijdte van rapportering voor 2025 voor milieu- en maatschappelijke KPI's met betrekking tot Ontwikkelingsgrond

Status grondverwerving	Land	Number of VGP Parks	VGP-parken
Verworven – incl. brownfields – dit omvat grond waarop gedeeltelijke ontwikkeling is gestart)	Oostenrijk	1	VGP Park Traiskirchen
	Kroatië	1	VGP Park Split
	Tsjechische Republiek	3	VGP Park Joseph, VGP Park Malé Přítočno, VGP Park Ústí nad Labem
	Denemarken	2	VGP Park Copenhagen, VGP Park Køge
	Frankrijk	1	VGP Park La Verrière
	Duitsland	4	VGP Park Berlin Bernau, VGP Park Magdeburg 2, VGPParkRüsselsheim, VGP Park Wetzlar
	Hongarije	3	VGP Park Budapest Aerozone 2, VGP Park Győr Gamma, VGPPark Kecskemét 2
	Italië	3	VGP Park Legnano, VGP Park Parma 3, VGP Park Valsamoggia 2
	Letland	1	VGP Park Dreilini
	Nederland	2	VGP Park Nijmegen, VGP Park Nijmegen 5
	Portugal	2	VGP Park Vila Nova de Gaia, VGP Park Loures 2
	Roemenië	1	VGP Park Bucharest 2
	Servië	1	VGP Park Belgrade – Dobanovci
	Spanje	1	VGP Park Fuenlabrada 2
	Verenigd Koninkrijk	2	VGP Park East Midlands, VGP Park Sheffield
Contractueel vastgelegd om te verwerven	Oostenrijk	2	VGP Park Graz 2, VGP Park Traiskirchen
	Tsjechische Republiek	1	VGP Park Kladno 2
	Denemarken	2	VGP Park Copenhagen Greve North, VGP Park Odense
	Frankrijk	1	VGP Park Bordeaux – Les Graves
	Duitsland	4	VGP Park Frankenthal 2, VGP Park Hagen, VGP Park Hagen 2, VGP Park Oyten
	Hongarije	1	VGP Park Kecskemét 3
	Italië	4	VGP Park Guardamiglio, VGP Park Pontedera, VGP Park Reggio Emilia 2, VGP Park Verona
	Letland	2	VGP Park Kekava 2, VGP Park Riga Airport
	Nederland	1	VGP Park Nijmegen 3
	Portugal	1	VGP Park Loures 2
	Roemenië	2	VGP Park Oradea, VGP Park Timisoara Giarmata
	Spanje	1	VGP Park La Naval

VGP Park Martorell, Spanje

Reikwijdte van de Rapportering van de CO2-Voetafdruk van de Groep

Als onderdeel van het stappenplan voor de ESG-Strategie van de Groep en in overeenstemming met de rapporteringsstandaarden voor broeikasgasemissie, rapporteert de Groep zijn broeikasgasemissies buiten de reikwijdte van zijn directe activiteiten. Naast Scopes 1 en 2 heeft VGP, om zijn totale CO2-voetafdruk inclusief Scope 3 te berekenen, gekozen voor de "operationele controle"-benadering voor zijn waardeketen: consolidatie van alle broeikasgasemissies die verband houden met de activiteiten waarover de Groep de bevoegdheid heeft om invloed uit te oefenen en zijn operationele beleid uit te voeren. Scope 3-emissies omvatten emissies van energieproductie die niet zijn opgenomen in Scopes 1 en 2, aangekochte producten en diensten, kapitaalgoederen, afval van kantooractiviteiten, woon-werkverkeer van werknemers en zakenreizen, evenals downstream verhuurde activa (zie deel 4.2.2.2.9 Bruto Scopes 1, 2 en 3 en totale broeikasgasemissies, voor meer gedetailleerde informatie).

De methode die wordt gebruikt voor het kwantificeren van de emissies van de Groep is in overeenstemming met de ISO 14064-1-norm, de richtlijnen van het GHG-Protocol en de Bilan Carbone®-methodologie van ADEME ("Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie" ofwel het Frans Agentschap voor Milieu en Energiebeheer). De meting van de CO2-voetafdruk van de Groep omvat de emissies van de volgende 6 broeikasgassen die door het Kyoto-protocol worden aangeduid: koolstofdioxide ("CO2"), methaan ("CH4"), di-stikstofoxide ("N2O"), zwavelhexafluoride ("SF6"), fluorkoolwaterstoffen ("HFK's") en geperfluoreerde koolwaterstoffen ("PFK's"), en daarom worden alle broeikasgasemissies uitgedrukt in koolstofequivalenten ("CO2e")[1].

De levenscyclusanalyse van de gebouwen in de ontwikkelingsportefeuille is gebaseerd op de opgeleverde projecten in 2025 en wordt uitgevoerd in overeenstemming met de levenscyclusanalysemethode van DGNB. De basis die wordt gebruikt voor de berekening van de levenscyclusanalyse van gebouwen is DIN EN 15978.

De reikwijdte van de CO2-voetafdruk van de Groep wordt als volgt gedefinieerd: Organisatorische reikwijdte:

— Eigen en beheerde bestaande activa: Magazijnen ((i) Niet-gekoelde magazijnen, (ii) Gekoelde magazijnen en (iii) productie), Laagbouwkantoren (aparte gebouwen voor kantoorgebruik binnen VGP Parken) en (overdekte) Parkwoningen. (selectieregels identiek aan bovengenoemde reikwijdte voor rapportering voor milieu- en maatschappelijke indicatoren in bestaande activa);
— Ontwikkelingsprojecten: alle greenfield/brownfield projecten die zijn opgeleverd in het rapporteringsjaar, ongeacht hun omvang (de hierboven beschreven reikwijdte van de rapportering voor duurzaamheidsindicatoren in ontwikkelingsprojecten);
— Werknemers van de Groep en eigen kantoren: alle werknemers met een rechtstreeks arbeidscontract met de Groep (selectieregels identiek aan de bovengenoemde reikwijdte van de rapportering voor sociale indicatoren); en
— Operationele reikwijdte: alle activiteiten waarover de Groep directe operationele controle heeft of waarop hij invloed kan uitoefenen. De gedetailleerde emissiebronnen die zijn opgenomen in de CO2-voetafdruk van de Groep worden voorgesteld in deel 2.2.2.9 Bruto Scopes 1, 2 en 3 en de totale broeikasgasemissies.

Rapporteringsperiode en referentiejaar

De meeste milieu-, sociale en maatschappelijke gegevens worden gerapporteerd per 31 december van het afgelopen rapporteringsjaar, voor één kalenderjaar. Het stappenplan voor duurzaamheid van de ESG-Strategie van de Groep stelt 2020 als referentiejaar voor het meten van de voortgang ten opzichte van energie- en koolstofgerelateerde doelstellingen. Dit referentiejaar is gedefinieerd als het laatst beschikbare jaar met volledige gegevens toen de reductiedoelstellingen werden vastgesteld in 2021 en is sindsdien gehandhaafd voor consistentie en transparantie in prestatiemeting en rapportering.

Voortdurende verbetering van definities en gegevenskwaliteit

VGP streeft voortdurend naar verbetering van de kwaliteit en vergelijkbaarheid van zijn duurzaamheidsgegevens, evenals naar afstemming op externe rapporteringsstandaarden en -kaders. Als gevolg hiervan zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd in de methoden voor gegevensberekening en eerder gerapporteerde gegevens.

Identificatie van Onzekerheden met betrekking tot de CO2-voetafdruk van de Groep

Scopes 1 en 2-emissies

Wat de Scopes 1 en 2-emissies betreft, garanderen de rapporteringsmethodologie die door de Groep werd ontwikkeld, de bronnen van de gegevens die voor de berekening werden gebruikt (facturen voor energieverbruik en gepubliceerde gegevens van leveranciers en landen voor emissiefactoren) en de lange geschiedenis van gepubliceerde gegevens van de Groep een hoog niveau van betrouwbaarheid van de voorgestelde resultaten. Er kunnen kleine foutmarges overblijven, die verband houden met:

— De schatting van het energieverbruik in sommige facturen van energieleveranciers, wat kan leiden tot onder- of overschattingen. Deze worden meestal in het volgende jaar opgelost;

Scope 3-emissies

Wat Scope 3-emissies betreft, kan de verwerkte informatie slechts gedeeltelijk worden beheerd. Hieronder wordt daarom een kwalitatieve analyse van de foutmarges voorgesteld voor de 3 belangrijkste gebieden: bouw, exploitatie en mobiliteit.

— Bouw
  Foutmarges kunnen verband houden met:
  – De kwaliteit van de gebruikte milieugegevens (Milieuproductverklaring ("Environmental Product Declaration"));
  – de hoeveelheden materialen die voor elk nieuw ontwikkelingsproject worden gebruikt; en
  – Het volgen van de trends in de bouwkosten in de loop van de tijd (economische ratio's) op basis van een 'like-for-like'-benadering.

  Om de onzekerheid te verminderen, worden de hoeveelheden gebruikte materialen door bouwmanagers tijdens productbeoordelingen in twijfel getrokken (om de bouwkosten en koolstofimpact te optimaliseren).

— Exploitatie
  Foutmarges voor energiebronnen die niet door de Groep worden beheerd (energie die rechtstreeks wordt aangekocht en beheerd door de huurders) kunnen verband houden met het energieverbruik of met de koolstofemissiefactoren:
  – Het energieverbruik van huurders wordt berekend aan de hand van ratio's uit de portefeuille van de Groep, op basis van het gebruik door de huurders; en
  – De exacte energiemix die elke huurder gebruikt, is niet bekend bij de Groep. Om dit probleem aan te pakken, worden de koolstofemissiefactoren berekend op basis van conservatieve aannames (restemissiefactoren)

— Mobiliteit
  Foutmarges kunnen verband houden met de afgelegde afstand van de werknemers, met de beoordeling van modale aandelen, met het type energie dat wordt gebruikt voor hybride auto's en, ten slotte, met de emissiefactoren die voor elk vervoersmiddel worden gebruikt.

Limited assurance audit

In 2025 heeft de Groep de reikwijdte van de assurance-opdracht met een beperkte mate van zekerheid inzake ESG uitgebreid. Voor het eerst werd er, zoals voor de energie- en waterwaarden,

1 Alle broeikasgasemissies van scope I/II/III worden uitgedrukt in koolstofequivalent CO2 e, behalve emissies als gevolg van koelmiddellekkages, die worden uitgedrukt in CFK's (HFK's & PFK's, fluorkoolwaterstoffen).



VGP Park Ústí nad Labem City, Tsjechische Republiek

een assurance met beperkte maat van zekerheid voltooid op een reeks van 14 belangrijke ESG-KPI's die de prestaties weerspiegelen op de belangrijkste strategische ESG-pijlers van de Groep. Deze KPI's maken deel uit van het kernkader voor duurzaamheidsprestaties van de Groep en zijn ook geïntegreerd in het bezoldigingskader voor het management (zie het deel Bezoldiging). De onafhankelijke externe verificateur heeft een assurance-opdracht met een beperkte mate van zekerheid uitgevoerd op deze KPI's. Wanneer wordt verwezen naar tools, certificeringen of beoordelingen van derden (bijv. DGNB, CRREM, SouthPole, S&P), vallen deze niet binnen de scope van de assurance-opdracht, tenzij dit uitdrukkelijk is vermeld het verslag van de onafhankelijke derde.

Net als in voorgaande jaren worden, in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving inzake de openbaarmaking van duurzaamheidsinformatie, gegevens en KPI's van het energie- en waterverbruik[1] en broeikasgasemissies (scope 1, 2 en 3 categorie 13 downstream verhuurde activa) op betrouwbaarheid gecontroleerd door een onafhankelijke derde (zie het assuranceverslag in bijlage bij deel 4.4.1: Verslag van de onafhankelijke derde over de geconsolideerde niet-financiële prestatieverklaring).

De assurance-opdracht met een beperkte mate van zekerheid van de 14 belangrijkste KPI's, het energie- en waterverbruik en broeikasgasemissies omvatte een uitgebreide beoordeling van de gegevens die werden gerapporteerd over geselecteerde indicatoren door middel van steekproeven van activa die representatief zijn voor de portefeuille van de Groep. De indicatoren werden onderworpen aan een assurance-opdracht met een beperkte mate van zekerheid. De lijst van de indicatoren die zijn onderworpen aan een assurance-opdracht met een beperkte mate van zekerheid is opgenomen in het assuranceverslag (deel 4.4.1: Verslag van de onafhankelijke derde over de geconsolideerde niet-financiële prestatieverklaring)

Er werd ook een derde partij aangesteld om een Second Party Opinion (SPO) te verstrekken over de jaarlijkse rapportering inzake de door de Groep uitgegeven groene obligaties. Deze SPO bestaat uit het controleren van de naleving van de vastgestelde criteria voor de gefinancierde activa, zowel wat betreft de ontwikkelings- als de operationele fase, die zijn gedefinieerd in de groene obligaties "Gebruik van opbrengsten" (zie 4.3 Groene financiering van de activiteiten van de Groep, evenals de getailleerde rapportering en het betrouwbaarheidsverslag die in een afzonderlijke toelichting worden bekendgemaakt).

Waardeketen in de Duurzaamheidsverklaring

In zijn Duurzaamheidsverklaring bekijkt VGP zijn waardeketen vanuit een alomvattende benadering. De waardeketen voor VGP omvat het volledige scala aan activiteiten, middelen en relaties die integraal deel uitmaken van het businessmodel van de Groep en de externe omgeving waarin hij actief is. De waardeketen van VGP omvat:

— Bestaande activa: de waardeketen omvat exploitatie en huurdersbeheer. Exploitatie omvat het dagelijkse beheer van het vastgoed, ervoor zorgen dat de faciliteiten goed worden onderhouden en eventuele problemen aanpakken. Huurdersbeheer omvat het aantrekken en behouden van huurders, het onderhandelen over huurovereenkomsten en het waarborgen van de tevredenheid van huurders. Deze activiteiten zijn van cruciaal belang omdat ze een directe invloed hebben op de inkomsten die activa genereren; en
— Ontwikkelingsprojecten: dit omvat alle processen die de Groep gebruikt en waarop hij vertrouwt om activa te ontwikkelen, vanaf het eerste ontwerp van een project tot de ontwikkeling, het beheer en de uiteindelijke verkoop aan een van de joint ventures van de Groep. Dit omvat de verwerving van grond, ontwerp en planning, bouw, marketing, verhuur, vastgoedbeheer en, ten slotte, activabeheer (verkoop aan joint venture). Elk van deze fasen voegt waarde toe aan de vastgoedactiva en de totale waarde die wordt geleverd aan de belanghebbenden (investeerders in VGP, joint venture-partners, huurders en gemeenschap) is de som van deze afzonderlijke fasen.

Daarnaast houdt de waardeketen van VGP ook rekening met de gemeenschappen waarin de panden zich bevinden en met huurders en hun belanghebbenden die interactie hebben met de panden. Activiteiten om de gemeenschap te betrekken, zoals lokale partnerschappen en initiatieven voor gemeenschapsontwikkeling, dragen bij aan de sociale waarde van de activa. Ook de gebruikers van de gebouwen, die werknemers van onze huurders of bezoekers, leveranciers of klanten van de huurders kunnen zijn, vormen een belangrijk onderdeel van de waardeketen. Hun ervaring en tevredenheid kunnen van invloed zijn op het succes van de huurders en daarmee op de prestaties van deze activa.

In 2025, evenals in 2024, heeft de Groep een dubbele materialiteitsanalyse uitgevoerd, waarbij ook gekeken is naar de potentiële impact van de duurzaamheidskwesties van VGP op zijn waardeketen, om passende strategieën te ontwikkelen om deze aan te pakken (zie deel 4.2.3.2.3 Beleid met betrekking tot werknemers in de waardeketen). VGP houdt rekening met al zijn belangrijkste belanghebbenden in het kader van de Duurzaamheidsverklaring. Deze inclusieve aanpak zorgt ervoor dat het belang en de zorgen van alle partijen die bij de activiteiten van de Vennootschap betrokken zijn, van werknemers en huurders tot investeerders, leveranciers en de gemeenschappen waarin de Groep actief is, naar behoren naar behoren in aanmerking worden genomen en worden aangepakt.

Het beleid van VGP is bedoeld voor al zijn belanghebbenden. Dit beleid, zoals de Code of Conduct, de Human Rights Policy, de Supplier's Code of Conduct en het Health & Safety Statement (zie de laatste versies op de investeerderswebsite van VGP2), beschrijft de verplichtingen en verantwoordelijkheden van VGP ten opzichte van zijn belanghebbenden en biedt een kader voor de manier waarop de Vennootschap zijn activiteiten op een duurzame en verantwoorde manier wil uitvoeren. Door deze elementen in zijn Duurzaamheidsverklaring op te nemen toont VGP zijn toewijding aan duurzame bedrijfsvoering en regelmatige betrokkenheid van belanghebbenden.

1 Het energie- en waterverbruik en de broeikasgasberekeningen worden ook gecontroleerd door een onafhankelijke externe verificateur.
2 *https://vgpparks.eu/nl/investeerders*

4.2.1.1.2 Rapportering met betrekking tot specifieke omstandigheden (ESRS 2 BP-2)

In dit deel worden de wijzigingen in de reikwijdte van de rapportering en de ontwikkeling van de berekeningsperimeters weergegeven, indien van toepassing. In 2020 zijn de regels inzake reikwijdte voor de rapportering van duurzaamheidsgerelateerde informatie (weergegeven in deel 4.2.1.1.1 Algemene grondslag voor het opstellen van de Duurzaamheidsverklaring) herzien om te voldoen aan de indieningscriteria van de SBTi. Om de vergelijkbaarheid van gegevens mogelijk te maken, werden deze bijgewerkte regels inzake reikwijdte met terugwerkende kracht toegepast op portefeuillesamenstellingen van voorgaande jaren. Veranderingen in de reikwijdte van de rapportering kunnen ook het gevolg zijn van verwervingen of afstotingen van activa; ontwikkeling van nieuwe activa; of ingrijpende renovaties en uitbreidingen. Om gegevens van het ene jaar met die van het andere te vergelijken, wordt een 'like-for-like'-reikwijdte gebruikt bij het berekenen van de evolutie van gegevens. De 'like-for-like'-reikwijdte komt overeen met een beperkte reikwijdte van activa die zowel in de reikwijdte van de rapportering inzake duurzaamheid (zoals gedefinieerd in deel 4.2.1.1.1 Algemene grondslag voor het opstellen van de Duurzaamheidsverklaring) van het rapporteringsjaar, als van die van het voorgaande rapporteringsjaar aanwezig zijn. Deze wordt gebruikt om de evolutie van een indicator in de tijd te beoordelen, op basis van een vergelijkbare portefeuille.

De 'like-for-like'-reikwijdte voor 2024-2025 voor energie en broeikasgassen vertegenwoordigt 46% van de totale oppervlakte (m^2) van de bestaande portefeuille in 2025.

De methodologie voor de berekening van de ingebedde Scope 3-koolstof, die in de vorige verslagperiode is geactualiseerd om een levenscyclus van 50 jaar voor gebouwen te weerspiegelen in overeenstemming met de EU Level(s)-richtlijnen (voorheen 30 jaar), is in dit verslagjaar consistent toegepast. De gerapporteerde ingebedde koolstof omvat de categorieën A1–A5, B4 en C1, en sluit B1 (gebruiksfase) uit. Voor meer informatie wordt verwezen naar sectie 4.2.2.2.9 Bruto Scope 1, 2 en 3 en totale broeikasgasemissies (ESRS E1-6).

In overeenstemming met de gangbare praktijk in voorgaande rapporteringsjaren zijn de gebouwen die in de laatste zes maanden van het laatste rapporteringsjaar zijn opgeleverd, buiten beschouwing gelaten, gezien de typische aanzienlijke schommelingen in het verbruik tijdens de verlengde overdrachtsfase van het gebouw van de verhuurder aan de huurder, aangezien tijdens deze fase vaak nog apparatuur in het gebouw wordt geïnstalleerd terwijl het pand overgaat naar volledig gebruik (zie ook deel 4.2.1.1.1 Algemene grondslag voor het opstellen van de duurzaamheidsverklaring (ESRS 2 BP-1)).

4.2.1.2 Governance

4.2.1.2.1 De Rol van de Bestuurs-, Leidinggevende en Toezichthoudende Organen (ESRS 2 GOV-1)

Samenstelling van de Bestuurs-, Leidinggevende en Toezichthoudende Organen en hun Toegang tot Deskundigheid en Vaardigheden wat betreft duurzaamheidsthema's

De governance-structuur van VGP NV ("VGP") wordt gedetailleerd beschreven in het deel Bestuurs- en toezichthoudende organen.

Uitvoerend Management op 31 december 2025

Op 31 december 2025 bestaat het Uitvoerend Management ("Executive Management", afgekort "EM") uit 8 leden en wordt het voorgezeten door de heer Jan Van Geet; voor meer informatie verwijzen we naar het hoofdstuk Raad van Bestuur en Management. Het percentage vrouwen binnen het EM bedraagt 0%. Naast het toezicht op Human Resources, Duurzaamheid en Informatietechnologie, houdt de heer Jan Van Geet, Chief Executive Officer, toezicht op de implementatie van het stappenplan voor de ESG-Strategie van de Groep (duurzaam vastgoed, eco-efficiëntie verbeteren, biodiversiteit beschermen en verbeteren, gemeenschappen versterken en ons personeel versterken). Voor meer informatie, zie het deel Uitvoerend Management in het hoofdstuk Raad van Bestuur en Management.

Raad van Bestuur op 31 december 2025

De samenstelling van de Raad van Bestuur ("BoD") wordt gedetailleerd beschreven in het deel Samenstelling van de Raad van Bestuur. De competenties en vaardigheden van de leden van de BoD zijn beschikbaar in het deel Diversiteitsbeleid van de leden van de Raad van Bestuur, waar een gedetailleerde ervaringsmatrix wordt gegeven. De nadruk ligt op de 8 kerncompetenties die werden geïdentificeerd om de taken van de BoD zo goed mogelijk uit te voeren, in het licht van de aard en de reikwijdte van de kernactiviteiten en de strategie van de Groep, waarbij de "ESG/Duurzaamheid"-vaardigheid deel uitmaakt van deze 8 essentiële vaardigheden. 40% (2/5) van de leden van de BoD werd gekwalificeerd als ESG/Duurzaamheidsdeskundige, waarbij die specifieke vaardigheden (competenties op het gebied van sociale zaken, milieu, klimaat en governance, en duurzaamheid) verder worden uitgewerkt in de biografieën van de leden van de BoD (zie het deel Diversiteitsbeleid van de Raad van Bestuur). Voor toekomstige aanwervingen werd binnen de BoD besproken en besloten om prioriteit te geven aan het aanwerven van leden van de BoD met een gedegen expertise op het gebied van ESG/Duurzaamheid, om ervoor te zorgen dat zij de door het EM voorgestelde ESG-duurzaamheidsstrategieën efficiënt kunnen aanpakken. De BoD als geheel vertegenwoordigt een breed scala aan ESG/Duurzaamheidsexpertise, omdat de leden in hun andere/vorige functies of momenteel verantwoordelijk zijn voor onder meer: de duurzame energietransitie en de implementatie van ESG-strategieën met milieuwaarden (met name op het gebied van de vermindering van de CO_2-voetafdruk, levenscyclusbeoordelingen van duurzame producten, de 'net zero' koolstof-strategie of de energietransitie), duurzame ontwikkelingen, grondstofcycli, extra financiële indicatoren, duurzaamheidsnormen, Menselijk Kapitaal, milieucertificering van ontwikkelingsprojecten en/of relaties met institutionele beleggers. Sommige leden bekleden ook leidinggevende functies met ESG- en duurzaamheidsverantwoordelijkheden. In hun verschillende functies houden zij ook toezicht op de naleving en de bedrijfsethiek, de strategie en praktijken op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen, het waarborgen van non-discriminatie en het toezicht op diversiteits- en talentmanagement, met name changemanagement en de daarmee samenhangende rapportering.

Taken en verantwoordelijkheden van de bestuursorganen, het uitvoerend management en bestuursorganen wat betreft duurzaamheidsthema's

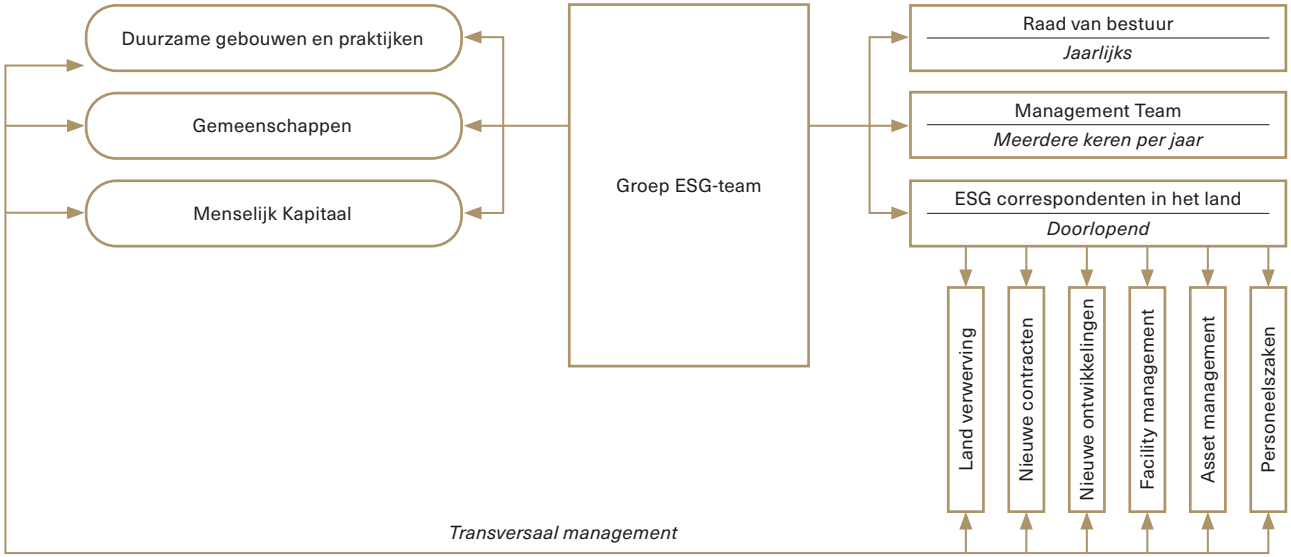
Het duurzaamheidsbeleid en de ESG-Strategie van de Groep zijn opgebouwd rond 2 prioriteiten:

— Het monitoren van duurzaamheidsprestaties door ervoor te zorgen dat de doelstellingen van de ESG-Strategie van de Groep volledig worden geïntegreerd in de bedrijfs- en besluitvormingsprocessen van de Groep; en
— Het betrekken van alle belanghebbenden en werknemers van de Groep om gezamenlijk de doelstellingen van het Stappenplan voor de ESG-Strategie van de Groep te bereiken.

Als belangrijk onderwerp van het stappenplan voor de ESG-strategie van de Groep, werd klimaatverandering volledig geïntegreerd in het hierna beschreven duurzaamheidsbeleid.

Het duurzaamheidsbeleid is gestructureerd rond de volgende organen:

— De Raad van Bestuur (BoD), met inbegrip van zijn 2 comités (het Auditcomité en het Remuneratiecomité), houdt toezicht op het duurzaamheidsprogramma als onderdeel van zijn reguliere bedrijfsbeoordelingen en bespreekt het stappenplan voor duurzaamheid tijdens zijn strategische vergaderingen.



- Het Auditcomité krijgt uitgebreide informatie over duurzaamheidskwesties. Het houdt toezicht op het rapporteringsproces inzake duurzaamheid, de doeltreffendheid van interne controle- en risicobeheersystemen met betrekking tot duurzaamheid, de assurance met een beperkte maat van zekerheid uitgevoerd door een onafhankelijke externe verificateur en, indien van toepassing, interne audits met betrekking tot duurzaamheidsrapportering.
- Het Remuneratiecomité houdt toezicht op sociale en governance-kwesties. Dit omvat gegevens over het Diversiteitsbeleid van VGP, evenals sociale en governance praktijken, naleving, ethiek en human resources. Het comité evalueert en beoordeelt regelmatig de effectiviteit van de genomen maatregelen en brengt waar nodig aanpassingen aan om de prestaties van de Groep te verbeteren. Deze aanpak zorgt ervoor dat sociale en governance-kwesties worden geïntegreerd in de kernbedrijfsstrategie van VGP, waardoor waardecreatie op lange termijn voor alle belanghebbenden wordt bevorderd.
- Het Uitvoerend Management fungeert als de Stuurgroep van de Groep inzake Duurzaamheid door de strategie en de belangrijkste beleidslijnen van de Groep te bepalen en door toezicht te houden op de implementatie van het duurzaamheidsprogramma. Ze zijn verantwoordelijk voor de vooruitgang van ESG-strategie van VGP en het stappenplan inzake duurzaamheid en ze zijn actief betrokken bij het besluitvormingsproces over duurzaamheidsinitiatieven, om ervoor te zorgen dat de bedrijfsactiviteiten van de Groep overeenstemmen met zijn streven naar duurzame ontwikkeling. Zij brengen verslag uit over de voortgang en resultaten aan de BoD. De BoD en het EM worden voorgezeten door de Chief Executive Officer (“CEO”).
- Chief Operating Officers (“COO’s”) zijn lid van het EM. In sommige gevallen worden er ad hoc vergaderingen belegd. Deze vergaderingen dienen om hen te informeren over specifieke onderwerpen die lokale input, implementatie en goedkeuring vereisen. Deze aanpak zorgt ervoor dat alle geografische regio’s van VGP worden betrokken bij het besluitvormingsproces op het gebied van duurzaamheid.
- Bij de coördinatievergaderingen over de ESG-Strategie zijn de Chief Technology Officers, de Group Director of Sustainable Buildings, het Head Innovation en de pijlerleiders van het stappenplan voor de ESG-Strategie aanwezig. De vergaderingen zijn bedoeld om het actieplan van het stappenplan voor de ESG-Strategie op te volgen en de coördinatie tussen alle functies en regio’s te waarborgen.
- Een speciaal Duurzaamheidsteam is verantwoordelijk voor het toezicht op en de ondersteuning van de implementatie van het stappenplan voor duurzaamheid van de Groep in de hele organisatie. Dit team ontwikkelt tools en methodologieën en ondersteunt en traint andere corporate teams en de landenteams. Het team deelt ‘best practices’ en meet de duurzaamheidsprestaties om regelmatig verslag uit te brengen over de behaalde resultaten en vooruitgang.

4.2.1.2.2 Informatie Verschaft aan en Omgang met Duurzaamheidsthema’s door Administratieve-, Leidinggevende en Bestuursorganen (ESRS 2 GOV-2)

Prestatiegerelateerde bezoldiging blijft een hoeksteen van het bezoldigingsbeleid van de Groep en zorgt voor afstemming tussen het uitvoerend management, het bredere management en het creëren van aandeelhouderswaarde op lange termijn.

Duurzaamheidsprestaties zijn sinds 2020 opgenomen in het korte termijn incentive plan (STIP). In 2024 werd de ESG-component van het STIP opnieuw afgestemd in overeenstemming met het remuneratiecomité en het remuneratiebeleid voor 2024 om rekening te houden met de veranderende regelgeving, de marktpraktijken en het toenemende strategische belang van duurzaamheid voor het businessmodel van de Groep.

Vanaf het boekjaar 2025 vertegenwoordigen ESG-gerelateerde prestatie-indicatoren 15% van de totale STIP-weging voor het uitvoerend management en het bredere management. De prestaties worden beoordeeld aan de hand van een gestructureerde duurzaamheidsscorekaart met 14-punts scorekaart, die belangrijke gebieden omvat, waaronder:

- Afstemming van de portefeuille op de EU-Taxonomie
- Voltooiing van de klimaatrisicobeoordeling (CRA)
- Duurzame bouwcertificering
- Inzet van hernieuwbare energie en maatregelen voor decarbonisatie
- Uitrol van slimme meters en data-integratie
- Invoering van groene huurovereenkomsten
- Maatregelen op het gebied van biodiversiteit en milieu-impact

De geselecteerde KPI’s zijn gebaseerd op de dubbele materialiteitsbeoordeling van de Groep en weerspiegelen de belangrijkste duurzaamheidseffecten, risico’s en kansen die relevant zijn voor het businessmodel van de Groep. Ze zijn ontworpen om de afstemming op de toepasselijke regelgevingskaders te ondersteunen, waaronder de EU-Taxonomie en de CSRD/ESRS-vereisten.

De doelstellingen worden op Groepsniveau vastgesteld, waarbij de doelstellingen op landenniveau waar relevant tijdens de jaarlijkse begrotingscyclus worden bepaald. De prestaties ten opzichte van de 14-punts scorekaart worden jaarlijks gecontroleerd en gerapporteerd aan de Raad van Bestuur. De methodologie van de scorekaart en de prestatieresultaten zijn onderworpen aan een assurance-opdracht met een beperkte mate van zekerheid, uitgevoerd door onze onafhankelijke externe verificateur, KPMG.

De meeste medewerkers integreren ook duurzaamheidsgerelateerde doelstellingen in hun individuele prestatiedoelstellingen, die worden meegenomen in de jaarlijkse prestatiebeoordelingen en bij het vaststellen van incentives. Dit zorgt ervoor dat duurzaamheidsoverwegingen worden geïntegreerd in alle operationele, commerciële en ontwikkelingsfuncties.

Door de integratie van duurzaamheidsmaatstaven in de bezoldigingsstructuren versterkt de Groep de verantwoordingsplicht voor naleving van regelgeving, veerkracht van activa, voortgang op het gebied van decarbonisatie en behoud van waarde op lange termijn.

Activiteiten van het Auditcomité met betrekking tot Duurzaamheid in 2025

Duurzaamheid komt regelmatig aan bod tijdens vergaderingen van het Auditcomité. De afgelopen twaalf maanden heeft het Auditcomité zijn proces herzien om de kwaliteit en relevantie van de openbaar gemaakte gegevens te waarborgen. Het Auditcomité heeft (i) de niet-financiële informatie, (ii) de inventarisatie, beoordeling en evaluatie van niet-financiële risico's, (iii) de rapporteringsmethodologie en (iv) de externe onafhankelijke assurance-opdracht van de niet-financiële informatie (met inbegrip van de toegepaste procedures voor interne controle en risicobeheersing, de volledigheid en getrouwheid van de informatie en de uitgifte van een verslag van een onafhankelijke derde over de geconsolideerde niet-financiële verklaring, d.w.z. "beperkte betrouwbaarheid over emissies van broeikasgassen") in vraag gesteld. Aan het Auditcomité werden ook de resultaten voorgelegd van de jaarlijkse evaluatie van de dubbele materialiteitsbeoordeling door VGP ontvangen, evenals een update over nieuwe regelgeving.

Activiteiten van het Remuneratiecomité met betrekking tot Duurzaamheid in 2025

In 2025 heeft het Remuneratiecomité specifiek gesproken over en gewerkt aan het Remuneratiebeleid 2025 met de nadruk op nieuw te definiëren KPI's inzake Duurzaamheid en doelstellingen.

Het Remuneratiecomité besprak de duurzaamheidsmaatstaven die worden gebruikt in de incentive doelstellingen op korte termijn ("short-term incentive targets", afgekort "STI's") en het stappenplan inzake duurzaamheid. Het Remuneratiecomité besprak het gewicht van KPI's inzake duurzaamheid, in lijn met de duurzaamheidsstrategie van VGP, en de evolutie van de KPI's. Het diversiteitsbeleid van de Groep en de opvolgingsplanning werden besproken door het Remuneratiecomité.

4.2.1.2.3 Integratie van Duurzaamheidsprestaties in beloningsregelingen (ESRS 2 GOV-3)

Bezoldiging op basis van prestaties vormt al vele jaren de hoeksteen van het Remuneratiebeleid van de Groep. Dit zorgt ervoor dat de belangen van de leden van het bredere managementteam in lijn zijn met de doelstellingen van de Groep en zijn aandeelhouders op het gebied van waardecreatie op de lange termijn. Het STIP van de leden van het uitvoerend management en het bredere management omvat sinds 2020 een ESG-component, in overeenstemming met het stappenplan voor de ESG-strategie van de Groep.

Sinds de zomer van 2024 is, in overeenstemming met het remuneratiecomité en volledig in lijn met het Remuneratiebeleid overeengekomen om de ESG-componenten van het STIP te herzien, zodat de weging van ESG-kengetallen in het EM- en MT-STIP zowel de marktpraktijk als het streven van de Vennootschap naar duurzaamheid weerspiegelt, en om de door de Groep gehanteerde maatstaven te herzien in het licht van de evolutie van de ESG-Strategie van de Groep.

Daarom werd overeengekomen om een duurzaamheidsscorekaart met 14 maatstaven in te voeren, waarbij ESG-gerelateerde prestatie-indicatoren in 2025 een gewicht van 15% krijgen (zie deel Remuneratiebeleid in het hoofdstuk Verslag van de Raad van Bestuur, voor een beschrijving van het remuneratiebeleid van de Groep). De waarden in de hieropvolgende tabel maakten deel uit van de assurance-opdracht met een beperkte mate van zekerheid.

De meerderheid van de werknemers integreert ook duurzaamheidsgerelateerde doelstellingen in hun individuele doelstellingen, die in aanmerking worden genomen voor individuele incentives (zie ook het deel Beleid met betrekking tot het eigen personeel).

Duurzaam vastgoed	**2025**	
	Aantal	**% van totaal**
Gebouwen met EPC-rating	251	97%
Gebouwen met afgegeven milieucertificaat (duurzaamheid)	228	88%
Gebouwen met EU-taxonomieconformiteitscertificaat (7.1 of 7.7)	102	39%
Eco-efficiëntie	**2025**	
	Aantal	**% van totaal**
Gebouwen met zonnepanelen op het dak	101	38%
Gebouwen zonder gasverwarming en/of stadsverwarming	73	28%
Park-SPV's met ten minste 2 EV-laders	47	42%
Gebouwen met ten minste één slimme meter geïnstalleerd	78	30%
Gebouwen met volledige installatie van slimme meters	4	2%
Groene huurovereenkomsten en contractuele toezeggingen van huurders	**2025**	
	Aantal	**% van totaal**
Gebouwen met een contract voor hernieuwbare ("groene") elektriciteit	196	76%
Huurcontracten met algemene groene clausules (in '000 EUR)	61.968	62%
Huurcontracten die de aankoop van groene stroom vereisen	56.411	57%
Klimaat en biodiversiteit	**2025**	
	Aantal	**% van totaal**
Parken met klimaatrisicoanalyse	112	100%
Opgeleverde activa met EIA voltooid in overeenstemming met EU-richtlijn 2011/92/EU en met vereiste mitigatiemaatregelen geïmplementeerd	1	100%
Biodiversiteitsactieplan voltooid in parken met opgeleverde activa[1]	11	55%

1 Inclusief biodiversiteitsactieplannen in staat van uitvoering komt dit op 100% van parken met opgeleverde activa neer.'

4.2.1.2.4 Due-Diligence Verklaring (ESRS 2 GOV-4)

De duurzaamheidsaanpak is volledig geïntegreerd in de belangrijkste processen van VGP, in overeenstemming met de strategische prioriteiten en operationele aandachtspunten van de Groep. In elke fase van de bedrijfscyclus werden relevante managementprocessen opgezet, samen met passende KPI's. Bijvoorbeeld:

- Het due-diligence proces van VGP voor de aankoop van grond en brownfields of andere activa omvat een volledige audit van technische, regelgevende, milieu-, gezondheids- en veiligheidsrisico's, met inbegrip van bodemverontreiniging;
- Het kader voor de Risicobeheersing van Ondernemingen ("Enterprise Risk Management", afgekort "ERM") van de Groep omvat risico's met betrekking tot klimaatverandering en duurzaamheid. Deze risico's, die tot de belangrijkste risicofactoren behoren, werden opgenomen in het Risicobeheerprogramma ("Risk Management Program"), dat regelmatig wordt geëvalueerd door het EM en de BoD (zie deel Risicobeheer en Interne controles in het hoofdstuk Verslag van de Raad van Bestuur);
- Voor ontwikkelingsprojecten voert VGP vanaf de fase van de grondverwerving een ESG-due diligence uit, met inbegrip van een klimaatrisicobeoordeling (CRA), en zit dit voort tijdens de ontwerp- en vergunningsfasen om materiële ESG-effecten en -risico's te identificeren, te beoordelen en te beperken voordat de bouw van start gaat;
- Bestaande activa hebben een milieuactieplan, met jaarlijkse prestatiebeoordelingen;
- Alle HR-processen zorgen voor de bevordering van diversiteit en inclusie en welzijn en leer- en ontwikkelingsmogelijkheden voor werknemers hebben de hoogste prioriteit;
- Het opleidingstraject van alle werknemers, inclusief nieuwe medewerkers, omvat relevante duurzaamheidsinhoud en specifieke functies krijgen een diepgaande, op hun behoeften afgestemde opleiding op het gebied van duurzaamheid (zie deel 4.2.3.1.3 Beleid met betrekking tot het eigen personeel);
- Individuele doelstellingen van werknemers van de Groep omvatten duurzaamheidsdoelstellingen (zie deel 4.2.3.1.3 Beleid met betrekking tot het eigen personeel);
- Het incentive plan op korte termijn ("short-term incentive plan", afgekort "STIP") van het EM en MT en van alle in aanmerking komende werknemers van de Groep bevat specifieke prestatiecriteria op het gebied van duurzaamheid (zie deel 4.2.3.1.3 Beleid met betrekking tot het eigen personeel); en
- De businessplannen voor bestaande activa en ontwikkelingsprojecten bevatten duurzaamheidscomponenten om ervoor te zorgen dat ze in overeenstemming zijn met de doelstellingen van de ESG-Strategie van de Groep.

4.2.1.2.5 Risicobeheersing en Interne Controles voor Duurzaamheidsrapportage (ESRS 2 GOV-5)

Duurzaamheidsrisico's zijn opgenomen in het kader voor Risicobeheer van de Groep, dat een specifiek kader voor risicobeheer en -controle biedt (zie deel Risicobeheer en Interne Controles in het hoofdstuk Verslag van de Raad van Bestuur). Na een klimaatrisicobeoordeling in overeenstemming met TCFD in 2022 en een dubbele materialiteitsanalyse in 2024 ter voorbereiding van CSRD (zie deel 4.1.1.1.1 Beschrijving van de processen om materiële impacts, risico's en kansen in kaart te brengen en te analyseren), worden materiële milieu- en sociale risico's – waaronder fysieke en transitierisico's – geïdentificeerd, beoordeeld en geïntegreerd in het risicobeheerproces van de Groep (zie Risicofactoren, Categorieën 6 en 2), onderworpen aan jaarlijkse controles en ten minste een jaarlijkse herbeoordeling van de materialiteit, waarbij het betreffende beleid, de actieplannen en de prestatie-indicatoren worden vermeld in de Duurzaamheidsverklaring.

Interne Controles

Het interne controlesysteem van de Groep (zie deel Risicobeheer en interne controles) heeft betrekking op alle activiteiten van de Groep, inclusief duurzaamheid. Daarnaast heeft VGP, als onderdeel van de implementatie van zijn ESG-strategie, een governance-structuur opgezet (zie deel 4.2.1.2.1 De Rol van de Bestuurs-, Leidinggevende en Toezichthoudende Organen). Het rapporteringsprotocol definieert de methodologie voor het berekenen van de milieu-, sociale en maatschappelijke indicatoren van de Groep. Dit rapporteringsprotocol biedt consistente richtlijnen en regels voor alle entiteiten van de Groep op het gebied van organisatie en definities van indicatoren. Het protocol garandeert de continuïteit van het rapporteringsproces en de gerapporteerde informatie in geval van wijzigingen in de rapporteringteams en ondersteunt de verifieerbaarheid door een onafhankelijke externe verificateur. Jaarlijks actualiseert het Sustainability Performance Management-team de reikwijdte van de duurzaamheidsrapportering, in overeenstemming met de evoluties in de portefeuille van de Groep.

De duurzaamheidsrapportering is gebaseerd op twee belangrijke instrumenten: het HR-Informatiesysteem en de Sustainability Reporting Tool. Het HR-Informatiesysteem wordt beheerd door de teams van Group Control en Finance en wordt gebruikt om HR-gerelateerde informatie te verzamelen voor de hele Groep.

De Sustainability Reporting Tool is het belangrijkste platform voor het verzamelen van duurzaamheidsgegevens bij VGP. De tool is gekoppeld aan en gedeeltelijk geïntegreerd in de interne, op NetSuite-gebaseerde tools van de Groep die relevante gegevens leveren. Elk jaar wordt tijdens de besprekingen over de budgetherziening nuttige informatie over de Sustainability Reporting Tool gedeeld, waaronder belangrijke deadlines en hoe de gegevens zullen worden gebruikt, onder meer bij de berekeningen van de bezoldiging. Het proces, dat wordt gecommuniceerd vóór de budgetbesprekingen, beschrijft de stappen voor bijdragers en validators moeten volgen om hun niet-financiële gegevens te rapporteren via de Sustainability Reporting Tool van VGP. In de tool worden gebruikersinstructies gegeven om het proces in detail uit te leggen, inclusief hoe de Sustainability Reporting Tool te gebruiken en wat hun verantwoordelijkheid is voor het verzamelen en invoeren van de vereiste niet-financiële gegevens.

Elk jaar worden de instellingen van de Sustainability Reporting Tool herzien om de veranderingen in KPI's, bijdragers en validators weer te geven. Deze stap is essentieel omdat hierdoor wordt gewaarborgd dat de relevante bijdragers eigenaar worden en verantwoordelijk worden gehouden voor de gegevens die ze aan de tool leveren, gebaseerd op hun specifieke activa of land. Validators spelen ondertussen een sleutelrol in dit proces. Zij controleren de juistheid van de gegevens die zijn ingevoerd door de bijdragers en zorgen ervoor dat de gerapporteerde gegevens volledig zijn. Deze systematische aanpak bevordert de nauwkeurigheid, verantwoordelijkheid en volledigheid van het gegevensrapporteringsproces van VGP. Het Duurzaamheidsteam voert aanvullende controles uit om de consistentie van de gerapporteerde gegevens te waarborgen, met bijzondere aandacht voor de significante afwijkingen en ontbrekende gegevenspunten. Interne controles worden mogelijk gemaakt door de NetSuite-integratie, ondersteund door het uploaden van ondersteunende documenten, hetzij in afzonderlijke standaarden, hetzij in specifieke documenten die worden bewaard en beschikbaar worden gesteld voor interne of externe auditverzoeken. De consolidatie van duurzaamheidsgegevens vindt plaats op verschillende consolidatieniveaus, die door verschillende teams wordt beheerd: de consolidatieniveaus per land en ESG-gebouw worden meestal rechtstreeks beheerd door de gegevensvalidators. De consolidatie op groepsniveau wordt beheerd door het corporate duurzaamheidsteam, dat indicatoren op groepsniveau berekent op basis van de platformresultaten die uit de NetSuite gegevenssuite worden gehaald of door de gegevensvalidators worden verzonden. De interne controles van VGP worden regelmatig herzien en bijgewerkt om veranderingen in het stappenplan voor duurzaamheid van de Groep en in duurzaamheidsvoorschriften en -normen te weerspiegelen. De bestaande controles zijn erop gericht om ervoor te zorgen dat de duurzaamheidsrapportering van VGP in overeenstemming blijft met de huidige wettelijke vereisten en 'best practices', waarmee VGP blijk geeft van zijn streven naar transparantie, verantwoordingsplicht en duurzame ontwikkeling.

4.2.1.3 Strategie

4.2.1.3.1 Strategie, Businessmodel en Waardeketen (ESRS 2 SBM-1)

Raadpleeg voor gedetailleerde informatie:
- Het businessmodel van VGP, zoals weergegeven in het deel Strategie;
- De ESG-Strategie van VGP, beschreven in deel 4.1 ESG-Strategie;
- Duurzaamheidsrisico's, beschreven in het deel Risicofactoren, paragraaf 6 Risico's op het gebied van milieu, duurzaamheid en klimaatverandering;
- De dialoog van VGP met belanghebbenden, zoals weergegeven in deel 4.2.1.3.2 Belangen en Opvattingen van Belanghebbenden (ESRS 2 SBM-2);
- De dubbele materialiteitsanalyse en de daaruit voortvloeiende matrix, zoals weergegeven in deel 4.1.1.1.1 Beschrijving van de processen om materiële impacts, risico's en kansen in kaart te brengen en te analyseren;
- Het personeelsbestand van VGP, zoals beschreven in deel 4.2.3.1.8 Kenmerken van de werknemers van de onderneming; en
- De uitsplitsing van de totale inkomsten van VGP, zoals weergegeven in het deel Financieel overzicht, Geconsolideerde jaarrekening.

VGP is actief in een complexe waardeketen die zich uitstrekt over logistiek en lichte industrie (magazijnen), duurzame energie (activa voor de opwekking en opslag van hernieuwbare energie) en datacenters (verkennende fase). De upstream-waardeketen van VGP omvat de spelers in de toeleveringsketen die activiteiten ondersteunen op het gebied van ontwikkeling en beheer van bestaande activa. Deze leveranciers omvatten, in volgorde van belangrijkheid, bouwmaterialen, bouw en onderhoud, diensten, nutsbedrijven en marketingpartners. Deze leveranciers zijn van cruciaal belang voor VGP om de kwaliteit en het langetermijnsucces van zijn portefeuille te ontwikkelen en te behouden.

De activiteiten in de downstream-waardeketen van VGP zijn gericht op het gebruik van zijn activa. De belangrijkste spelers zijn huurders, hun werknemers en klanten. De huurders van VGP, waaronder honderden uiteenlopende huurders met activiteiten variërend van lichte industrie/productie tot (gekoelde) logistiek en e-commerce uit zeer verschillende sectoren, huren ruimte in de magazijnen en kantoren van VGP Parks. Hun succes, en de tevredenheid van hun werknemers en klanten, zijn van cruciaal belang voor het behoud van dergelijke huurders en het succes van de activa van VGP. VGP is gepositioneerd als ontwikkelaar, eigenaar en exploitant in zijn waardeketen. Deze positie stelt VGP in staat om verschillende aspecten van zijn portefeuille te controleren, van de verwerving van brownfield- en greenfield mogelijkheden en de ontwikkeling van nieuwe activa tot de exploitatie, uitbreiding en het beheer van bestaande activa. VGP onderhoudt nauwe relaties met zijn belanghebbenden, waaronder de hierboven genoemde spelers in de waardeketen, maar ook het personeel van VGP, joint venture-partners en andere financiële partners, verenigingen, lokale gemeenschappen en overheidsinstanties. Het personeel is het belangrijkste activum van de Groep en draagt bij aan het succes van VGP. Lokale gemeenschappen zijn ook belangrijke belanghebbenden omdat ze geïntegreerd zijn in de directe omgeving van de activa van VGP. Overheidsinstanties, zoals verkozen functionarissen, besturen en regelgevende instanties, spelen een cruciale rol in de regelgevende omgeving waarin VGP opereert. De joint venture-partners van de Groep evenals andere financiële partners, zoals investeerders en banken, verschaffen het nodige kapitaal voor VGP om zijn activa te verwerven, te ontwikkelen en te beheren. In wezen is de waardeketen van VGP een complex ecosysteem van verschillende zakelijke actoren en belanghebbenden, die elk een cruciale rol spelen in de activiteiten van de Groep. Door zijn waardeketen effectief te beheren, is VGP in staat om duurzaam vastgoed van hoge kwaliteit te leveren dat voldoet aan de behoeften van zijn belanghebbenden en bijdraagt aan de vitaliteit en duurzaamheid van lokale gemeenschappen.



VGP Park Pamplona Noáin, Spanje

4.2.1.3.2 Belangen en Opvattingen van Belanghebbenden (ESRS 2 SBM-2)

VGP gaat voortdurend in gesprek met belanghebbenden uit de hele waardeketen om hun belangen en opvattingen in de ESG-Strategie te integreren. De belanghebbenden van de activiteiten van de Groep passen zich aan op basis van het type activiteit binnen de activiteiten van de Groep:

Stakeholder category	Grond aankopen	Concept en Ontwerp	Constructie	Verhuur	Portefeuille	Aanvullende diensten
Medewerkers						
Investeerders						
Media						
Land eigenaren — industrieel/Brownfield — private eigenaren — gemeenten						
Gemeente/lokale overheden						
Lokale gemeenschappen – bewoners en ondernemers						
Omwonenden						
Regionale overheden						
Natuurbeschermingsorganisaties NGO's						
Due diligence-dienstverlener						
Bodemsaneringsorganisaties						
Vastgoedmakelaars/taxateurs kapitaalmarkten						
Architectenbureaus						
Adviseurs duurzaam ontwerp/certificering						
De maatschappij						
Bouwondernemingen						
Leveranciers van bouwmaterialen (+upstream waardeketen)						
HSE-adviseurs						
Huurders (+upstream en downstream waardeketen) — werknemers huurders — huurder leveranciers/bezoekers/klanten						
Leveranciers van inrichtingen						
Onderhoudsleveranciers						
Facility Management aanbieders						
Nutsbedrijven (+up en downstream waardeketen)						
Dienstverleners voor afvalbeheer						
Leveranciers van hardware en diensten voor hernieuwbare energie (+upstreamwaardeketen)						

Deze verschillende individuele belanghebbenden zijn gegroepeerd in categorieën belanghebbenden. De dialoog met de categorieën van belanghebbenden vindt plaats in verschillende vormen, zoals interviews, tevredenheidsenquêtes, vergaderingen en roadshows. De standpunten van de categorieën van belanghebbers worden geïntegreerd in de dubbele materialiteitsbeoordeling (en met name de impactmaterialiteit) die aan Auditcomité wordt voorgelegd. De dialoog van de Groep met belanghebbenden wordt in de onderstaande tabel beschreven.

VGP in dialoog



Kapitaalmarkten

Conferenties, vergaderingen en gesprekken met investeerders en analisten



Leveranciers

Gezamenlijke projecten, Due diligence van leveranciers, Forums en conferenties



Netwerken en Verenigingen

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



Media

Persberichten, Informatiebijeenkomsten over nieuwe parken, Handelsbeurzen



Business and Joint Venture Partners

New initiatives and Existing partnerships



Zakelijke Partners en Joint Venture Partners

Nieuwe initiatieven en bestaande partnerschappen



Gemeenschap en NGOs

Één-op-één gesprekken, Vragen beantwoorden



Werknemers

Ideeënmanagement, Interne Media



Klanten

Meetings, Sociale Media, Beurzen

	Kapitaalmarkten	Leveranciers	Netwerken en verenigingen	Media	Zakelijke en joint venture-partners	Lokale belanghebbenden	Maatschappelijke organisaties en ngo's	Werknemers	Klanten
Wie zijn zij?	Bestaande en potentiële obligatiehouders en aandeelhouders	Grondeigenaren	Industrienetwerken (bijv. EPRA, ULI)	Online en gedrukte media	Joint venture-partners	Gemeenteraad/lokale overheid	Natuurbeschermingsorganisaties	Werknemers	Huurders en gebruikers van onze parken
	Banken	Architectenbureaus	Nationale instanties, bijvoorbeeld Bundesverbund Logistik (BVL)			Lokale gemeenschap - bewoners en ondernemers			
	Financiële partners	Bouwbedrijven				Aangrenzende vastgoedeigenaren			
		Leveranciers van bouwmaterialen (+ toeleveringsketen)							
		HSE-consultants							
		Leveranciers van onderhoudsdiensten							
		Facilitaire dienstverleners							
		Nutsbedrijven							
		Afvalverwerkingsbedrijven							
		Makelaars/taxateurs van vastgoed							
Hun belangrijkste verwachtingen	Financiële prestaties, transparantie over prestatieverwachtingen, stabiele of verbeterende kredietwaardigheid, stijging van de aandelenkoers	Hoogwaardig projectmanagement, samenwerking op het gebied van duurzame productalternatieven, goede financiële relatie (via facturen, orders en partnerschappen)	zich houden aan hoge normen van professionaliteit en actief bijdragen aan de toekomst van de gebouwde omgeving	Transparantie en reactievermogen	Hoogwaardige duurzame activa, financiële prestaties en stabiliteit	Overleg met de gemeenschap, platforms om zorgen te uiten, een positieve impact creëren voor de lokale gemeenschap, de CO_2-uitstoot verminderen en de biodiversiteit verbeteren	betrokkenheid bij beleid en naleving	Relevantie van welzijn en gezondheid en veiligheid van werknemers en aannemers	Kwaliteit van de aangeboden diensten, verbetering van de operationele efficientie, aanbieden van betaalbare oplossingen voor hernieuwbare energie, aanbieden van duurzame mobiliteitsopties

4.2.1.3.3 Materiële Impacts, Risico's en Kansen en de Wisselwerking daarvan met Strategie en Businessmodel (ESRS 2 SBM-3)

De dubbele materialiteitsbeoordeling, die voorheen werd bijgehouden en jaarlijks in het geïntegreerde Jaarverslag van de Groep werd toegelicht, werd in 2024 bijgewerkt in overeenstemming met de ESRS- en EFRAG-richtlijnen. In 2025 bevestigde de Groep opnieuw de relevantie en materialiteit van de impacts, risico's en kansen die via de dubbele materialiteitsbeoordeling werden geïdentificeerd. De beoordeling bouwt voort op en vormt een aanvulling op bestaande risicobeoordelingen en materialiteitsanalyses om materiële impacts, risico's en kansen in alle activiteiten van de Groep te identificeren en te beoordelen, waarbij zowel interne activiteiten als de externe omgeving in aanmerking worden genomen. De Groep monitort deze impacts en risico's en beoordeelt de daarmee samenhangende

Inspectie van de PV-installatie in VGP Park Rouen, Frankrijk



kansen op een doorlopende basis, waarbij wordt gezorgd voor afstemming op zijn strategie en businessmodel en waarbij wijzigingen in de materialiteit ten minste eenmaal per jaar worden geëvalueerd.

4.2.1.4 Impact-, Risico- en Kansenmanagement

4.2.1.4.1 Beschrijving van de processen om materiële impacts, risico's en kansen in kaart te brengen en te analyseren (ESRS 2 IRO-1)

In 2024 heeft VGP een dubbele materialiteitsbeoordeling uitgevoerd voor alle bedrijfssegmenten en activiteiten van de Groep, in overeenstemming met de ESRS-vereisten. In 2025 heeft de Groep de relevantie en materialiteit van de door deze beoordeling geïdentificeerde impacts, risico's en kansen opnieuw bevestigd. De resultaten van de dubbele materialiteitsanalyse zijn geïntegreerd in de aanpak van de Groep inzake risicobeheer, zoals weergegeven in deel 6 Risico's op het gebied van milieu, duurzaamheid en klimaatverandering en deel 2 Risico's in verband met de activiteiten van de Groep.

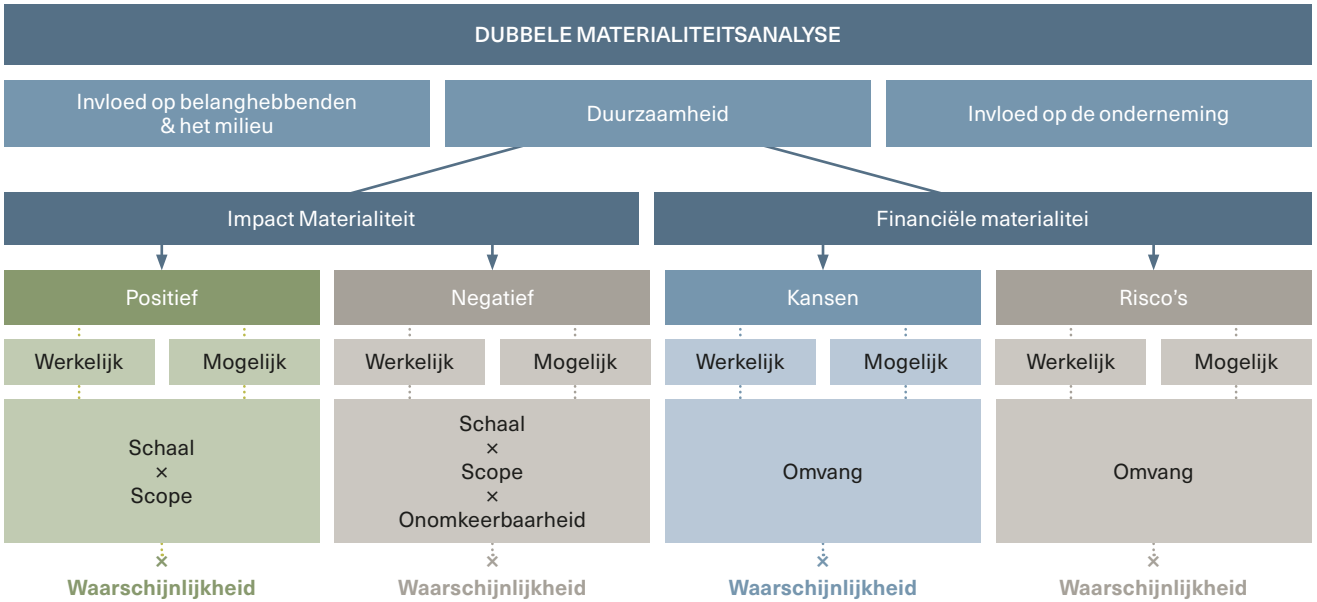
Methodologie
Het doel van deze dubbele materialiteitsbeoordeling was om de materialiteit van duurzaamheids- en ESG-onderwerpen te beoordelen vanuit 2 complementaire perspectieven:

— Een "impact"-perspectief, d.w.z. de negatieve of positieve impacts van de Vennootschap en haar activiteiten op het milieu, de mensen met wie zij werkt en de gemeenschappen waarin zij actief is. Hierbij werd gekeken naar de omvang (ernst van de kwestie), de reikwijdte (waardeketen en betrokken belanghebbenden), de herstelbaarheid (mogelijkheid om de impact te beperken) en de waarschijnlijkheid van de impact.

— Een "financieel" perspectief, d.w.z. de risico's of kansen die milieu- en sociale kwesties vormen voor de activiteit en waarde van de Vennootschap. Er werd gekeken naar de afhankelijkheid van de Vennootschap van haar zakelijke relaties en belanghebbenden (d.w.z. financiële partners, huurders of leveranciers), evenals naar de continuïteit van het gebruik van of de toegang tot middelen die essentieel zijn voor de bedrijfsvoering en groei van de Vennootschap (bijvoorbeeld grondstoffen, het behoud van belangrijk talent of de ontwikkeling van strengere regelgeving). De materialiteit van risico's en kansen werd beoordeeld op basis van de waarschijnlijkheid van optreden en de potentiele omvang van de financiële gevolgen.

De materialiteitsanalyse werd uitgevoerd in 4 fasen:

1. VGP heeft een lijst met duurzaamheidsthema's opgesteld door een contextuele analyse, een sectorale peer group-analyse en een selectie van toepasselijke internationale normen die relevant zijn voor de commerciële vastgoedsector uit te voeren.
2. VGP heeft vervolgens een studie uitgevoerd naar internationale en sectorale ESG-kaders om inzicht te krijgen in de impact van duurzaamheidsthema's op de activiteiten van de Vennootschap in termen van risico's en kansen, teneinde te bepalen welke thema's aan de reeds bestaande lijst van ESG-thema's moesten worden toegevoegd. Aanvullende kaders boden VGP een gestructureerde aanpak voor het beoordelen van de waarschijnlijkheid, omvang en aard van de impacts van geïdentificeerde risico's en kansen. Deze fase omvatte het evalueren van de potentiële financiële implicaties van elk risico en elke kans voor VGP, rekening houdend met de waarschijnlijkheid dat ze zich voordoen, en het begrijpen van hun potentiële impact op de activiteiten en reputatie van de Vennootschap. Deze uitgebreide beoordeling gaf VGP een voorlopig beeld van welke onderwerpen als belangrijker voor de Vennootschap werden beschouwd. VGP voerde ook een analyse uit van internationale en sectorale impactkaders om te beoordelen hoe de activiteiten van de Vennootschap direct en indirect van invloed zijn op de geïdentificeerde duurzaamheidsthema's. Deze impactkaders gaven VGP inzicht in hoe vennootschappen in de vastgoedsector en aanverwante sectoren mogelijk van invloed zijn op de natuur of de samenleving. Tijdens deze fase beschouwde VGP een duurzaamheidskwestie als significant vanuit het oogpunt van impact op basis van de omvang van de ernst (bv. schaal), de reikwijdte (bv. scope), de moeilijkheid om de impact om te keren of te beperken (bv. onherstelbaarheid) en de algehele waarschijnlijkheid dat de impact zich voordoet, zowel positief als negatief, op individuen of het milieu op de korte, middellange of lange termijn. Dit omvat zowel de impact van de diensten die de Groep als vastgoedvennootschap levert als de impact van zijn zakelijke relaties, bijvoorbeeld in de hele waardeketen van VGP.
3. VGP heeft een consultatieprocedure opgestart met interne en externe belanghebbenden uit de verschillende categorieën waarmee VGP in dialoog is (zie deel 4.2.3.1.1 Belangen en Opvattingen van Belanghebbenden (ESRS 2 SBM-2)). Naast de 12 belanghebbenden die in 2024 zijn geraadpleegd,



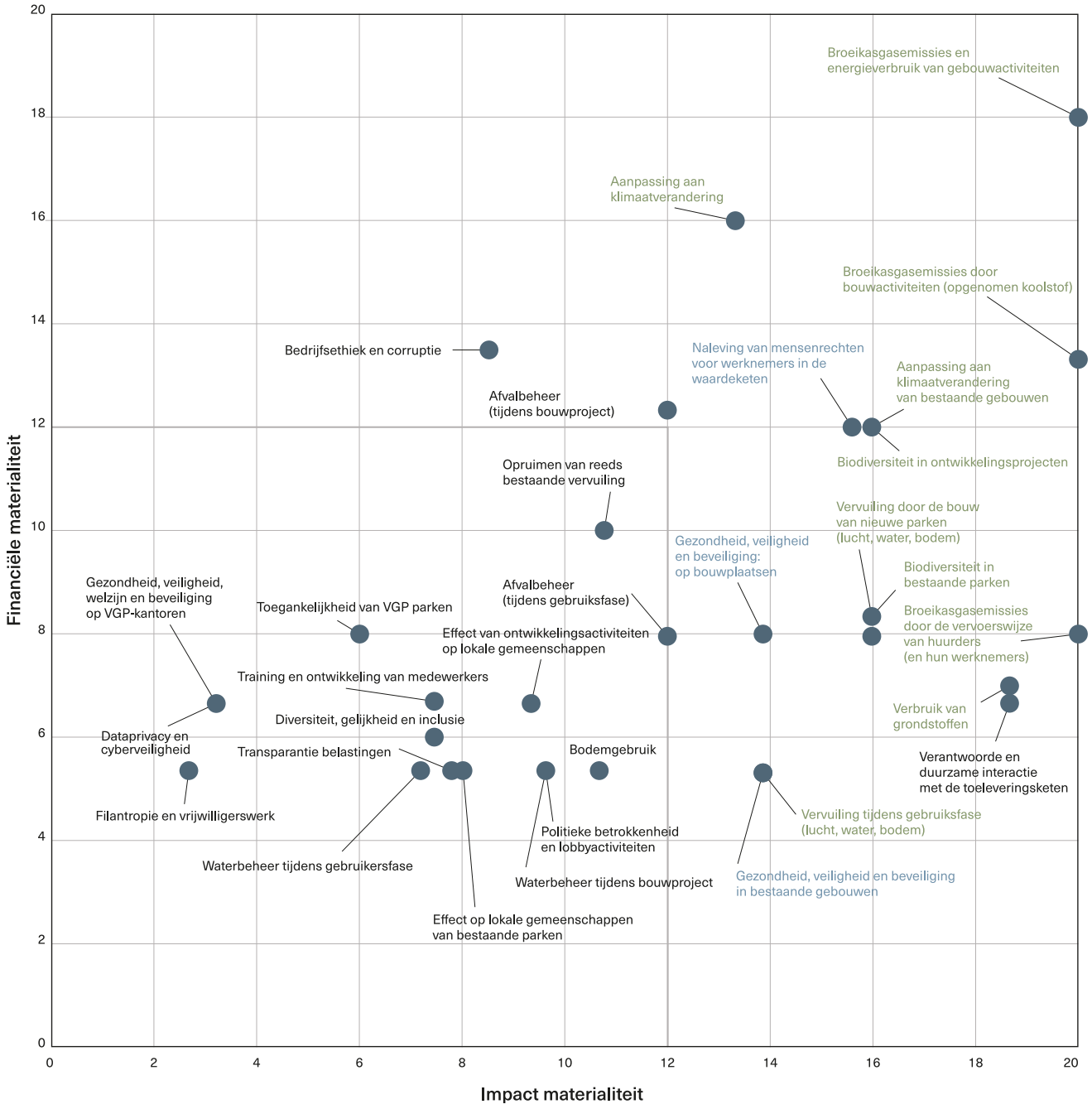
heeft VGP in 2025 nog eens zeven belanghebbenden geraadpleegd, waarbij de selectie van externe belanghebbenden zodanig is gemaakt dat de belangrijkste spelers in de waardeketen van VGP adequaat vertegenwoordigd zijn.
Naast deze externe raadplegingen werden er ook gesprekken gevoerd met interne belanghebbenden die verschillende teams en regio's binnen de Groep vertegenwoordigden. Tot deze interne belanghebbenden behoorden leden van het Uitvoerend Management, het Landen Management, het Technisch en Commercieel team, het Duurzaamheidsteam en werknemers van een adviesgroep die een online enquête uitvoerde. De interne discussies dienden ter aanvulling en kritische evaluatie van de voorlopige ontwerpen van de materialiteitsanalyse, waardoor een robuust en uitgebreid beoordelingsproces werd gewaarborgd. Het doel van deze interviews was om de onderwerpen die door de materialiteitsanalyse waren geïdentificeerd proactief te introduceren en te bepalen aan welke gebieden VGP prioriteit moest geven. Bij deze prioritering werd rekening gehouden met zowel de eerder genoemde impact als de financiële perspectieven. Het doel was ervoor te zorgen dat de focus van VGP aansluit bij de belangrijkste onderwerpen vanuit het oogpunt van duurzaamheid en economie.

4. Als onderdeel van het terugkerende materialiteitsbeoordelingsproces heeft VGP de resultaten en methodologie van de dubbele materialiteitsboordeling gedeeld met het management team en de raad van bestuur tijdens belangrijke mijlpalen en na de consolidatie van de resultaten.

Resultaten

In totaal werden 30 ESG-kwesties geïdentificeerd langs de twee dimensies van impact en financiële materialiteit; waarbij sommige van deze kwesties zijn gegroepeerd. De uitgevoerde beoordeling resulteerde in de classificatie van de 10 meest materiële kwesties voor VGP:

— De 11 milieuthema's die werden geïdentificeerd als thema's met hoge risico's of kansen voor VGP, zijn gegroepeerd in 6 materiële Milieuthema's:
— Biodiversiteit (zowel in (i) bestaande parken als (ii) ontwikkelingsprojecten), ESRS E.4
— Verbruik van (iii) grondstoffen, ESRS E.5
— (iv) Klimaatadaptatie, ESRS E.1
— Broeikasgasemissies en energieverbruik van (v) bouwactiviteiten, (vi) gebouwbeheer en (vii) vervoerswijze van huurders ESRS E.1
— Verontreiniging door (viii) bouwactiviteiten en (ix) gebruiker door huurders ESRS E.2, E.3
— Beheer van afval tijdens (x) de bouw en tijdens (xi) de gebruiksfase ESRS E.5



De 3 Sociale thema's die werden geïdentificeerd als thema's met hoge risico's of kansen voor VGP, zijn gegroepeerd in 2 materiële Sociale thema's:

— Gezondheid en veiligheid in (i) geëxploiteerde activa en op (ii) bouwplaatsen ESRS S.1, S.2, S.3, S.4
— Naleving van (iii) mensenrechten voor werknemers in de toeleveringsketen ESRS S.2

De 2 Governance-thema's die werden geïdentificeerd als thema's met hoge risico's of kansen voor de VGP, zijn:

— Verantwoorde en duurzame (i) interactie met de toeleveringsketen ESRS G.1
— (ii) Bedrijfsethiek en corruptie ESRS G.1
— GRAFIEK 5. "Financiële materialiteit" op basis van de gegevens in Grafiek 5, zie map 'Grafiekgegevens'

4.2.1.4.2 Rapportage-eisen in ESRS opgenomen in de duurzaamheidsverklaring van de onderneming (ESRS 2 IRO-2)

Pijler	ESRS		Impactmaterialiteit
	Code	Onderwerp	Impactgebied
E	E2	Verontreiniging	Schoonmaken van bestaande verontreiniging
E	E2	Verontreiniging	Verontreiniging door de aanleg van nieuwe parken (lucht, water, bodem)
E	E1	Klimaatverandering	Broeikasgasemissies door bouwactiviteiten (koolstofuitstoot)
E	E3	Water en mariene hulpbronnen	Waterbeheer (tijdens bouwproject)
E	E1	Klimaatverandering	Aanpassing aan klimaatverandering
E	E5	Gebruik van hulpbronnen en circulaire economie	Verbruik van grondstoffen
E	E5	Gebruik van hulpbronnen en circulaire economie	Afvalbeheer (tijdens bouwproject)
E	E4	Biodiversiteit en ecosystemen	Biodiversiteit in ontwikkelingsprojecten
E	E1	Klimaatverandering	Broeikasgasemissies door het vervoer van huurders (en hun werknemers)
E	E4	Biodiversiteit en ecosystemen	Biodiversiteit in bestaande parken
E	E3	Water en mariene hulpbronnen	Waterbeheer tijdens de gebruikersfase
E	E5	Gebruik van hulpbronnen en circulaire economie	Afvalbeheer (tijdens gebruikersfase)
E	E2	Verontreiniging	Verontreiniging tijdens de gebruikersfase (lucht, water, bodem)
E	E1	Klimaatverandering	Broeikasgasemissies en energieverbruik van gebouwen
E	E5	Gebruik van hulpbronnen en circulaire economie	Grondgebruik
S	S3	Getroffen gemeenschappen	Impact van ontwikkelingsactiviteiten op lokale gemeenschappen
S	S2	Werknemers in de waardeketen	Naleving van mensenrechten voor werknemers in de waardeketen
S	S1& S2	Eigen personeel & Werknemers in de waardeketen	Gezondheid, veiligheid en beveiliging: op bouwplaatsen
S	S4	Consumenten en eindgebruikers	Toegankelijkheid van VGP-parken
S	S3	Getroffen gemeenschappen	Impact op lokale gemeenschappen van bestaande parken
S	S4	Consumenten en eindgebruikers	Gezondheid, veiligheid en beveiliging in bestaande gebouwen
S	S1	Eigen personeel	Diversiteit, gelijkheid en inclusie
S	S1	Eigen personeel	Gezondheid, veiligheid, welzijn en beveiliging in VGP-kantoren
S	S1	Eigen personeel	Opleiding en ontwikkeling van werknemers
S	S1	Eigen personeel	Filantropie en vrijwilligerswerk
G	G1	Zakelijk gedrag	Verantwoorde en duurzame interactie met de toeleveringsketen
G	G1	Zakelijk gedrag	Bedrijfsethiek en corruptie
G	G1	Zakelijk gedrag	Politiek engagement en lobbyactiviteiten
G	G1	Zakelijk gedrag	Dataprivacy en cyberbeveiliging
G	G1	Zakelijk gedrag	Fiscale transparantie

Dit deel is een eerste poging om aan te sluiten bij de CSRD-eisen en is in de eerste plaats bedoeld om een beknopt en beperkt inzicht te geven in elk van de thema's die in de dubbele materialiteitsbeoordeling worden genoemd.

Milieuthema's
Milieuthema's springen eruit als het meest materieel voor VGP, aangezien 9 van de 19 afzonderlijke thema's als materieel zijn aangemerkt. Ze houden allemaal verband met de directe activiteiten van VGP, in de hele waardeketen. Daarom wijst de matrix rechtstreeks op de impact van VGP op het milieu, en vooral op klimaatgerelateerde thema's. De 11 thema's die zijn aangemerkt als thema's met hoge risico's of kansen voor VGP, zijn gegroepeerd in 6 materiële Milieuthema's:
— Biodiversiteit (zowel in (i) bestaande parken als (ii) ontwikkelingsprojecten),
— Verbruik van (iii) grondstoffen,
— (iv) Klimaatadaptatie,
— Broeikasgasemissies en energieverbruik van (v) bouwactiviteiten, (vi) exploitatie van gebouwen en (vii) vervoerswijze huurders
— Verontreiniging door (viii) bouwactiviteiten en (ix) gebruikersfase van huurders
— Afvalbeheer tijdens (x) de bouw- en (xi) de gebruiksfase

Meest materiële milieuthema's

BROEIKASGASEMISSIES EN KLIMAATADAPTATIE (ESRS E1)
Voor VGP wordt elke emissiecategorie, evenals het proces van klimaatadaptatie, als materieel beschouwd. Gezien de directe correlatie met de kernactiviteiten van VGP, bracht de dubbele materialiteitsanalyse zowel belangrijke financiële overwegingen als materiële impacts aan het licht. De mogelijke gevolgen zijn aanzienlijk, aangezien het vermogen om een ambitieus traject van emissiereductie te handhaven en tegelijkertijd de fysieke risico's van klimaatverandering te beheersen, een primair risico voor de Groep vormt. Omdat VGP in meerdere landen actief is met grootschalige activa, moet hij zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering.

Gezien de geografische ligging van de activa van de Groep, de sectorale kaders en de internationale benchmarks, is de sector vanuit financieel oogpunt kwetsbaar voor de fysieke risico's die gepaard gaan met klimaatverandering, zoals extreme weersomstandigheden en langdurende verschuivingen in klimaatpatronen. Deze kunnen leiden tot materiële schade, hogere verzekeringskosten en mogelijke waardevermindering van activa. Daarnaast zijn er transitierisico's verbonden aan de overgang naar een koolstofarme economie, zoals investeringskosten, beleids- en wetswijzigingen, technologische vooruitgang en veranderende marktvoorkeuren, die van invloed kunnen zijn op de winstgevendheid en levensvatbaarheid van vastgoedinvesteringen.

De Groep heeft een gedetailleerde adaptatieanalyse uitgevoerd om de belangrijkste risicolocaties in kaart te brengen, zoals reeds beschreven in het Jaarverslag 2023. Vanuit het oogpunt van impact (milieu en sociaal) speelt de vastgoedsector een cruciale rol in de wereldwijde inspanningen om de emissies van broeikasgassen te verminderen en zich aan te passen aan de klimaatverandering. Zowel de bouw als de exploitatie van gebouwen zijn verantwoordelijk voor een aanzienlijk deel van de wereldwijde emissies van broeikasgassen, voornamelijk door ingebedde koolstof of energieverbruik.

VERONTREINIGING (ESRS E2, ESRS E.3)
De verontreiniging die mogelijk voortvloeit uit de activiteiten van VGP, waaronder luchtverontreiniging door fijne deeltjes die vrijkomen tijdens de bouw van gebouwen en tijdens de gebruiksfase van huurders, evenals water- en bodemverontreiniging in de hele waardeketen als gevolg van het storten van afval en het incidentele gebruik van gevaarlijke materialen, lijkt materieel te zijn. Deze verontreiniging, die van invloed is op de ontwikkelingsprojecten en de bestaande portefeuille van VGP, kan ook leiden tot schadelijke impacts op de menselijke gezondheid en de biodiversiteit. De financiële gevolgen zijn ook aanzienlijk, aangezien ongecontroleerde verontreiniging de reputatie van de Groep kan schaden en potentiële zakelijke kansen kan beïnvloeden. Kosten in verband met verontreiniging kunnen een rechtstreekse invloed hebben op het nettoresultaat van



Biodiversity enhancing water retention basin at VGP Park Nijmegen, The Netherlands

VGP. Deze kosten kunnen voortvloeien uit boetes van regelgevende instanties wegens niet- naleving van milieunormen, uitgaven voor maatregelen om verontreiniging tegen te gaan en potentiële kosten in verband met verontreinigingsincidenten. De potentiële impact is groot. Vanuit milieuoogpunt heeft de verontreiniging die VGP mogelijk veroorzaakt bij grote bouwprojecten een aanzienlijke impact, waaronder mogelijke luchtverontreiniging, waterverontreiniging en bodemverontreiniging. De sociale gevolgen van de verontreiniging die door de activiteiten van VGP kan worden veroorzaakt, zijn eveneens aanzienlijk, waaronder gezondheidsproblemen in verband met luchtverontreiniging, waterverontreiniging en geluidsoverlast (voornamelijk als gevolg van bouwactiviteiten en wegverkeer van huurders).

BIODIVERSITEIT IN ONTWIKKELINGSPROJECTEN EN IN BESTAANDE PARKEN (ESRS E4)

Biodiversiteit speelt een centrale rol voor VGP, voornamelijk vanwege de aanzienlijke invloed ervan op ontwikkelingsprojecten, zowel op financieel als op impactgebied. Dit is grotendeels te wijten aan de verandering in het gebruik van de grond en de upstream-waardeketen, waaronder winning en kunstmatige veranderingen, evenals de strenge regelgeving en mogelijke reputatierisico's. Biodiversiteit is intrinsiek verbonden met andere materiële onderwerpen zoals broeikasgasemissies en verontreiniging, evenals verantwoorde en duurzame interacties met de toeleveringsketen. Overwegingen op het gebied van biodiversiteit zijn van groot belang voor de ontwikkelingsprojecten van VGP vanwege hun potentieel voor aanzienlijke positieve of negatieve impacts, die die van bestaande activa overtreffen. Deze overwegingen maken integraal deel uit van alle fasen van ontwikkelingsprojecten, van het eerste ontwerp tot de definitieve oplevering en opening. Gedurende deze fasen moet biodiversiteit op verschillende manieren worden aangepakt, bijvoorbeeld door middel van impactstudies of het zoeken naar mogelijke compensaties voor biodiversiteit. Vanuit een impactperspectief draagt het integreren van biodiversiteit in ontwikkelingsprojecten bij aan het behoud en de verbetering van lokale ecosystemen. Dit kan leiden tot een betere lucht- en waterkwaliteit, natuurlijke klimaatregulering en de bescherming van habitats van wilde dieren. De ontwikkeling van groene ruimtes kan het welzijn van lokale gemeenschappen verbeteren, recreatiemogelijkheden bieden en de esthetische waarde van de buurt verhogen. Dit geldt met name voor brownfieldontwikkelingen die voordeel kunnen halen uit een netto toename van de biodiversiteit door het herontwikkelingsproject, mits er goed rekening wordt gehouden met de kenmerken van het ecosysteem. Daarentegen kunnen ontwikkelingsprojecten, met name greenfieldprojecten op locaties met een hoge biodiversiteitswaarde, een aanzienlijke invloed hebben op de lokale biodiversiteit, zeker als deze niet zorgvuldig worden gepland en uitgevoerd.

Hoewel biodiversiteitsoverwegingen voor VGP belangrijker zijn in de context van ontwikkelingsprojecten, spelen ze ook een belangrijke rol in het beheer van bestaande activa. Gebouwen en hun landschapsarchitectuur maken deel uit van de leefomgeving van (stedelijke) soorten en hebben daarom een potentiële impact op de biodiversiteit. Projecten op de grens van de bebouwde en de natuurlijke omgeving spelen zeker een rol om ervoor te zorgen dat economische activiteiten en ecosystemen elkaar zo min mogelijk verstoren. Met het oog op nieuwe regelgeving en een groeiende vraag van burgers naar een betere leefomgeving, wordt bij het beheer van bestaande activa rekening gehouden met biodiversiteit. Dit omvat inspanningen om de impact van deze activa op lokale ecosystemen en de indirecte impact van de activa door activiteiten op de site te minimaliseren, en om waar mogelijk de biodiversiteit te bevorderen via renaturatieprojecten die gericht zijn op het herstel van natuurlijke elementen en de bevordering van lokale flora en fauna in de stedelijke omgeving.

Vanuit financieel oogpunt kan biodiversiteit ook aanzienlijke gevolgen hebben voor VGP. Enerzijds kunnen er kosten verbonden zijn aan de integratie van biodiversiteit in ontwikkelingsprojecten, zoals de investering in groene infrastructuur of de mogelijke vermindering van ontwikkelbare ruimte. Anderzijds kunnen panden die biodiversiteit integreren hogere huurprijzen en waarden opleveren, vanwege de toenemende vraag naar duurzame en groene ruimtes. Bovendien kan een betere integratie van biodiversiteitsoverwegingen helpen om risico's op het gebied van regelgeving en reputatieschade te beperken, aangezien milieuregelgeving steeds strenger wordt.

VERBRUIK VAN GRONDSTOFFEN (ESRS E5)

Het verbruik van grondstoffen is van materieel belang voor VGP. Vooral omdat de Groep grote ontwikkelingsprojecten leidt. Voor dergelijke projecten zijn aanzienlijke hoeveelheden grondstoffen nodig voor de bouw. De manier waarop VGP zijn grondstoffenverbruik beheert, kan van invloed zijn op zijn milieuprestaties, naleving van regelgeving, reputatie en inkomsten. Het type en de hoeveelheid gebruikte materialen kunnen zowel belangrijke kostenimplicaties hebben voor VGP als een aanzienlijke impact op het milieu, zowel in termen van uitputting van hulpbronnen als van de CO_2-voetafdruk die gepaard gaat met de productie en het transport van materialen. De reputatie van VGP kan aanzienlijk worden beïnvloed door zijn grondstoffenverbruik en bevoorradingspraktijken. Bovendien vereisen ook voor bestaande activa upgrades of wijzigingen meerdere soorten hulpbronnen. De keuze van materialen kan van invloed zijn op de energie-efficiëntie, de levensduur en de algehele impact op het milieu van het gebouw. Bovendien vormen de kosten van grondstoffen een aanzienlijk deel van de kapitaaluitgaven van VGP en een belangrijke factor voor de ontwikkelingsmarge. Elke prijsstijging van deze materialen kan een directe invloed hebben op de winstgevendheid van VGP. Door circulaire economiepraktijken toe te passen, kan het materiaalverbruik worden verminderd zonder dat ze ten koste gaat van de groei en het welzijn, waardoor de kosten (gedurende de levensduur van het project) worden verlaagd. Door de steeds strengere milieuregelgeving en de groeiende publieke belangstelling voor duurzaamheid staat de vastgoedsector onder druk om het verbruik van grondstoffen te verminderen en te kiezen voor duurzamere opties.

De potentiële materiële impacts zijn aanzienlijk. Vanuit milieuoogpunt kunnen de winning en verwerking van grondstoffen leiden tot vernietiging van habitats, verlies van biodiversiteit, bodemerosie en verontreiniging van waterbronnen. Vanuit sociaal oogpunt kan de winning van grondstoffen aanzienlijke gevolgen hebben voor lokale gemeenschappen. Het kan leiden tot ontheemding van mensen, verlies van bestaansmiddelen en sociale conflicten. Bovendien kunnen slechte arbeidsomstandigheden in de winnings- en verwerkende industrie leiden tot gezondheids- en veiligheidsproblemen voor werknemers.

AFVALBEHEER TIJDENS DE BOUW (ESRS E5)

Afvalbeheer tijdens bouwactiviteiten is een belangrijk aspect van de ESG-Strategie en -doelstellingen van VGP, waaruit blijkt dat VGP zich inzet om de hoeveelheid afval die wordt geproduceerd te verminderen en de manier waarop afval wordt gesorteerd en gerecycled te verbeteren.

Afvalbeheer tijdens de bouw werd geïdentificeerd als materieel voor VGP zowel vanuit financieel oogpunt als vanuit het oogpunt van impactmaterialiteit. Dit wordt toegeschreven aan verschillende factoren, zoals het type van activiteiten en de sector waarin VGP actief is, de geografische ligging van zijn eigendommen, of de specifieke milieu-uitdagingen waarmee hij wordt geconfronteerd.

Gelieve te willen noteren dat afvalbeheer tijdens de bouwfase ook een directe impact heeft op het materiële thema van broeikasgasemissies door bouwactiviteiten (ingebedde koolstof), ESRS E1.

AFVALBEHEER TIJDENS DE GEBRUIKERSFASE (ESRS E5)

Afvalbeheer tijdens de gebruikersfase maakt een integraal onderdeel uit van de milieuoverwegingen van VGP, waarbij de nadruk ligt op de efficiënte verwerking en verwijdering van afval dat wordt gegenereerd door huurders en bezoekers van VGP-vastgoed. Deze praktijk is cruciaal voor het behoud van duurzaamheid en operationele efficiëntie en is vanuit een CSRD Dubbel Materialiteitsperspectief als materieel aangemerkt voor onze onderneming. Deze beoordeling is gebaseerd op de aard van de activiteiten van VGP tijdens de gebruikersfase, ook al houdt dit doorgaans minder directe controle over afvalbeheer in dan tijdens de bouwfase. Hoewel de standaardisering van afvalverwerkingspraktijken in de hele sector betekent dat deze activiteiten, hoewel essentieel, niet zo'n grote invloed hebben op

de financiële positie of ecologische voetafdruk van VGP als tijdens de bouw, zou het ontbreken van afvalbeheerpraktijken nog steeds als een aanzienlijk reputatierisico worden beschouwd. Bovendien zet VGP zich in voor het bevorderen van recycling en het verminderen van afval in overeenstemming met zijn algemene ESG-Strategie.

Milieuthema's met beperkte materialiteit

WATERBEHEER (ESRS E3)
Waterbeheer, zowel tijdens de bouw als tijdens de operationele fase, maakt een integraal onderdeel uit van de ESG-Strategie en -doelstellingen van VGP, waarbij de nadruk ligt op het verminderen van wateronttrekkingen en het bevorderen van oplossingen voor hergebruik van water. Echter, zowel vanuit financieel oogpunt als vanuit het oogpunt van impactmaterialiteit, wordt dit als minder kritisch voor VGP beschouwd. Dit komt door de aard van zijn magazijnen, die voornamelijk worden gebruikt voor droge opslag, distributie en productieprocessen, waardoor het waterverbruik relatief laag is in vergelijking met andere vastgoedcategorieën. In de VGP Parken blijft het watergebruik doorgaans beperkt tot sanitaire voorzieningen, faciliteiten voor werknemers en minimaal landschapsonderhoud.

Hoewel waterbeheer een onderdeel blijft van de duurzaamheidsinspanningen van VGP, wordt het belang ervan overschaduwd door andere, meer impactvolle factoren. Als de beschikbaarheid van water echter een steeds groter risico blijft vormen (dit zal in 2026 verder worden geëvalueerd), kan dit onderwerp ondanks het inherent beperkte watergebruik in de gebouwen van VGP aan belang winnen. Om dit proactief aan te pakken, worden er al waterbesparende maatregelen genomen, waaronder verbeterde monitoring door middel van slimme meters.

GRONDGEBRUIK (ESRS E5)
Grondgebruik is zeer relevant voor een ontwikkelaar van logistiek en licht industrieel vastgoed, aangezien het een directe invloed heeft op de ecologische duurzaamheid en lokale gemeenschappen. Dergelijke ontwikkelingen vereisen vaak aanzienlijke hoeveelheden grond voor magazijnen, productiefaciliteiten, distributiecentra en transportinfrastructuur. De keuzes die worden gemaakt op het gebied van grondgebruik kunnen van invloed zijn op de biodiversiteit, de gezondheid van de bodem, het waterbeheer en de koolstofopslag. Het belangrijkste thema waar belanghebbenden naar verwijzen in verband met grondgebruik is de omvorming van groene gebieden tot bebouwde omgeving. Aangezien het onderwerp van biodiversiteit onder ESRS E4 valt, is het resterende onderdeel onder grondgebruik het gebrek aan alternatief economisch gebruik van de grond (bijvoorbeeld voor onderwijs, huisvesting of landbouw), dat weliswaar belangrijk is, maar als minder belangrijk wordt beschouwd.



VGP Park Vejle, Denmark

EERDER BESTAANDE VERONTREINIGING (ESRS E2)
Zelfs als de financiële impact van het opruimen van eerder bestaande verontreiniging, of deze nu gebudgetteerd of onvoorzien is, materieel kan zijn, wordt deze vanuit een impactperspectief als minder materieel beschouwd, aangezien de verontreiniging reeds aanwezig was vóór de verwerving van het perceel door VGP. Het aanpakken van historische verontreiniging toont echter aan dat de Groep zich inzet voor milieubeheer en naleving van de regelgeving, wat een positieve invloed heeft op het vertrouwen van belanghebbenden en de relaties met de gemeenschap. Het opruimen van de verontreiniging gebeurt in overeenstemming met het beleid van de Groep. Het risico van het veroorzaken van verontreiniging tijdens de operationele fase, met inbegrip van het opruimen van eerder bestaande verontreiniging, valt onder het thema materiële verontreiniging van een bouwplaats.

Sociale Thema's

Meest materiële sociale thema's
Van de 10 sociale thema's die aan bod kwamen in het sociaal gerichte ESRS, werden er 3 als materieel voor VGP aangemerkt. De 3 thema's die als risicovol of kansrijk voor VGP werden aangemerkt, zijn gegroepeerd als 2 materiële Sociale thema's:
— gezondheid en veiligheid in (i) geëxploiteerde activa en op (ii) bouwplaatsen, alsmede
— naleving van (iii) mensenrechten voor werknemers in de toeleveringsketen.

GEZONDHEID, VEILIGHEID EN BEVEILIGING IN GEËXPLOITEERDE ACTIVA EN OP BOUWPLAATSEN (ESRS S1, S2, S3, S4)
Gezondheid, veiligheid en beveiliging in geëxploiteerde activa en op bouwplaatsen is een onderwerp van groot belang voor VGP, zowel vanuit een impactperspectief als vanuit een financieel

oogpunt, gezien de verstrekkende gevolgen voor verschillende groepen belanghebbenden en de potentiële risico's die ermee gepaard gaan. Vanuit materialiteitsperspectief is het thema cruciaal vanwege de directe impact op het personeel van VGP, de gemeenschappen die door zijn activiteiten worden beïnvloed en zijn bredere waardeketen, met inbegrip van de werknemers. De gezondheids- en veiligheidsomstandigheden op bouwplaatsen en in geëxploiteerde activa kunnen een rechtstreekse invloed hebben op het welzijn van werknemers en aannemers en kunnen leiden tot ernstig letsel of gezondheidsproblemen als ze niet goed worden beheerd.

Dit kan financiële gevolgen hebben voor VGP, zoals hogere verzekeringspremies, schadeclaims, boetes voor niet-naleving van regelgeving, en reputatierisico's die het vermogen van VGP om zakelijke relaties aan te gaan, kunnen schaden. Het thema is ook materieel vanuit het oogpunt van behoud van talent. Tekortkomingen op dit gebied kunnen leiden tot een hoger personeelsverloop en hogere wervingskosten, met directe gevolgen voor het vermogen van VGP om ontwikkelingsprojecten op te leveren en activa efficiënt te exploiteren. Omgekeerd kan een sterke toewijding aan gezondheid, veiligheid en beveiliging bijdragen aan een positieve werkomgeving, waardoor talent kan worden aangetrokken en behouden. Dit geldt ook voor de gemeenschappen rondom de activiteiten van VGP. Bouwactiviteiten kunnen risico's opleveren voor omwonenden, terwijl de veiligheid en beveiliging van openbare ruimtes binnen geëxploiteerde activa van invloed kunnen zijn op de gezondheid en veiligheid van bezoekers en leden van de gemeenschap. Slecht beheer op dit gebied kan de reputatie van VGP schaden en het vermogen om zijn activa adequaat te positioneren als veilig en beveiligd. Bovendien zijn gezondheids-, veiligheids- en beveiligingsoverwegingen ook van belang in de waardeketen van VGP. Van leveranciers en partners wordt verwacht dat ze dezelfde hoge normen handhaven, en elke tekortkoming op dit gebied kan de bedrijfsvoering verstoren, de reputatie van VGP direct schaden of leiden tot gerechtelijke procedures in geval van ernstig wanbeheer.

NALEVING VAN MENSENRECHTEN VOOR WERKNEMERS IN DE WAARDEKETEN (ESRS S2)

Dit thema behandelt 2 belangrijke aspecten die rechtstreeks verband houden met het welzijn van werknemers binnen de waardeketen: mensenrechten en, in het verlengde daarvan, gezondheid en veiligheid. Deze kwesties brengen tal van risico's met zich mee, waaronder juridische (volgens de toekomstige CS3D), financiële en reputatierisico's. De financiële implicaties en het impactperspectief van mensenrechten- en gezondheids- en veiligheidskwesties binnen de waardeketen van VGP kunnen verstrekkend zijn. Ze reiken verder dan de directe juridische en financiële risico's en omvatten ook gevolgen op de lange termijn voor de reputatie, relaties en toegang tot hulpbronnen van de Vennootschap. De impact wordt als groot beschouwd gezien de bouwactiviteiten van de Groep, op basis van de sectorale blootstelling aan moderne slavernij en gezondheids- en veiligheidskwesties. Juridische risico's vloeien voort uit mogelijke schendingen van wet- en regelgeving op het gebied van mensenrechten. Financiële risico's houden verband met mogelijke boetes, sancties en de kosten van herstelmaatregelen in geval van niet-naleving. Reputatierisico's kunnen voortvloeien uit gevallen van dwangarbeid, kinderarbeid of andere illegale activiteiten die verband houden met schendingen van de mensenrechten. Dergelijke incidenten kunnen het imago van VGP schaden, wat kan leiden tot verlies van vertrouwen bij klanten en mogelijk gevolgen kan hebben voor de marktpositie en financiele prestaties van het bedrijf.

Sociale thema's met beperkte materialiteit

GEZONDHEID EN VEILIGHEID, WELZIJN EN BEVEILIGING IN VGP-KANTOREN (ESRS S1)

Gezien de aard van de activiteiten van VGP, waarbij een beperkt aantal werknemers in kantooromgevingen werkzaam is, wordt de Vennootschap niet significant blootgesteld aan gezondheids- en veiligheidsrisico's in haar kantoren. Hoewel gezondheid en veiligheid, welzijn en beveiliging belangrijke aspecten zijn van elke werkplek en proactief beheer van deze kwesties, is de materialiteit ervan in de activiteiten van VGP, met name vanuit een financieel oogpunt, relatief laag. De potentiële risico's die aan deze gebieden verbonden zijn, zullen waarschijnlijk geen substantiële gevolgen hebben voor de reputatie van VGP bij belanghebbenden of voor de naleving van de wetgeving.

TOEGANKELIJKHEID VAN DE ACTIVA VAN VGP (ESRS S4)

De toegankelijkheid van de activa van VGP verwijst naar het gemak waarmee huurders en hun bezoekers de panden van VGP kunnen bereiken en zich daar kunnen verplaatsen. Hierbij kan het gaan om factoren zoals de locatie, openbaar vervoersverbindingen, parkeergelegenheid en de indeling en het ontwerp van de panden. Het gebruikerscomfort heeft betrekking op de voorzieningen en diensten die in de parken van VGP worden aangeboden, zoals openbare ruimtes, inclusief groenvoorzieningen, verwarmings- en koelsystemen en netheid. Hoewel deze factoren belangrijk zijn voor het aantrekken en behouden van huurders, worden ze als beperkt belangrijk beschouwd omdat ze standaardverwachtingen zijn in de dagelijkse activiteiten van VGP en al zijn geïntegreerd in het historische businessmodel van VGP voor zowel operationele als ontwikkelingsactiviteiten.

DIVERSITEIT, GELIJKHEID EN INCLUSIE (ESRS S1)

Hoewel diversiteit, gelijkheid en inclusie ("Diversity, Equity and Inclusion", afgekort "DEI") een integraal onderdeel vormen van het HR-beleid en de ESG-Strategie van VGP, wat duidt op zijn streven naar het creëren van een diverse, rechtvaardige en inclusieve omgeving, wordt dit vanuit zowel financieel als impactperspectief als minder materieel voor VGP beschouwd. Dit suggereert dat DEI weliswaar is verankerd in de strategie van VGP, maar niet als even invloedrijk of significant wordt beschouwd als andere factoren wat betreft de financiële implicaties of de omvang van de impact ervan. Dit is te wijten aan verschillende factoren, zoals de aard van de activiteiten van VGP, de sector waarin het bedrijf actief is, de beperkingen die door verschillende landen worden opgelegd aan beleid met betrekking tot etniciteit, of de specifieke sociale uitdagingen die verband houden met het personeelsbestand. Ondanks de relatief beperktere materialiteit blijft DEI een cruciaal onderdeel van VGP's streven om een betere werkplek te creëren. De waarde van DEI ligt in het potentieel om de werkomgeving te verbeteren, een cultuur van respect en inclusie te bevorderen en bij te dragen aan het welzijn van werknemers en het behoud van talent.

IMPACT OP LOKALE GEMEENSCHAPPEN (ESRS S3)

Lokale gemeenschappen zijn een belangrijk aspect van de ESG-Strategie van VGP, waarmee het bedrijf zijn streven laat zien om een positieve invloed uit te oefenen op de gemeenschappen waarin hij actief is. Dit aspect is echter vanuit zowel financieel als impactperspectief als minder materieel voor VGP aangemerkt. Dit betekent dat de impact op lokale gemeenschappen weliswaar is opgenomen in de duurzaamheidsstrategie van VGP, maar niet als even invloedrijk of significant wordt beschouwd als andere factoren wat betreft de financiële gevolgen of de omvang van de impact. De activiteiten van VGP kunnen bijvoorbeeld zodanig zijn dat de directe invloed van de impact op de gemeenschap op de financiële prestaties minder uitgesproken is in vergelijking met andere aspecten. Het is belangrijk op te merken dat, hoewel dit misschien geen significante materiële impact heeft op VGP, de waarde van de impact op de gemeenschap ligt in het potentieel om de lokale omgeving te verbeteren, een cultuur van respect en acceptatie te bevorderen en uiteindelijk bij te dragen aan het algehele succes en de exploitatievergunning van VGP.

OPLEIDING EN ONTWIKKELING VOOR WERKNEMERS (ESRS S1)

De nadruk op opleiding en ontwikkeling voor de werknemers van VGP wordt steeds belangrijker. De Groep erkent de waarde van degelijke opleidingsprogramma's en continu leren, en de rol die hij speelt bij het behouden van een concurrentievoordeel, het stimuleren van innovatie en het waarborgen van de tevredenheid van werknemers. VGP legt de nadruk op het behouden van talent, het bieden van carrièremogelijkheden en het bevorderen van het welzijn van werknemers. Deze initiatieven dragen niet alleen bij aan een positieve werkomgeving, maar helpen ook bij het aantrekken en behouden van toptalent. Vanuit

risicoperspectief kan ontoereikende of ineffectieve opleiding leiden tot prestatieproblemen, verminderde werknemerstevredenheid en verlies van concurrentievoordeel. Daarom, hoewel de materialiteit van dit aspect vanuit het bredere perspectief van de Groep misschien lager is, onderstrepen de potentiële risico's nog steeds het belang ervan.

FILANTROPIE EN VRIJWILLIGERSWERK (ESRS S1)
Hoewel filantropie en vrijwilligerswerk vanuit puur financieel oogpunt misschien een minder materiële impact hebben, blijven ze relevant in het kader van dubbele materialiteit. Initiatieven op het gebied van filantropie en vrijwilligerswerk tonen aan dat de vennootschap zich inzet voor maatschappelijke verantwoordelijkheid en een positieve bijdrage levert aan het welzijn van de gemeenschap, teambuilding en het verbeteren van de reputatie van het bedrijf. Deze activiteiten kunnen van invloed zijn op de perceptie van belanghebbenden, de betrokkenheid van werknemers en de maatschappelijke impact op lange termijn, en spelen daarmee een rol in de holistische beoordeling van de duurzaamheidsprestaties van een vennootschap.

Governance-thema's
Van de governance-thema's werden er 2 van de 5 als materieel aangemerkt. Van de 5 besproken governance-thema's die betrekking hebben op de op governance gerichte ESRS, werden er 2 als materieel voor VGP erkent. De 2 thema's die als risicovol of kansrijk voor VGP worden aangemerkt, zijn:
— verantwoorde en duurzame (i) interactie met de toeleveringsketen, en
— (ii) bedrijfsethiek en corruptie.

Meest materiële governance-thema's
VERANTWOORDE EN DUURZAME INTERACTIE MET DE TOELEVERINGSKETEN (ESRS G1)
Net zoals het belangrijk is om rekening te houden met werknemers in de waardeketen, heeft het governance-thema met de hoogste significantie in de matrix betrekking op de volledige waardeketen van VGP, met specifieke aandacht voor de interacties met de toeleveringsketen. Dit thema is bijzonder relevant in de context van verantwoord inkopen en de evoluerende regelgevingskaders voor due diligence op het gebied van duurzaam ondernemen in de Europese Unie, waaronder de Richtlijn inzake Due Diligence op het gebied van Duurzaam Ondernemen ("Corporate Sustainability Due Diligence Directive", afgekort "CSDDD"). De potentiële impact op de activiteiten van VGP is dan ook aanzienlijk en omvat reputatie-, juridische en financiële risico's. Het uitgebreide netwerk van leveranciers van VGP, dat het resultaat is van zijn diverse activiteiten, versterkt het belang van dit thema nog verder. VGP heeft het potentieel om zijn hele waardeketen positief te beïnvloeden door milieu- en sociale risico's te beperken en tegelijkertijd de positieve impact van VGP te maximaliseren (door verantwoord ondernemen aan te tonen bij het stimuleren van duurzame verandering en het waarborgen van een eerlijke behandeling van zijn zakelijke partners).

BEDRIJFSETHIEK EN CORRUPTIE (ESRS G1)
Bedrijfsethiek en corruptie zijn voor VGP een thema van groot belang, gezien de algemene blootstelling van de vastgoedsector aan omkoping, corruptie en concurrentieverstorende praktijken. Deze risico's vloeien voort uit verschillende factoren, waaronder de pan-Europese aanwezigheid met activiteiten van vele entiteiten in verschillende landen, de noodzaak om meerdere lokale agenten en onderaannemers te beheren, de complexiteit van projectbeheer en projectvergunningen, de omvang van de contracten die betrokken zijn bij de bouw van grote infrastructuurprojecten en het concurrentieproces dat nodig is om contracten met particuliere en openbare entiteiten binnen te halen. Dit kan de reputatie en financiële prestaties van VGP aantasten en kan leiden tot juridische sancties, financiële verliezen en schade aan de reputatie van VGP.

In het algemeen kan elke tekortkoming op dit gebied de activiteiten verstoren en de reputatie van VGP schaden.

Voor het personeel van VGP is bedrijfsethiek van cruciaal belang voor het handhaven van een eerlijke en respectvolle werkomgeving. Ethisch wangedrag kan leiden tot een problematische werkomgeving, wat van invloed is op het moreel, de productiviteit en het behoud van talent van werknemers.

Governance-thema's met beperkte materialiteit
POLITIEK ENGAGEMENT EN LOBBYACTIVITEITEN (ESRS G1)
Het is belangrijk op te merken dat de materialiteit van het thema Politiek engagement en lobbyactiviteiten beperkt is vanwege het beleid van VGP om zich niet politiek te engageren, naast het feit dat de primaire activiteiten van de Groep plaatsvinden in Europese landen, waar strenge wetgeving inzake lobbyactiviteiten bestaat.

DATAPRIVACY EN CYBERSECURITY (ESRS G1)
Aangezien VGP een vastgoedvennootschap is, is de blootstelling aan risico's op het gebied van dataprivacy en cybersecurity relatief laag. VGP blijft echter onderworpen aan strenge regelgeving, met name Verordening (EU) 2016/679, ook bekend als de "Algemene Verordening Gegevensbescherming" of "AVG", naast lokale wetgeving op het gebied van gegevensbescherming zoals de Duitse Federale Wet op de Gegevensbescherming ("BDSG"). VGP beheert gegevens, waaronder gegevens van werknemers, leveranciers en huurders. Daarom is het voor VGP van cruciaal belang om robuuste maatregelen op het gebied van privacy- en cybersecurity te hebben om deze gegevens te beschermen en te voldoen aan de relevante regelgeving.

Naast informatiebeveiligingsrisico's houdt VGP ook rekening met cyberbeveiligingsaspecten met betrekking tot zijn digitale infrastructuur en energiesystemen die in zijn hele portefeuille worden ingezet, met inbegrip van installaties voor hernieuwbare energie. Naarmate verbonden energieactiva en operationele technologieën steeds meer worden geïntegreerd in de exploitatie van gebouwen, wordt ook rekening gehouden met cyberbeveiligingsrisico's in verband met hardware, software en toegang voor leveranciers. VGP streeft er daarom naar om cyberbeveiligingsoverwegingen mee te nemen in het ontwerp, de aanschaf en de exploitatie van dergelijke systemen, met inbegrip van de selectie van leveranciers, toegangsbeheer en monitoringprocessen.

Cybersecurity blijft essentieel om de integriteit van de digitale infrastructuur van VGP te waarborgen en verstoringen van de bedrijfsvoering te voorkomen. Een inbreuk op de cybersecurity kan leiden tot operationele downtime, financiële verliezen en schade aan de reputatie van VGP.

FISCALE TRANSPARANTIE
Fiscale transparantie verwijst naar het streven van VGP om openlijk zijn fiscale praktijken en -bijdragen bekend te maken. Dit omvat het verstrekken van duidelijke informatie over belastingbetalingen, beleid en naleving van fiscale regels. Hoewel dit blijk geeft van de toewijding van VGP aan ethische bedrijfspraktijken en naleving van de regelgeving, en het vertrouwen en de geloofwaardigheid bij belanghebbenden vergroot, wordt het vanuit impactperspectief als beperkt belangrijk beschouwd, omdat dergelijke transparantie een standaardverwachting is in de governance-praktijken van VGP. Deze toewijding aan fiscale transparantie is al geïntegreerd in het gevestigde businessmodel van VGP en sluit aan bij zijn voortdurende inspanningen om transparantie en verantwoordingsplicht in corporate governance te handhaven.

ESRS Referentietabel

De onderstaande tabel geeft de thema's voor rapportering weer die zijn geïdentificeerd in de EU-normen voor Duurzaamheidsrapportering en worden geïdentificeerd op basis van de materialiteitsbeoordeling van VGP.

ESRS-rapportering-eis en betrokken datapunt	Deel in het geïntegreerde jaarverslag van VGP
ESRS 2 GOV-1 Genderdiversiteit in de raad van bestuur alinea 21(d)	4.2.3.1.8
ESRS GOV-1 Percentage onafhankelijke bestuurders alinea 21 €	Remuneratie Rapport
ESRS 2 GOV-4 Due-diligence-verklaring alinea 30	Remuneratie Rapport
ESRS 2 SBM-1 Betrokkenheid bij activiteiten m.b.t. fossiele brandstoffen alinea 40 (d) i	Profiel
ESRS 2 SBM-1 Betrokkenheid bij activiteiten m.b.t. productie van chemische stoffen alinea 40 (d) ii	Profiel
ESRS 2 SBM-1 Betrokkenheid bij activiteiten m.b.t. controversiële wapens alinea 40 (d) iii	Profiel
ESRS 2 SBM-1 Betrokkenheid bij activiteiten m.b.t. teelt en productie van tabak alinea 40 (d) iv	Profiel
ESRS E1-1 Transitieplan om in 2050 klimaatneutraal te zijn alinea 14	4.2.2.2 Climate Change
ESRS E1-1 Ondernemingen uitgesloten van op Overeenkomst van Parijs afgestemde benchmarks alinea 16 (g)	4.2.2.2 Climate Change
ESRS E1-4 Doelen BKG-emissiereductie alinea 34	4.2.2.2 Climate Change
ESRS E1-5 Totale energieverbruik uit hernieuwbare bronnen, uitgesplitst naar bron (alleen sectoren met een grote impact op het klimaat) alinea 38	n.v.t
ESRS E1-5 Energieverbruik en -mix alinea 37	4.2.2.2.8
ESRS E1-5 Energie-intensiteit in verband met activiteiten in sectoren met een grote impact op het klimaat, alinea 40-43	n.v.t
ESRS E1-6 Bruto scope 1, 2 en 3 en totale BKG-emissies alinea 44	4.2.2.2.9
ESRS E1-6 Bruto-BKG-emissie-intensiteit alinea 53-55	4.2.2.2.8
ESRS E1-7 BKG-verwijderingen en carbon credits alinea 56	4.2.2.2.10
ESRS E1-9 Blootstelling van de benchmarkportefeuille aan klimaatgerelateerde fysieke risico's alinea 66	4.2.2.2.12
ESRS E1-9 Uitsplitsing van geldbedragen naar acute en chronische fysieke risico's alinea 66(a)	4.2.2.2.12
ESRS E1-9 Locatie van belangrijke activa die aan materiële fysieke risico's zijn blootgesteld alinea 66(c)	4.2.2.2.12
ESRS E1-9 Uitsplitsing van de boekwaarde van vastgoedactia naar energie-efficiëntieklasse alinea 67(c)	4.2.2.2.8
ESRS E1-9 Mate van blootstelling van de portefeuille aan klimaatgerelateerde kansen alinea 69	4.2.2.2.12
ESRS E2-4 Hoeveelheid van elke verontreinigende stof die is opgenomen in bijlage II van de E-PRTR-verordening (Europees register inzake de uitstoot en overbrenging van verontreinigende stoffen) die in de lucht, het water en de bodem wordt uitgestoten alinea 28	n.v.t
ESRS E3-1 Water- en mariene hulpbronnen alinea 9	4.2.2.4
ESRS E3-1 Specifiek beleid alinea 13	4.2.2.4.2
ESRS E3-1 Duurzame oceanen en zeeën alinea 14	n.v.t
ESRS E3-4 Totale hoeveelheid gerecycled en hergebruikt water alinea 28 (c)	4.2.2.4.5
ESRS E3-4 Totaal waterverbruik in m^3 per netto-opbrengst uit eigen activiteiten alinea 29	4.2.2.4.5
ESRS E4 SBM 3 – alinea 16(a) i	4.2.2.5.4
ESRS E4 SBM 3 – alinea 16(b)	4.2.2.5.2
ESRS E4 SBM 3 – alinea 16(c)	4.2.2.5.2
ESRS E4-2 Duurzame landbouwpraktijken of -beleid alinea 24 (b)	4.2.2.5.4
ESRS E4-2 Duurzame landbouwpraktijken of -beleid alinea 24 (c)	4.2.2.5.4
ESRS E4-2 Beleid ter bestrijding van ontbossing alinea 24 (d)	4.2.2.5.4
ESRS E5-5 Niet-gerecycled afval alinea 37 (d)	4.2.2.3.3
ESRS E5-5 Gevaarlijk afval en radioactief afval alinea 39	4.2.2.3.3
ESRS S1 – SBM3 - Risico op incidenten van dwangarbeid alinea 14 (f)	4.2.3.1.2
ESRS S1 – SBM3 - Risico op incidenten met kinderarbeid alinea 14 (g)	4.2.3.1.2
ESRS S1-1 Verbintenissen op het gebied van mensenrechtenbeleid alinea 20	4.2.3.1.3
ESRS S1-1 Due diligence-beleid inzake kwesties die aan de orde komen in de fundamentele verdragen 1 tot en met 8 van de Internationale Arbeidsorganisatie alinea 21	4.2.3.2.5
ESRS S1-1 Processen en maatregelen ter voorkoming van mensenhandel alinea 22	4.2.3.2.3
ESRS S1-1 Beleid of beheersysteem ter voorkoming van arbeidsongevallen alinea 23	4.2.3.2.5
ESRS S1-3 Mechanismen voor de behandeling van klachten alinea 32 (c)	4.2.3.1.17
ESRS S1-14 Aantal dodelijke ongevallen en aantal en percentage arbeidsongevallen alinea 88 (b) en (c)	4.2.3.1.16
ESRS S1-14 Aantal verloren dagen door letsel, ongevallen, dodelijke ongevallen of ziekte alinea 88 (e)	4.2.3.1.7
ESRS S1-16 Niet-gecorrigeerde loonkloof tussen mannen en vrouwen alinea 97 (a)	4.2.3.1.7
ESRS S1-16 Verhouding tussen het hoogste en het laagste individuele loon alinea 97 (b)	Remuneratie Rapport
ESRS S1-17 Incidenten van discriminatie, waaronder intimidatie alinea 103 (a)	4.2.3.1.7
ESRS S1-17 Niet-naleving van de UNGP's inzake bedrijfsleven en mensenrechten en de OESO alinea 104 (a)	4.2.2.7.6
ESRS S2 SBM-3 Aanzienlijk risico op kinderarbeid of dwangarbeid in de waardeketen alinea 11 (b)	4.2.3.2
ESRS S2-1 Verbintenissen op het gebied van mensenrechtenbeleid alinea 17	4.2.3.2.3
ESRS S2-1 Beleid met betrekking tot werknemers in de waardeketen alinea 18	4.2.3.2.3
ESRS S2-1 Gevallen van niet-naleving van de "UN Guiding Principles on Business and Human Rights" (UNGP's) en de OESO-richtlijnen, zoals bedoeld in paragraaf 19.	4.2.3.2.3
ESRS S2-1 Due diligence-beleid inzake kwesties die aan de orde komen in de fundamentele verdragen 1 tot en met 8 van de Internationale Organisatie, alinea 19	4.2.3.2.3
ESRS S2-4 Mensenrechtenkwesties en incidenten in verband met de upstream- en downstream-waardeketen alinea 36	4.2.3.3.2
ESRS S3-1 Verbintenissen op het gebied van mensenrechtenbeleid alinea 16	4.2.3.2.3
ESRS S3-1 Niet-naleving van de UNGP's inzake bedrijfsleven en mensenrechten en de OESO-richtlijnen alinea 17	4.2.3.2.3
ESRS S4-4 Mensenrechtenkwesties en incidenten alinea 35	4.2.3.2.3
ESRS G1-1 Verdrag van de Verenigde Naties tegen corruptie, alinea 10 (b)	4.2.4.3.1
ESRS G1-1 Bescherming van klokkenluiders alinea 10(d)	4.2.3.3.2
ESRS G1-4 Boetes voor overtreding van wetten ter bestrijding van corruptie en omkoping alinea 24 (a)	4.2.4.6
ESRS G1-4 Normen inzake corruptiebestrijding en bestrijding van omkoping alinea 24 (b)	4.2.4.6

4.2.2 Milieu-informatie

4.2.2.1 Milieucertificering van Gebouwen

4.2.2.1.1 Details van Milieucertificeringen van Gebouwen

Tijdens de Operationele Fase

Milieucertificering van gebouwen is een cruciaal instrument om de algehele milieuprestaties van zowel ontwikkelingsprojecten als bestaande activa te ondersteunen. Het is een manier om prestaties aan te tonen aan de hand van vastgestelde marktnormen, die alle milieuaspecten van gebouwen omvatten. VGP streeft ernaar om voor 100% van de magazijnen die het in eigendom heeft en beheert, operationele milieucertificering voor gebouwen te verkrijgen en het hoge niveau van de verkregen certificeringen te handhaven. De BREEAM-certificering wordt beschouwd als een goed kader om de operationele teams te begeleiden bij het beperken van hulpbronnen en het toepassen van circulaire economieconcepten. In overeenstemming met de beste industrienormen is de Groep in 2020 begonnen met het consequent certificeren van zijn activa (certificeringsvernieuwingen en nieuwe certificeringen) volgens de nieuwste versie van het BREEAM 'In-Use'-kader. Deze "versie 6" bevat functies voor het stimuleren van milieuprestaties en de gezondheid en het welzijn van de bewoners, met extra nadruk op veerkracht bij klimaatverandering, sociale waarde en de principes van de circulaire economie. De Groep heeft zijn certificeringsbeleid in 2025 voortgezet en heeft nu in totaal 102 gebouwen die BREEAM 'In-Use'-gecertificeerd zijn op het gebied van Asset Performance (Deel 1). Van die 102 gecertificeerde gebouwen zijn er 100 magazijnen en 2 kantoorgebouwen, goed voor een totale gecertificeerde oppervlakte van meer dan 1,9 miljoen m². Dit vertegenwoordigt een aandeel van 39% van de bestaande portefeuille van de Groep in aantal activa en een dekking van 30% in oppervlakte.

Ter vergelijking: 100% van de BREEAM 'In-Use'-certificaten die aan de bestaande portefeuille van de Groep werden toegekend, behaalden minstens het niveau "Very Good" (Zeer Goed) voor Asset Performance (Deel 1).

Dekking van milieucertificeringen in exploitatie en ontwikkeling binnen de totale bestaande portefeuille van de groep

Categorie[1]	Aantal activa	% van totaal	m²	% van totaal
Totaal gecertificeerde activa	228	88%	5.250.000	84%
Gecertificeerde activa in gebruik	102	39%	1.868.000	30 %
Gecertificeerde activa nieuwbouw	126	49%	3.382.000	54 %
Niet-gecertificeerde activa – maar wel betrokken bij certificeringsproces	31	12%	1.025.000	16 %
Totaal	**259**	**100 %**	**6.275.000**	**100 %**

Uitsplitsing van de certificering van de bestaande activa van de Groep per niveau (in aantal activa)

Niveau	Groep		Sector
	#	% (% cum)	
"Outstanding" (Uitmuntend)	16	7%	Top 1%
"Excellent" (Uitstekend)	55	24% (31%)	Top 10%
"Very Good" (Zeer goed)	152	67% (98%)	Top 25%
"Good" (Goed)	5	2 %(100%)	Top 50%
"Acceptable & pass" (Aanvaardbaar en geslaagd)	—	0%	Top 75%
Totaal	**228**	**100%**	

Uitsplitsing van de EPC-labels van de staande portefeuille van de Groep per labelniveau (in aantal gebouwen)

	% van bestaande portefeuille
EPC – A	36%
EPC – B	25%
EPC – C	24%
EPC – D	9%
EPC – E	3%
Nog niet uitgegeven	3%
Totaal	**100%**

Milieucertificeringen van Gebouwen tijdens de Bouwfase

Naast het streven naar naleving van de EU-Taxonomie (categorie 7.1 of categorie 7.7) voor alle nieuwbouwprojecten (zie deel 4.2.2.7 Informatieverschaffing overeenkomstig Artikel 8 van Verordening (EU) 2020/852 (Taxonomieverordening), streeft VGP, als onderdeel van zijn strategie voor ontwikkelingsprojecten zoals uiteengezet in de duurzaamheidsrichtlijnen, naar een milieucertificering voor al zijn nieuwe greenfield-/brownfield-bouw-, renovatie- en uitbreidingsprojecten:

— Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen "DGNB" in Duitsland en Oostenrijk (in Oostenrijk volgt de ÖGNI dezelfde principes als DGNB), en
— BREEAM in de rest van Europa.

VGP streeft ernaar om voor 100% van zijn ontwikkelingsprojecten (met een certificering voor de bouw of de renovatie) minimaal het niveau "Excellent" (Uitstekend) (BREAAM) of "Gold" (Goud) (DGNB) te behalen. Aanvullende of hogere milieucertificeringen worden verkregen wanneer deze relevant zijn voor de vastgoedverhuur- of investeringsmarkten. Naast het behalen van het "Excellent"- of "Gold"-niveau onder respectievelijk BREEAM en DGNB, moeten alle grote projecten een technische en economische haalbaarheidsstudie uitvoeren om het BREEAM "Outstanding"(Uitmuntend) – of DGNB "Platinum" (Platinum)-niveau te bereiken, indien van toepassing. Projecten die een dergelijke "Outstanding"-certificering hebben behaald, zijn onder meer gebouwen in VGP Park Arad en VGP Park Legnano.

Aantal Ontwikkelingsprojecten dat Betrokken is bij een Milieucertificeringsproces voor Gebouwen

Aantal ontwikkelingsprojecten dat betrokken is bij een milieucertificeringsproces voor gebouwen	43
Aandeel ontwikkelingsprojecten dat betrokken is bij een milieucertificeringsproces	100%

Uitsplitsing van de activa in aanbouw van de Groep waarvoor een milieucertificering wordt aangevraagd, per niveau (in aantal activa)

Niveau	Groep	
"Outstanding" (Uitmuntend)	9	9%
"Excellent" (Uitstekend)	39	91%
"Very Good" (Zeer goed)	—	—
"Good" (Goed)	—	—
"Acceptable & pass" (Aanvaardbaar en geslaagd)	—	—
Totaal	**43**	**100%**

1 De onderstreepte waarden zijn onderworpen aan een assurance-opdracht met beperkte maat van zekerheid.

Case study

Toonaangevende certificeringsnormen naar een hoger niveau tillen

Hoogwaardige duurzaamheidscertificeringen zijn een graadmeter voor de energie-efficiëntie, de milieuprestaties en de algehele kwaliteit van de gebouwen die wij opleveren. In 2025 hebben verschillende VGP-projecten mijlpalen bereikt op het gebied van sectorbrede en landelijke certificering, wat onze voortdurende focus weerspiegelt op het opleveren van toonaangevende vastgoedobjecten die voldoen aan de strengste internationale normen.

Toonaangevende BREEAM Prestatie – VGP Park Arad, Roemenië

Het ROMARA-B-gebouw in VGP Park Arad behaalde de BREEAM-certificering 'Outstanding' met een score van 96,3%, **de hoogste BREEAM New Construction score die ooit wereldwijd aan een industrieel gebouw is toegekend**. Het gebouw, ontwikkeld voor het derde wereldwijde productiecentrum van de VAT Group, integreert hoogprecieze productiehallen, moderne kantoren, aangelegde groene zones en op de werknemers gerichte voorzieningen zoals een kantine en een fitnessruimte. Het project, ontworpen volgens lean-principes, toont aan hoe uitzonderlijke energieprestaties, operationele efficiëntie en gebruikerscomfort kunnen worden gerealiseerd in zeer gespecialiseerde industriële omgevingen.

Eerste BREEAM Outstanding New Construction in Italië – VGP Park Legnano

Het ITAMLG-A-gebouw in VGP Park Legnano s gecertificeerd met BREEAM Outstanding New Construction met een score van 93,6% en is daarmee het eerste project in Italië dat dit certificeringsniveau in alle gebruikscategorieën heeft behaald. Het project, gelegen in de buurt van Milaan, omvat een fotovoltaïsche installatie van 1 MWp op het terrein, energiezuinige verlichting en HVAC-systemen, een groene gevel en meer dan 8.000 m^2 aangelegde groene zones.

Eerste voltooide gebouw in Spanje met EU-taxonomiecertificering – VGP Park Noáin-Pamplona

Het ESPNOA-A-gebouw in VGP Park Pamplona Noáin behaalde **BREEAM Outstanding** (92,04%) en kreeg bovendien de **EU-taxonomiecertificering** toegekend door GBC España, waarmee het het eerste voltooide gebouw in Spanje is dat deze mijlpaal bereikt. Deze dubbele certificering onderstreept dat het project nauw aansluit bij zowel internationaal erkende bouwnormen als het duurzaamheidskader van de EU, en draagt bij aan transparantie, harmonisatie van regelgeving en veerkracht op de lange termijn.



VGP Park Arad, Roemenië, Gebouw B behaalde de hoogste BREEAM New Construction score die ooit wereldwijd aan een industrieel gebouw is toegekend.

"Het behalen van zo'n uitzonderlijke BREEAM-score was alleen mogelijk dankzij de nauwe samenwerking met het team van VGP, die al in een vroeg stadium van het conceptontwerp van start ging. Gedurende het hele proces werd aan elke BREEAM-eis zorgvuldig voldaan en werd er nauwlettend op toegezien, met opmerkelijke aandacht voor detail. Naast technische naleving weerspiegelt dit de oprechte toewijding van VGP aan duurzaamheid en kwaliteit. Dit project is een duidelijk voorbeeld van hoe vroegtijdige afstemming, consistente opvolging en gedeelde ambitie kunnen leiden tot uitstekende prestaties", aldus Youcef Maharzi, Key Account Manager – BRE Group Limited, Verenigd Koninkrijk.



VGP Park Pamplona Noáin, Spanje

4.2.2.2 Klimaatverandering (ESRS E1)

4.2.2.2.1 Integratie van Duurzaamheidsprestaties in Beloningsregelingen (ESRS 2 GOV-3)

Vooruitgang ten opzichte van klimaatgerelateerde doelstellingen die zijn vastgelegd in het bijgewerkte KPI-blad inzake ESG-Strategie en als zodanig worden meegenomen in de berekening van de beloningsregelingen van VGP. Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we naar het deel Remuneratieverslag voor de integratie van duurzaamheidsprestaties in beloningsregelingen.

4.2.2.2.2 Transitieplan voor Klimaatmitigatie (ESRS E1-1)

Ons Transitieplan voor Klimaatmitigatie volgt de 3 belangrijkste doelstellingen:
— VERMINDEREN, door de CO_2-uitstoot te verminderen tot het niveau dat door de wetenschap wordt verwacht;
— VERMIJDEN, door onze waardeketen te helpen hun eigen CO_2-uitstoot te verminderen; en
— VERWIJDEREN, door de resterende uitstoot van onze eigen activiteiten na de vermindering van de CO_2-uitstoot te neutraliseren.

VGP kwam in 2021 met zijn eerste aanpak voor klimaatmitigatie en netto-nul-doelstelling, die kwantitatieve doelstellingen voor de vermindering van de CO_2-uitstoot en energieverbruik omvatte. Tussen 2020 en 2025 realiseerde VGP een cumulatieve vermindering van 22% van de energie-intensiteit en 66% van de koolstofintensiteit. In februari 2023 publiceerde VGP een bijgewerkte ESG-Strategie, waarin hij zich verbindt om bij te dragen aan wereldwijde koolstofneutraliteit met nieuwe wetenschappelijk onderbouwde netto-nul-doelstellingen voor Scopes 1 en 2 en nieuwe, wetenschappelijk onderbouwde doelstellingen die zijn afgestemd op de emissiereductiedoelstellingen voor Scope 3-emissies.

Voor meer gedetailleerde informatie over de aanpassingen die zijn aangebracht in het referentiepunt van 2020, zie deel 4.2.1.1.2 Rapportering met betrekking tot specifieke omstandigheden (ESRS 2 BP-2).

Doelstellingen voor de vermindering van de CO_2-uitstoot
Details van de belangrijkste CO_2-reductiedoelstellingen van VGP, uitgaande van een referentiejaar 2020.

Doelstelling	Toepassingsgebied	Basisjaar	Type	Ambitieniveau	Streefjaar	SBTi-conform	SBTi goedgekeurd
Eigen activiteiten	1	2020	Absoluut	-50%	2030	Ja – 1,5°C	Ja
Eigen activiteiten	2	2020	Absoluut	-50%	2030	Ja – 1,5°C	Ja
Eigen activiteiten	1	2020	Absoluut	-90%	2050	Nee	Nee
Eigen activiteiten	2	2020	Absoluut	-90%	2050	Nee	Nee
Eigen activiteiten – net zero	1	2020	Absoluut/rest neutraliseren	-100%	2025	Ja – 1,5°C	Nee
Eigen activiteiten – net zero	2	2020	Absoluut/rest neutraliseren	-100%	2025	Ja – 1,5°C	Nee
Waardeketen	3	2020	Absoluut	-25%	2030	Ja – ruim onder 2°C	Nee[1]

Scope 3-reductie op lange termijn en bijdrage aan koolstofneutraliteit
Naast de reductie- en netto-nuldoelstellingen van de Groep met betrekking tot Scope 1 en 2, zet VGP zich in om bij te dragen aan wereldwijde koolstofneutraliteit binnen zijn Scope 3, met de uiteindelijke ambitie voor VGP om netto nul te bereiken. De Scope 3-emissies zijn afkomstig uit drie belangrijke bronnen:
— Downstream-portefeuille van verhuurde activa
De emissies in de portefeuille van verhuurde activa in de downstreamsector hebben een activaspecifieke en portefeuillegerichte benadering van koolstofneutraliteit, gebaseerd op CRREM-trajecten. Zie ook het subdeel Beoordelingen op niveau van portefeuille en activa met behulp van de Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) in deel 4.2.2.2.7 Doelen inzake Klimaatmitigatie en Klimaatadaptatie (ESRS E1-4)
— Eigen activiteiten van de Groep
De Scope 3-emissies met betrekking tot de eigen activiteiten van de Groep[2] volgen een intensiteitsverminderingstraject tot 2030 dat is afgestemd op Scope 1 en 2
— Categorie 1 – Nieuwe Ontwikkelingen
Emissies met betrekking tot categorie 1 (nieuwe ontwikkelingen) worden aangepakt door een combinatie van operationele maatregelen en maatregelen op het gebied van koolstofuitstoot. Tot op heden zijn de verminderingen in de koolstofintensiteit gedurende de levensduur voornamelijk te danken aan operationele verbeteringen op het gebied van koolstofuitstoot, met name door de inzet van warmtepompen en fotovoltaïsche systemen op locatie. In de toekomst zullen materiaalkeuzes, bouwmethoden en betrokkenheid van de toeleveringsketen naar verwachting een steeds belangrijkere rol spelen bij het verder verminderen van de koolstofimpact. Tegelijkertijd blijft de Groep decarbonisatie in zijn hele waardeketen ondersteunen, onder meer door het kwantificeren van vermeden emissies voor partners en door rekening te houden met koolstofverwijderingen die nauw verband houden met de activiteiten van de Groep.

Ter ondersteuning van deze doelstellingen blijft VGP zijn subdoelstellingen voor koolstofreductie inzetten als belangrijke hefbomen voor de verwezenlijking van zijn overkoepelende klimaatdoelstellingen.

1 Aangezien VGP door SBTi is erkend als een KMO, zijn de Scope 3-emissiedoelstellingen niet in aanmerking genomen bij de beoordeling van de aanvraag van de Groep.
2 Zie ter referentie 4.2.2.2.9 Bruto Scope 1, 2 en 3 en totale broeikasgasemissies (ESRS E16)

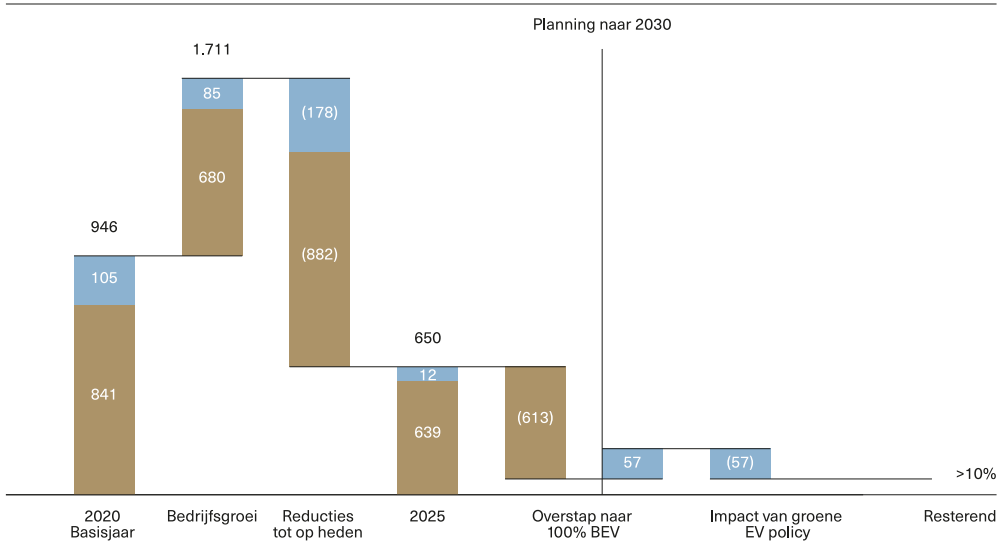
Naam van de doelstelling	Gerelateerd toepassingsgebied	Basisjaar	Type	Ambitieniveau	Streefjaar	In overeenstemming met SBTi	SBTi goedgekeurd
Scope 1 – Eigen activiteiten	1	2020	Intensiteit *(kgCO2e/FTE)*	-50%	2030	Ja – 1,5°C	Ja
Scope 2 – Eigen activiteiten	2	2020	Intensiteit *(kgCO2e/FTE)*	-50%	2030	Ja – 1,5°C	Ja
Scope 3 – Eigen kantoren en werknemers	3	2020	Intensiteit *(kgCO2e/FTE)*	-50%	2030	Ja – ruim onder 2°C	Nee[1]
Scope 1 – Eigen activiteiten	1	2020	Intensiteit *(kgCO2e/FTE)*	-90%	2050	Nee – 1,5°C	Nee
Scope 2 – Eigen activiteiten	2	2020	Intensiteit *(kgCO2e/FTE)*	-90%	2050	Nee – 1,5°C	Nee
Scope 3 – Bouwactiviteiten	3	2020	Intensiteit *(kgCO2e/m²)*	-20%	2030	Ja – ruim onder 2°C	Nee[1]
Scope 3 – Portefeuille in gebruik (2030)	Gedeeltelijk 3 (cat. 13)	2020	Intensiteit *(kgCO2e/m²)*	-55%	2030	Ja – ruim onder 2°C	Nee[1]
Scope 3 – Portefeuille in gebruik (CCREM)	3	2020	Intensiteit *(kgCO2e/m²)*	-90%	2050	Nee	Nee[1]

Voor elk van deze doelstellingen en subdoelstellingen:
— heeft VGP hetzelfde relevante referentiepunt gekozen, namelijk het jaar 2020, om de verbeteringen op het gebied van koolstofreductie weer te geven in vergelijking met een gemeenschappelijk jaar van al onze doelstellingen;
— beschikt VGP over een model voor het traject van koolstofreductie, waarbij zowel interne als externe hefbomen in aanmerking worden genomen en wordt uitgegaan van hypothesen uit externe decarbonisatiescenario's. De modellen houden ook rekening met de impact van toekomstige interne activiteiten op basis van hypothesen;
— heeft VGP de hefbomen en het bijbehorende niveau geïdentificeerd en gekwantificeerd om de verwachte reductie te bereiken; en
— heeft VGP de kosten in verband met de ecologische transitie gekwantificeerd.
Voor meer gedetailleerde informatie over de aanpassingen die zijn aangebracht op het 2020 referentiepunt zie deel 4.2.1.1.2 Rapportering met betrekking tot specifieke omstandigheden.

Hefbomen en Hypothesen met Betrekking tot de Reductie van de Scope 1- en 2-CO_2-uitstoot
Scope 1- en 2-emissies zijn de emissies waarover VGP directe controle heeft. Alle hieronder genoemde hefbomen en mitigatiemaatregelen zorgen ervoor dat het businessmodel van VGP verenigbaar is met de transitie naar een duurzame economie, waarbij de Scope 1- en Scope 2-emissies in overeenstemming zijn met de 1,5 °C-trajecten die zijn vastgelegd in het Akkoord van Parijs en met de doelstelling om in 2050 wereldwijde klimaatneutraliteit te bereiken.

In onderstaande figuur worden de hefbomen en hun bijbehorende gewicht voor de doelstelling van 2030 voor Scope 1- en 2 gedetailleerd weergegeven, namelijk een vermindering van broeikasgasemissies met 50% ten opzichte van het referentiejaar 2020.
— Het plan werd opgesteld in 2021/2022 en neemt daarom de prestaties van het jaar 2020 als referentiepunt.
— Scope 1-emissies worden voornamelijk veroorzaakt door het verbruik van aardgas voor verwarming van VGP-kantoren, directe emissies van mobiele verbranding voor woon-werkverkeer in geleasete auto's en auto's in eigendom van VGP en werk gerelateerde reizen:
  – Een vermindering van het aandeel voertuigen met een verbrandingsmotor – voornamelijk door een toename van het aandeel elektrische voertuigen, met als doel om 100% te bereiken wanneer de leaseovereenkomsten van voertuigen met een verbrandingsmotor aflopen. De uitstoot zal worden aangepakt door middel van specifiek beleid (zakenreizen, woon-werkverkeer en autobeleid);
  – Wat betreft de uitstoot door lekkage van koelmiddelen, zou de combinatie van de volgende maatregelen moeten leiden tot een aanzienlijke vermindering:
    – Verhoging van de instelwaarde van de airconditioning;
    – De implementatie van leksensoren;
    – De vervanging van koelmiddelen, waarbij de apparatuur waar mogelijk op zijn plaats blijft; en
    – De vervanging van de systemen zelf indien nodig.
— Scope 2-emissies in verband met het verbruik van elektriciteit en stadsverwarmings- en -koelingsnetwerken:
Wat betreft emissies door elektriciteitsverbruik zal VGP zich baseren op de volgende strategieën:
  – Beperking van het elektriciteitsverbruik van VGP-kantoren door gebruik te maken van energiezuinige gebouwen en maatregelen om het elektriciteitsverbruik te verminderen (bijv. slimme verlichtingssensoren enz.) (8% vermindering ten opzichte van 2020 in kWh/m²);
  – Voor het resterende elektriciteitsverbruik verbruikt de Groep sinds drie jaar uitsluitend groene stroom.

Koolstof emissies *(tCO2e)*



1 Aangezien VGP door SBTi is erkend als een KMO, zijn de Scope 3-emissiedoelstellingen niet in aanmerking genomen bij de beoordeling van de aanvraag van de Groep.

Hefbomen en Hypothesen met betrekking tot de reductie van de Scope 3-CO2-uitstoot
3 verschillende categorieën vertegenwoordigen meer dan 90% van de totale Scope 3-emissies:

Downstream verhuurde activa (energieverbruik huurder)
De uitstoot van downstream verhuurde activa wordt voornamelijk veroorzaakt door het verbruik van elektriciteit en aardgas en het lekken van koelmiddelen op activaniveau:

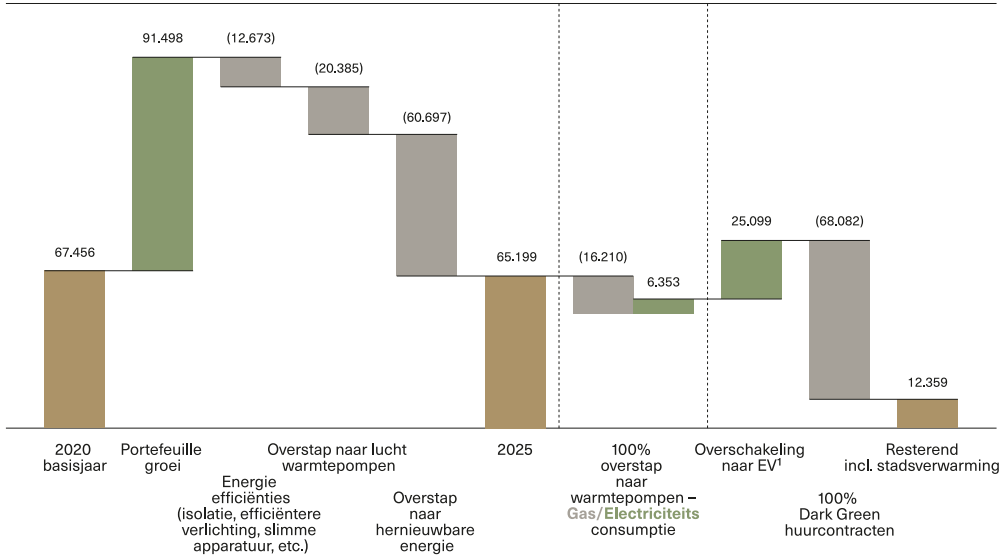
— Wat de uitstoot door aardgasverbruik betreft, streeft VGP ernaar om gasboilers geleidelijk uit te faseren waar dit technisch haalbaar en efficiënt is, en deze te vervangen door luchtwarmtepompen. Waar het niet mogelijk is om de gasboiler te vervangen, moet de doelstelling van de Groep om de energie-intensiteit in 2030 met 40% te verminderen ten opzichte van 2020 in kWh/m² toch helpen om die uitstoot te verminderen (door middel van andere maatregelen).
— Wat betreft emissies door lekkage van koelmiddelen, zou de combinatie van de volgende maatregelen deze emissies aanzienlijk moeten verminderen ten opzichte van 2020:
  – Het verhogen van de instelwaarde van de airconditioning;
  – De implementatie van leksensoren;
  – De vervanging van koelmiddelen, waarbij de apparatuur waar mogelijk op zijn plaats blijft; en
  – De vervanging van de systemen zelf, indien nodig.
— Wat betreft emissies door het elektriciteitsverbruik van huurders, zal VGP de volgende strategieën hanteren:
  – Beperking van de energiebehoefte van VGP-activa door middel van een doelstelling voor vermindering van de energie-intensiteit met 40% in 2030 ten opzichte van 2020 in kWh/m²;

  Voor het resterende elektriciteitsverbruik:
  – De aankoopbehoefte verminderen door de productie van hernieuwbare elektriciteit ter plaatse te verhogen door middel van fotovoltaïsche (PV) panelen met een beoogde capaciteit van 300 MWp (>300 MWp aan projecten zijn geïdentificeerd en worden momenteel uitgevoerd);
  – Wanneer de productie ter plaatse niet in de volledige vraag kan voorzien, elektriciteit aankopen uit hernieuwbare energiebronnen. Wanneer VGP zeggenschap heeft over het contract met de nutsbedrijven, streeft de Groep ernaar om het elektriciteitsverbruik van de activa van huurders voor 100% over te schakelen op hernieuwbare energiebronnen, hetzij via directe aankoop, zoals stroomafnameovereenkomsten (PPA's), hetzij via garanties van oorsprong.
  – Sinds begin 2023 vereisen nieuwe huurovereenkomsten de aankoop van groene stroom en 23% van de totale huidige huurovereenkomsten bevatten deze vereiste vanaf december 2025.[1]

Voor de bovenstaande aannames zal VGP gebruikmaken van de volgende hefbomen om de verwezenlijking ervan te waarborgen: groene huurovereenkomsten (bijgewerkt in 2023), waarin wordt gevraagd om uitsluitend 100% hernieuwbare energie in te kopen, focus op energie-efficiëntie en de inzet van submeteringsystemen om de effecten van de energie-efficiëntiemaatregelen van de huurders nauwlettend te volgen. De EU-richtlijnen inzake energie-efficiëntie en de lokale voorschriften inzake energie-efficiëntie van gebouwen zullen ook bijdragen aan de verbetering van de gemiddelde energie-intensiteit van huurders.

Ontwikkelingen (categorie 1): De uitstoot zal worden verminderd door de implementatie van richtlijnen voor koolstofarme bouw voor nieuwe ontwikkelingsprojecten. De richtlijnen vereisen een vermindering van de koolstofprestaties van ontwikkelingsprojecten door het gebruik van koolstofarme of biologische materialen. Bovendien helpt het gebruik van een intern koolstofprijsmechanisme voor nieuwe ontwikkelingen de Groep bij de beoordeling van alternatieve bouwmaterialen met een lagere koolstofuitstoot (zie ook deel 4.2.2.2.11 Interne Koolstofprijsstelling).

Koolstofemissies Scope 3 *(tCO2e)*



1 De waarden maken geen deel uit van de limited assurance opdracht op de ESG KPI's.

Geplande investeringen ter ondersteuning van Transitieplan voor Klimaatmitigatie van VGP
VGP heeft de kosten van de milieutransitie voor zijn activiteiten tot 2030 geraamd:

Naam van de doelstelling	Activiteit	CAPEX-vereisten *(€ miljoen)*	Details
Scope 1 – Eigen activiteiten	n.v.	n.v.	Geen investeringen in eigen activiteiten vereist (bijv. wagenpark niet in eigendom maar op basis van leasing)
Scope 2 – Eigen activiteiten	n.v.	n.v.	n.v.t.
Scope 3 – Eigen kantoren en werknemers	n.v.	n.v.	Geen investeringen in eigen activiteiten vereist (bijv. doorgaans geboekt als opex)
Scope 3 – portefeuille in gebruik	PV -uitrol	ca. € 60 miljoen	Gebaseerd op de activering van de momenteel geïdentificeerde pijplijn van 96 MWp fotovoltaïsche projecten. Verwachte productie van 279 GWh, gelijk aan circa 86% van het elektriciteitsverbruik van huurders
Scope 3 – portefeuille in gebruik	BESS-uitrol	ca. € 42 miljoen	Momenteel wordt een capaciteit van 173 MWh aan batterij-energieopslagsystemen (BESS) verwacht. Investeringen in BESS ondersteunen de strategie van de businessunit om in te spelen op nieuwe marktkansen die de flexibiliteit van het systeem vergroten en waardecreatie mogelijk maken binnen de gehele portefeuille van hernieuwbare energie.
Scope 3 – portefeuille in gebruik	Investeringen in warmte-pompen	ca. € 82 miljoen	3,8 miljoen m^2 bruto verhuurbaar oppervlak moet nog worden omgebouwd (wanneer dit economisch haalbaar is)
Scope 3 – portefeuille in gebruik	Uitrol van slimme meters	ca. € 3 miljoen	750 energiemeters en 250 watermeters die in bestaande gebouwen moeten worden geïnstalleerd
Scope 3 – portefeuille in gebruik	Minimum EPC B-rating voor alle gebouwen	ca. € 8 miljoen	De berekende PV-investeringen (11 MWp), gebaseerd op DIN-normprestaties, zijn bedoeld om 5 van de 47 gebouwen waarvan de PED momenteel >75 kWh/m^2/jaar[1] bedraagt te verbeteren. Één site heeft momenteel geen geïdentificeerd PV-pipelineproject. Inclusief de PV-pipelineprojecten bedraagt de totale CAPEX circa €100 miljoen.
Scope 3 – portefeuille in gebruik	Overstappen op ledverlichting	ca. € 600.000 (grotendeels voltooid)	Overgang in de meeste landen voltooid; investeringen worden momenteel uitgevoerd in Roemenië (7 activa), de Tsjechische Republiek (2 activa) en Hongarije (1 actief)
Scope 3 – portefeuille in gebruik	Laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen[2]	ca. € 320.000	Installatie van 64 middelsnelle (22 kW AC) EV-laadpunten in 32 VGP-parken verwacht. Investeringen in EV-laadinfrastructuur ondersteunen de elektrificatie van huurders en maken de overgang naar koolstofarme mobiliteit mogelijk.
Scope 3 – Bouwactiviteiten	Circulaire economie-concepten bij de bouw van nieuwe gebouwen	Beperkte stijging van de bouwkosten	De doelstellingen voor de koolstofvoetafdruk en andere milieudoelstellingen voor ontwikkelingsprojecten zouden slechts een minimale stijging van de bouwkosten moeten opleveren, mits de beschikbaarheid op de markt blijft toenemen.

Vastgelegde broeikasgasemissies
Binnen de CO_2-voetafdruk van VGP kunnen de volgende gebouwen, apparatuur of activa en de daarmee samenhangende broeikasgasemissies vastgelegde broeikasgasemissies vertegenwoordigen:

- GHB's: Gebouwen met recent geleverde gasgestookte verwarmingssystemen zijn onder meer:
  - ROMBRA – H
  - Met deze gebouwen is rekening gehouden in het kader van het CRREM 1,5-graden conforme traject.
- Voertuigen met verbrandingsmotor (incl. hybrides): Recent aangeschafte hybride auto's of auto's met verbrandingsmotor: geen (verschillende HEV- en ICE-modellen in Roemenië, Servië en Kroatië zijn in 2025 verlengd).

Hoe het Transitieplan is Afgestemd op de Vereisten van de EU-Taxonomie
Het transitieplan van VGP is volledig in overeenstemming met de gedelegeerde handeling met betrekking tot klimaatmitigatie binnen de EU-Taxonomieverordening. Aangezien de technische vereisten van de EU-Taxonomie voor de afstemming van activa voornamelijk betrekking hebben op de verbetering van de energieprestaties van de gebouwen, zullen de geïdentificeerde hefbomen en de bijbehorende CAPEX bijdragen aan een betere afstemming van de economische activiteiten van VGP.

EU-benchmarks die zijn afgestemd op het Akkoord van Parijs
VGP is niet uitgesloten van de EU-benchmarks die zijn afgestemd op het Akkoord van Parijs (PAB's), aangezien de bedrijfsactiviteiten van VGP niet onder de uitgesloten activiteiten vallen.

Hoe het transitieplan is Geïntegreerd in en Afgestemd op de Algemene Bedrijfsstrategie en Financiële Planning
De duurzaamheidsaanpak is volledig geïntegreerd in de belangrijkste processen van VGP, in overeenstemming met de strategische prioriteiten en operationele aandachtspunten van de Groep. In elke fase van de bedrijfscyclus zijn relevante managementprocessen opgezet, samen met passende KPI's. Zie hieronder een uittreksel uit het strategiediagram van de Groep, met de nadruk op de ESG-elementen in de hele waardeketen.

Naast het remuneratiebeleid zorgen jaarlijkse opleidingen op Groepsniveau en op land- en productniveau ervoor dat de doelstellingen en vereisten van de Groep worden begrepen.

1 Primaire energievraag gebaseerd op het daadwerkelijke energieverbruik van het gebouw en niet op bestaande EPC-certificaten. Dit betreft een kwantificatie van een PV-investering gebaseerd op DIN-normprestaties (723 kWh/kWp en 61,3% zelfverbruik), wat mogelijk niet de werkelijke situatie weerspiegelt.
2 De aanschaf van een wagenpark met volledig elektrische auto's door de medewerkers van onze huurders zal de vraag naar oplaadpunten voor elektrische auto's in onze parken de komende jaren verder doen toenemen.'

Grond	Concept en ontwerp	Constructie	Huren	Portefeuille	Aanvullende diensten
Investeringsstrategie					
— Toplocaties identificeren die rechtstreeks kunnen worden aangesloten op bestaande infrastructuur — Potentiële projecten evalueren, technische due diligence — Bestemmingsplan- en bouwvergunning verkrijgen	— Gebouwen in-house ontwerpen op basis van strikte richtlijnen voor polyvalent gebruik — Strategische alliantie met architectenbureaus, in nauwe samenwerking met lokale overheden — Enige aanpassingen volgens de eisen van de huurders, maar binnen de standaard VGP-bouwnormen	— Kwalitatief hoogstaande logistieke projecten gebouwd door externe aannemers in nauwe samenwerking met toekomstige huurders — Optreden als hoofdaannemer voor een aanzienlijk deel van de bouwpijplijn — Hoge technische en kwaliteitsnormen	— Voornamelijk langlopende huurovereenkomsten — Medewerkers die verantwoordelijk zijn voor het toezicht op de eisen van de huurders tot aan de overdracht van het pand — Samenwerken met plaatselijke makelaars	— Ontwikkelaar/investeerder op lange termijn (eigen portefeuille of verkoop aan een van de JV's) — Portefeuillebeheer — Beheer van activa — Beheer van eigendommen — Gecentraliseerd onderhoud van eigendommen	— Klanten helpen om op een kosteneffectieve manier over te stappen naar duurzame energie — Aanbod omvat: groene energie (ter plaatse of elders geproduceerd), slim energiebeheer, oplaadfaciliteiten en infrastructuur op groene elektriciteit en waterstof
Duurzaamheidsaanpak					
— Aankoop van grondstukken in overeenstemming met EU-taxonomievereisten (bijv. bouwland)	— Luchtwarmte-pompen, slimme meters, watermanagement en klimaatrisico-maatregelen standaard geïntegreerd in VGP bouwnorm	— Doel: 70%+ recyclen tijdens het bouwproces — Werken met interne koolstofprijzen om circulaire bouwmaterialen te promoten — Leveranciers moeten zich houden aan de gedragscode	— Nieuwe leasecontracten vereisen de inkoop van hernieuwbare energie	— ESG-gegevens openbaar maken en bespreken — Prestatiebeoordeling en ESG-optimalisatie van de portefeuille (bijv. LED-beleggingen) — Biodiversiteits-initiatieven — Hernieuwbare energie aanbod	— Installatie van fotovoltaïsche panelen indien/waar mogelijk — Batterij-investeringen die verder moeten worden uitgerold om het eigenverbruik te verbeteren — EV-oplaad-infrastructuur
KPI's					
— % van EU Taxonomy CRA analyses voltooid voor afgerondde en nieuwe land acquisities	— % van de portefeuille uitgerust met warmtepompen — % slimme meters — % geïmplementeerde CRA-maatregelen	— % van afvalrecycling — % leveranciers dat zich aan de gedragscode houdt	— % nieuwe huurovereenkomsten met groene clausule	— % openbaarmaking van ESG-gegevens — % parken met biodiversiteitsmaatregelen — % LED	— MWp geïnstalleerd — EV opladers geïnstalleerd

Ontwikkeling Investering Hernieuwbare energie

EU-benchmarks in overeenstemming met het Akkoord van Parijs
VGP is niet uitgesloten van de EU-benchmarks die zijn afgestemd op het Akkoord van Parijs (PAB's), aangezien de bedrijfsactiviteiten van VGP niet onder de uitgesloten activiteiten vallen.

Details over hoe het Transitieplan werd Goedgekeurd door het Bestuurs- en Uitvoerend Management en de Raad van Bestuur
De inhoud van het transitieplan werd in 2024 voorgesteld en formeel goedgekeurd door het EM en de BoD van VGP, en in 2025 opnieuw bevestigd. Alle wijzigingen in de doelstellingen van de Groep of in de belangrijkste onderdelen van het transitieplan moeten worden gevalideerd door het EM, in overeenstemming met het duurzaamheidsbeleid van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen zoals beschreven in deel 4.2.1.2.1 De Rol van de Bestuurs-, Leidinggevende en Toezichthoudende Organen.

4.2.2.2.3 Materiële Impacts, Risico's en Kansen en de Wisselwerking daarvan met Strategie en Businessmodel (ESRS 2 SBM-3)

Zie delen 4.2.1.4.1 Beschrijving van de processen om materiële impacts, risico's en kansen in kaart te brengen en te analyseren en deel Risicobeheer en Interne Controles in het hoofdstuk Verslag van de Raad van Bestuur, respectievelijk voor meer gedetailleerde informatie over de dubbele materialiteitsanalyse en het proces voor het in kaart brengen van risico's.

Zoals uitgelegd in 4.2.1.3.1 Strategie, businessmodel en waardeketen en deel 4.2.1.3.3 Materiële impacts, risico's en kansen en de wisselwerking daarvan met strategie en businessmodel, zijn overwegingen met betrekking tot de reductie van de CO_2-uitstoot van de Groep rechtstreeks geïntegreerd in het businessmodel en het stappenplan voor duurzaamheid van VGP.

4.2.2.2.4 Beschrijving van de Processen om Materiële Verontreinigingsimpacts, -risico's en -kansen in Kaart te brengen en te Analyseren (ESRS 2 IRO-1)

Zie delen 4.2.1.4.1 Beschrijving van de processen om materiele impacts, risico's en kansen in kaart te brengen en te analyseren (ESRS 2 IRO-1) en Risicobeheer en Interne Controles in het hoofdstuk Verslag van de Raad van Bestuur, respectievelijk voor meer gedetailleerde informatie over de dubbele materialiteitsanalyse en het proces voor het in kaart brengen van risico's.

Zie ook deel 4.2.2.2.12 Verwachte financiële gevolgen van materiële fysieke en transitierisico's en potentiële klimaatkansen voor specifieke details over klimaatgerelateerde impacts, risico's en kansen.



VGP Park Nijmegen, Nederland

4.2.2.2.5 Beleid inzake Klimaatmitigatie en -Adaptatie (ESRS E1-2)

Het beleid dat is ingesteld om materiële impacts, risico's en kansen met betrekking tot de klimaatmitigatie en -adaptatie te beheren, is opgenomen in de onderstaande tabel:

Beleid	**Beschrijving van de belangrijkste inhoud van het beleid**	**Beschrijving van de reikwijdte van het beleid of van de uitsluitingen ervan**	**Beschrijving van het hoogste niveau in de organisatie dat verantwoordelijk is voor de uitvoering van het beleid**	**Bekendmaking van normen of initiatieven van derden die worden nageleefd door de uitvoering van het beleid**	**Beschrijving van de aandacht die is besteed aan de belangen van belangrijke belanghebbenden bij het vaststellen van het beleid**	**Uitleg over hoe het beleid beschikbaar wordt gesteld aan potentieel betrokken belanghebbenden en belanghebbenden die het moeten implementeren**
Beleid inzake energie-efficiëntie	Uitleg over de doelstellingen en streefcijfers, operationele follow-up, begrotingsrichtlijnen, dashboards	Vaste activa van de groep	Uitvoerend management	Gebaseerd op ISO 14001 en ISO 50001	Betrokken belanghebbenden: Duurzaamheidsteam van de groep, technisch projectmanagement, facilitair management	Het beleid is uitsluitend bedoeld voor interne doeleinden
Autobeleid	Toelichting op de richtlijnen en overwegingen bij de keuze van een bedrijfswagen	Alle werknemers, het management en individuele contractanten die op vaste basis voor VGP werken	Uitvoerend management	—	Betrokken belanghebbenden: Groepsduurzaamheidsteam, Financiële afdeling	Het beleid is uitsluitend bedoeld voor intern gebruik en wordt ter beschikking gesteld aan het lokale management
Beleid inzake zakenreizen	Toelichting op de richtlijnen en overwegingen bij de keuze van een bedrijfswagen	Alle medewerkers, het management en individuele personen van VGP contractanten die op vvaste basis voor VGP werken	Uitvoerend management	—	Betrokken belanghebbenden: Groepsduurzaamheidsteam, Financiële afdeling	Het beleid is bedoeld voor interne doeleinden en maakt deel uit van het onboardingpakket en de onboarding-sessie
Beleid inzake hernieuwbare energie	Beschrijf de activiteiten van VGP Renewable Energy, leg het aanbod van groene energie uit en de financiering ervan	Vaste activa van de groep, huurders van de groep en klanten van VGP Renewable Energy	Uitvoerend management	—	Betrokken belanghebbenden: duurzaamheidsteam van de groep, technisch projectmanagement, facilitair management, VGP-team voor hernieuwbare energie	Het beleid is bedoeld voor interne doeleinden en (potentiële) klanten van VGP Renewable Energy
Handvest Zorgzaam Bouwen	Uitleg van een reeks richtlijnen die de negatieve impact van bouwactiviteiten op de lokale gemeenschap, het milieu en de projectmedewerkers moeten beperken	Alle bouwplaatsen van VGP	Uitvoerend management	—	Betrokken belanghebbenden: Groepsduurzaamheidsteam, technisch projectmanagement, aannemers en leveranciers	Het beleid is bedoeld voor intern gebruik en wordt ter beschikking gesteld aan actieve aannemers en leveranciers op de bouwplaatsen van VGP
Beleid inzake groene huurovereenkomsten	Bevat de clausules waarop VGP zich baseert om huurders te betrekken bij het verminderen van hun energieverbruik en daarmee samenhangende broeikasgasemissies (naast andere onderwerpen)	Groep	Uitvoerend management	Richtlijn hernieuwbare energie Richtlijn (EU) 2018/2001 (RED II)	Betrokken belanghebbenden: duurzaamheidsteam van de groep, juridische en commerciële landenteams	Het model voor groene huurovereenkomsten wordt bij elke nieuwe overeenkomst systematisch met huurders gedeeld.

Meer details over de klimaatadaptiestrategie van de Groep worden gegeven in deel 4.2.2.7.6 Aandeel van afgestemde activiteiten van VGP.

4.2.2.2.6 Maatregelen en Middelen wat betreft Beleid ten aanzien van Klimaatverandering (ESRS E1-3)

De maatregelen en middelen met betrekking tot klimaatverandering zijn opgenomen in de onderstaande tabel:

Beleid	Belangrijkste maatregelen	Toepassingsgebied	Tijdshorizon	Jaar van voltooiing	Beschrijving	Voortgang	Toegewezen middelen
Beleid inzake energie-efficiëntie	Vermindering van energie-intensiteit Gasboilers verwijderen en vervangen door warmtepompen Verhoging van het aandeel hernieuwbare energie op locatie	Alle vaste activa van de groep	2020–2030	2030	Alle bestaande activa van VGP hebben een specifiek langetermijnplan om ze in lijn te brengen met de doelstellingen van de groep	De groep heeft al haar langetermijnplannen op het gebied van energie in 2024 bijgewerkt om haar nieuwe ambities op het gebied van energie-intensiteit weer te geven Live dashboards beschikbaar binnen het bedrijf om de voortgang op elk moment te volgen (Deepki)	Duurzaamheidsteam van de groep en facilitymanagement-teams
Autobeleid	Vermindering van de uitstoot van het wagenpark	Het wagenpark van VGP	Lopend	—	Alle auto's in het wagenpark moeten worden vervangen door hybride of volledig elektrische auto's, wat leidt tot minder scope 1- en 2-emissies	Een aanzienlijk deel van het wagenpark bestaat nu uit hybride of volledig elektrische auto's	Financiële afdeling verantwoordelijk voor de selectie van het wagenpark en het duurzaamheidsteam
Beleid inzake zakenreizen	Vermindering van de uitstoot door zakenreizen	Alle zakenreizen	Lopend	—	Bewustere reiskeuzes zullen leiden tot een vermindering van de scope 3-reisemissies.	Alle medewerkers zijn zich bewust van de ambitie en boeken waar mogelijk tickets met CO_2-compensatie. Er wordt volledig gerapporteerd over de uitstoot van reizen	Duurzaamheidsteam
Beleid inzake hernieuwbare energie	Vermindering van emissies door gebruik van niet-groene energie	Huurders van de vastgoedportefeuille van VGP en klanten van VGP op het gebied van hernieuwbare energie	Lopend	—	Alle huurders zouden op termijn kunnen worden voorzien van stroom van VGP Renewable Energy	VGP heeft de afgelopen jaren evenveel energie geproduceerd als er in de bestaande portefeuille is verbruikt. Er zijn ook stappen gezet om de energie beter te verdelen door de erkende status als gereguleerde energieleverancier.	Duurzaamheidsteam, Team, technisch projectmanagement, facilitair management VGP Renewable Energy Team
Handvest Zorgzaam Bouwen	Vermindering van emissies op bouwplaatsen	Alle bouwplaatsen van VGP	Lopend	—	Alle VGP-bouwplaatsen hebben Milieukwesties geïdentificeerd, beheerd en gepromoot	Alle VGP-bouwplaatsen hebben Milieukwesties geïdentificeerd, beheerd en gepromoot	Bouwteams, duurzaamheidsteam en leveranciers
Beleid inzake groene huurovereenkomsten	Beheer de milieueisen met onze huurders	Alle vaste portefeuille van de Groep	2020–2030	Permanent	De groene huurovereenkomsten hebben betrekking op de belangrijkste milieuthema's die voor de Groep van belang zijn	Groene huurovereenkomsten en de nieuwe versies daarvan worden jaar na jaar geïmplementeerd bij alle ondertekende huurovereenkomsten	Corporate duurzaamheidsteam Juridisch Commerciële teams

Focus op groene huurovereenkomsten

Sinds 2021 promoot de Groep huurovereenkomsten die afspraken bevatten over ESG-prestaties tijdens de exploitatiefase door middel van een reeks vereisten, waaronder vereisten op het gebied van inrichting, exploitatie en rapportering. Deze aanpak, die destijds uitsluitend was gebaseerd op dialoog, informatie en het delen van 'best practices', moedigt huurders aan om een rol te spelen in de milieuprestaties van de activa die zij gebruiken. Deze eerste versies van groene huurovereenkomsten hebben betrekking op de aspecten die het meest relevant zijn voor het verbeteren van het milieugedrag en de milieuprestaties van huurders, zoals de toezegging om gegevens over energieverbruik te delen, de toezegging om na te gaan hoe de energie-efficiëntie kan worden verbeterd en hoe de afhankelijkheid van het net kan worden verminderd door middel van fotovoltaïsche ontwikkelingen, en de intentie om maatregelen te bespreken om energie en water te besparen en afval te sorteren.

In 2023 werd de groene huurovereenkomstclausule geactualiseerd om een 'donkergroene' overeenkomst te creëren die, naast de al bestaande clausules op basis van dialoog, een vereiste bevat om alleen 100% hernieuwbare energie in te kopen. Alleen als het voor de huurder 'redelijkerwijs niet mogelijk' is om dergelijke hernieuwbare energie in te kopen, kunnen alternatieve bronnen worden ingekocht.

De onderstaande tabel toont de penetratiegraad van de lichtere groen contract en de donkerdere groene huurovereenkomst binnen de activa van de Groep. Als percentage van de verhuurportefeuille bevatte in december 2025 38% van de overeenkomsten een of andere vorm van huurovereenkomstclausule en in 2025 had 97% van de nieuw ondertekende huurovereenkomsten zowel een lichte als een donkergroene clausule. Ter vergelijking toont de tabel de twee prestatie-indicatoren die deel uitmaakten van de scope van het beperkte assuranceproces: huurcontracten met algemene groene clausules en huurcontracten die de inkoop van groene elektriciteit vereisen (voor volledige definities, zie Sectie 4.1 Onafhankelijk Derdenrapport over de Geconsolideerde Niet-financiële Prestatieverklaring, evenals Sectie 4.2.1.2.3 voor het volledige overzicht van de gecontroleerde ESG-KPI).

	Lichtgroene huurclausule (alleen informatie-uitwisseling en inspanningsverplichting)	Donkergroen (incl. verzoek om groene energie-inkoop)	Geen groene clausule
Aantal ondertekende huurovereenkomsten in 2025	65	65	4
% van de vastgelegde jaarlijkse huurinkomsten ondertekend tijdens het jaar	97%	97%	3%
% van totale vastgelegde jaarlijkse huurinkomsten aan het einde van het jaar	38%	23%	62%
% van totale vastgelegde en hernieuwde jaarlijkse huurinkomsten aan het einde van het jaar[1]	62%	57%	38%

1 Onderstreepte waarden maken deel uit van de limited assurance opdracht van KPMG

4.2.2.2.7 Doelen inzake Klimaatmitigatie en Klimaatadaptatie (ESRS E1-4)

De belangrijkste doelstelling met betrekking tot de klimaatadaptatiestrategie van de Groep is dat 100% van de blootgestelde activa van VGP tegen 2030 risicobeperkende maatregelen te implementeert. Meer details over de klimaatadaptatiestrategie van de Groep zijn te vinden in deel 4.2.2.7.6 aandeel van afgestemde Activiteiten van VGP. De belangrijkste doelstellingen met betrekking tot klimaatmitigatie worden voorgesteld in deel 4.2.2.2.2 Transitieplan voor klimaatmitigatie. Aanvullende details met betrekking tot de subdoelstellingen van de Groep op het gebied van klimaatmitigatie worden hieronder voorgesteld.

Focus op het verminderen van de ingebedde CO_2-uitstoot van de Bouw met 20% tegen 2030

Het ingebed kader is gebaseerd op de volgende vier principes:

— Holistische benadering over een verwachte levenscyclus van 50 jaar, van 'wieg tot graf', inclusief het operationele gebruik
— Interne Koolstofreferentieprijzen sinds begin 2023;
— 'Lean Building'-benadering; en
— Circulaire economie oplossingen.

De koolstofreferentieprijs wordt toegepast met behulp van een 'mark-to-market' referentieprijs[1], waardoor de Groep de economische implicaties en afwegingen van koolstofgerelateerde beslissingen kan beoordelen. Dit omvat het evalueren van risico-impact, de netto contante waarde van nieuwe ontwikkelingen en de kosten-batenverhouding van alternatieve ontwerpoplossingen en duurzaamheidsinitiatieven.

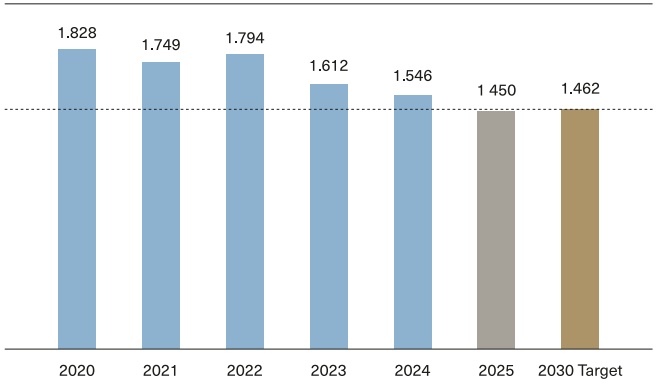
VGP zet zich in om de koolstofuitstoot van bouwactiviteiten in zijn hele portefeuille te verminderen. De Groep heeft zich ten doel gesteld om de koolstofintensiteit tussen 2020 en 2030 met 20% te verminderen, van gemiddeld 1.828 $kgCO_2e/m^2$ gebouwd in 2020 tot 1.462 $kgCO_2e/m^2$ in 2030, op basis van een vergelijkbaar volume aan opgeleverde vierkante meters. In 2025 is de koolstofintensiteit al gedaald tot 1.450 $kgCO_2e/m^2$, waarmee de tussentijdse doelstelling wordt overtroffen en het streefcijfer voor 2030 wordt onderschreden.

Om de voortgang beter te kunnen volgen en de impact van specifieke maatregelen te kunnen beoordelen, heeft de Groep de beoordeling van materiaalgerelateerde koolstofimpact gestandaardiseerd en koolstofreferentieprijzen ingevoerd tijdens de bouwfase. Hoewel de koolstofgegevens doorgaans worden afgeleid uit levenscyclusanalyses (LCA's) die worden uitgevoerd als onderdeel van de BREEAM-certificering, maken verschillen in de nationale interpretatie van de BREEAM LCA-richtlijnen een directe vergelijking tussen landen moeilijk. Gezien de uniforme bouwnorm van VGP wordt daarom meer nadruk gelegd op vergelijkbare verbeteringsmaatregelen en materiaalkeuzes, waarbij rekening wordt gehouden met locatiespecifieke omstandigheden.

In overeenstemming met de EU-richtlijnen berekent de Groep de koolstofemissies op basis van een veronderstelde levensduur van 50 jaar.

Over de volledige levenscyclus (met uitzondering van operationele emissies) is de materiaalgerelateerde ingebedde koolstofuitstoot sinds 2020 grotendeels stabiel gebleven. Dit onderstreept de noodzaak van een intensievere samenwerking met leveranciers en aannemers en van verdere innovatie op het gebied van koolstofarme materialen en bouwtechnieken. Het kader blijft maatregelen aanmoedigen zoals het gebruik van verantwoord geproduceerde houtconstructies, koolstofarme betonoplossingen (waaronder Ecopact), groen staal en andere materiaalvervangingen. Over de volledige levenscyclus (met uitzondering operationele emissies) is de materiaalgerelateerde ingebedde koolstofuitstoot sinds 2020 grotendeels stabiel gebleven. Dit onderstreept de noodzaak van een intensievere samenwerking met leveranciers en aannemers en van verdere innovatie op het gebied van koolstofarme materialen en bouwtechnieken. Het kader blijft maatregelen aanmoedigen zoals het gebruik van verantwoord geproduceerde houtconstructies, koolstofarme betonoplossingen, groen staal en andere materiaalvervangingen die gericht zijn op het verminderen van bouwgerelateerde emissies. Operationele koolstofemissies vertegenwoordigen het grootste deel van de emissies gedurende de levensduur. Verbeteringen op dit gebied hebben tot nu toe gezorgd voor het grootste deel van de totale vermindering van de koolstofintensiteit, met een verbetering van ongeveer 24% sinds 2020. Deze winst is voornamelijk het resultaat van de overstap van de Groep naar luchtwarmtepompen en fotovoltaïsche installaties als virtuele standaard voor nieuwe ontwikkelingen. De tot nu toe bereikte vermindering van de operationele koolstofintensiteit toont de effectiviteit van deze maatregelen aan en blijft centraal staan in de langetermijnstrategie van VGP voor decarbonisatie.

Koolstofintensiteit *($kgCO_2/m^2$ opgeleverd)*





VGP Park Rouen combineert de herontwikkeling van een brownfield, koolstofarme materialen en een hoge mate van afvalterugwinning om grondstoffen te blijven gebruiken en de impact op het milieu te verminderen

1 In overeenstemming met EU ETS per december 2025 € 87,37/tCO_2

Scope 3 – ontwikkelingsactiviteiten "ingebedde koolstof"

Totale koolstofuitstoot van opgeleverde projecten – uitgaande van 50 jaar operationeel gebruik *(tCO2e)*	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**verandering sinds 2020** *(%)*
operationele koolstof	826.012	963.411	1.749.203	859.745	743.845	583.274	-29,40%
Cradle-to-Grave ingebedde koolstof (zonder operationele koolstof)	144.520	176.730	313.653	173.071	158.740	133.307	-7,80%
Koolstof in het product	970.532	1.140.141	2.062.856	1.032.816	902.584	716.580	-26,20%
Koolstofintensiteit *(kgCO2e/m² opgeleverd)*							
operationele koolstof	1.556	1.478	1.521	1.342	1.274	1.180	-24,20%
Cradle-to-Grave ingebedde koolstof (zonder operationele koolstof)	272	271	273	270	272	270	-0,90%
Koolstof in het product	1.828	1.749	1.794	1.612	1.546	1.450	-20,70%

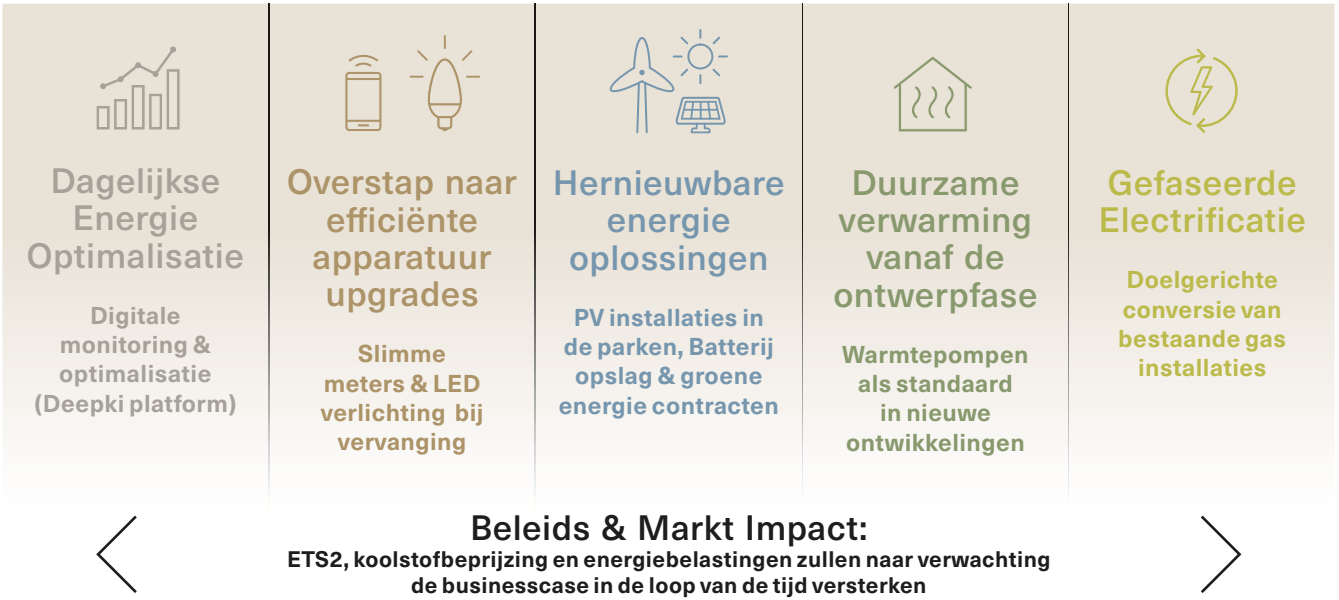
Focus op het verminderen van emissies van activiteiten van huurders met 55% tegen 2030

De strategie om de emissies van de activiteiten van huurders te verminderen is gebaseerd op onze groene huurovereenkomsten en ons beleid inzake energiebeheer en hernieuwbare energie, dat steunt op de volgende pijlers:

— Dagelijkse optimalisatie van activiteiten. Digitale technologie en veranderende consumentenverwachtingen hebben de weg vrijgemaakt voor nieuwe oplossingen. Sinds 2023 implementeert de Groep het Deepki-platform voor energie-optimalisatie in alle landen waar hij actief is. Deepki faciliteert emissiemonitoring en -beheer om de CO_2-voetafdruk van vastgoed te verminderen.
— Technische verbetering van de apparatuur, waaronder de installatie van slimme meters en LED-verlichting bij renovaties (ledconversie moet nog worden uitgevoerd voor 10 activa)
— Het aanbieden van duurzame energieoplossingen aan onze huurders, waaronder op maat gemaakte fotovoltaïsche installaties op daken voor eigen gebruik en groene energiecontracten buiten de site die worden aangeboden via onze eigen energiehandelsactiviteiten door gebruik te maken van fotovoltaïsche installaties elders in de groep. Sinds 2024 is de Groep ook begonnen met de uitrol van batterijopslagsystemen die het zelfverbruik verder zullen verbeteren.
— We zullen nieuwe ontwikkelingen blijven leveren met koolstofarme verwarmingsoplossingen, waaronder warmtepompen, als standaardontwerpprincipe.
— In de bestaande portefeuille zullen we systematisch gasgestookte gebouwen beoordelen op transitiekansen, waarbij we prioriteit geven aan elektrificatie waar dit technisch haalbaar en economisch verantwoord is.
— Als resultaat van deze maatregelen en andere efficiëntiemaatregelen die door onze klanten zijn genomen, hebben we sinds 2023 een vermindering van 20–60% in de primaire energievraag gezien van opgeleverde gebouwen, per segment en per land vergeleken met de eerder bestaande gebouwenvoorraad binnen de VGPportefeuille.
— In de loop van de tijd zullen veranderende regelgeving en marktomstandigheden – waaronder de invoering van ETS2, wijzigingen in energiebelastingen en koolstofbeprijzing – naar verwachting het zakelijke argument voor verdere conversies versterken. Dit ondersteunt een gefaseerde en kosteneffectieve vermindering van emissies uit huurdersactiviteiten, in lijn met onze doelstellingen voor 2030.

De verbeteringen op activaniveau worden verder gecontroleerd en beoordeeld met behulp van de CRREM-tool.

Categorieën	**Uitleg**	**Totale koolstof** *(tCO2e)*	**Koolstofintensiteit** *(kgCO2e/m²)*
A1-A3	winning van grondstoffen, transport naar fabriek, productie van bouwmaterialen	100.433	203
A4-A5	transport van materialen, bouwactiviteiten	9.392	19
B1	gebruik van gebouw (gedurende een periode van meer dan 50 jaar)	583.274	1.180
B4	impact van materialen die tijdens de levensduur worden vervangen	22.245	45
C1	sloop	1.236	3
Totaal		**716.580**	**1.450**
waarvan:	*operationele koolstof*	583.274	1.180
	Cradle-to-Grave ingebedde koolstof (zonder operationele koolstof)	133.307	270



Beoordelingen op niveau van portefeuille en activa met behulp van de Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)

De Carbon Risk Real Estate Monitor ("CRREM"), een door de EU gefinancierd onderzoeksproject dat in 2018 is opgezet, helpt eigenaars van vastgoed zoals VGP inzicht te krijgen in de financiële risico's voor onze portefeuille in relatie tot verschillende decarbonisatiescenario's.

Sinds 2021 voert VGP jaarlijks een CRREM-analyse uit van zijn volledige portefeuille om inzicht te krijgen in het 'misalignment'-jaar[1] op activaniveau en van de verschillende deelportefeuilles in de verschillende landen en om verbeteringsscenario's te analyseren, waaronder energie-efficiëntie-operaties, omschakeling naar elektrische verwarming (warmtepompen) in plaats van verwarming op gas en optimalisatie van investeringen in faciliteiten voor de productie van hernieuwbare energie.

De meest recente CRREM-beoordeling, uitgevoerd in 2026, is gebaseerd op de volgende aannames:

- Resultaten op basis van CRREM Tool v 2.07 (meest recente versie van januari 2026)
- De resultaten zijn gebaseerd op de werkelijke energieverbruiksgegevens van de VGP-portefeuille over het boekjaar 2025
- Voor activa waarvoor geen energieverbruiksgegevens voor het volledige jaar beschikbaar zijn, zijn de resultaten gebaseerd op extrapolatie
- De Scope 3-emissies (alleen categorie 13) die beperkte betrouwbaarheid hebben gekregen
- Gebouwen in aanbouw en gebouwen die in de tweede helft van 2025 zijn opgeleverd, zijn buiten beschouwing gelaten
- Het verbruik en de injectie van het elektriciteitsnet zijn aangepast voor lopende fotovoltaïsche projecten in aanbouw en het contractueel overeengekomen jaarlijkse verbruik van hernieuwbare energie door huurders

Op basis van de gerapporteerde nutsgegevens voor het boekjaar 2025 ligt 24% van de portefeuille boven het traject tot 2050 (vergeleken met 17% in december 2024), met een verwacht 'misalignment'-jaar van de portefeuille in 2037 (hetzelfde als vorig jaar).

Hoewel het jaar van misalignment jaar-op-jaar niet significant is veranderd, zijn er verschillende onderliggende dynamieken, sommige met een tegengesteld effect op de portefeuilleprestatie. In 2025 was er een aanzienlijke toename in de productie en het verbruik van fotovoltaïsche energie, wat heeft bijgedragen aan een groter aandeel gebouwen dat tot 2050 voldoet aan het 1,5 °C-pad (en toont eveneens aan dat de volledige implementatie van de resterende PV-pijplijn nog maar een beperkte impact heeft).



VGP Park Pamplona Noáin, Spanje

Hoewel er in principe geen nieuwe gebouwen met een gasaansluiting worden opgeleverd, is het gasverbruik voor de totale portefeuille op like-for-like basis toegenomen doordat huurders hun gebouwen weer volledig zijn gaan gebruiken na de periode met hoge gasprijzen in voorgaande jaren – wat een negatief effect had op het misalignment-jaar. Enkele huurders die nog geen 'dark green lease'-clausule hebben ondertekend maar in 2024 wel groene elektriciteit afnamen, zijn in 2025 terug overgestapt op grijze elektriciteitscontracten.

Deze twee negatieve effecten werden gecompenseerd door een aanzienlijk verbeterde energie-efficiëntie van gebouwen die vorig jaar zijn opgeleverd: de totale energie-intensiteit van de portefeuille is hierdoor gedaald (gecorrigeerd voor land en segment ligt de efficiëntie 20–60% hoger voor gebouwen die sinds 2023 zijn opgeleverd vergeleken met de bestaande portefeuille). Een andere positieve factor is dat het percentage huurders dat een langetermijn-PPA voor groene energie accepteert verder is toegenomen (23% van alle huurcontracten versus 14% vorig jaar).

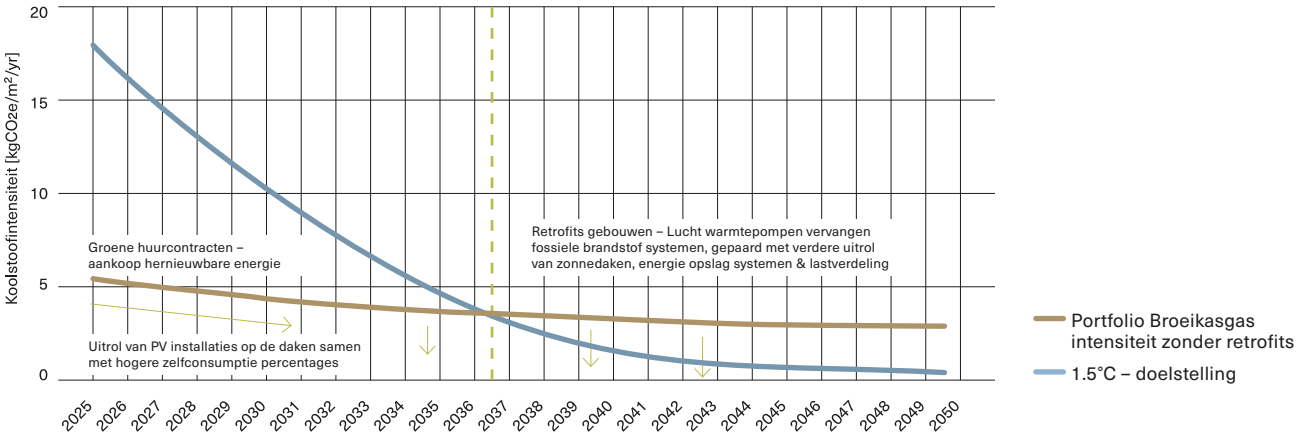
Vooruitkijkend zijn drie portefeuilleverbeteringsmaatregelen voor het misalignmentjaar geanalyseerd:

- Voltooiing van de fotovoltaïsche pijplijn zoals geïdentificeerd per december 2025: geen significant resterend effect, aangezien de PV-pijplijn grotendeels is afgerond en veel conversiegebouwen al profiteren van huurders met groene PPA's. Deze maatregel heeft geen effect op het misalignmentjaar van de broeikasgasportefeuille (onveranderd in 2037).
- Voltooiing van alle huurdercontracten naar de 'dark green'-clausule: zodra de volledige huurdersportefeuille is overgeschakeld naar de huidige vorm van het leasecontract, verbetert het 'stranding year' van de portefeuille naar 2038, waarbij meer dan 50% van de portefeuille niet 'strandt' vóór 2040.
- Voltooiing van de retrofit van de bestaande portefeuille naar luchtwarmtepompen (geen gasverbruik meer): zodra de portefeuille overstapt op luchtwarmtepompen (ervan uitgaande dat gas wordt vervangen door grijze elektriciteit), verbetert het misalignmentjaar naar 2043, met meer dan 80% van de portefeuille die niet 'strandt' vóór 2040.
- Combinatie van de drie scenario's betekent dat de portefeuille volledig GHG 1,5°C-conform is.

1 In juli 2025 kondigde CRREM aan dat het de veel gebruikte maatstaf '*Stranding Year*' zou vervangen door een meer nauwkeurige term. '*CRREM Misalignment Year*'.



Gemiddelde Broeikasgasintensiteit van de Portefeuille versus de Doelstellingen van Parijs



Beoordelingen op portefeuille- en activaniveau met behulp van de Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM V2.07) tool - verbetering van trajecten

Activaniveau	op basis van het werkelijke energieverbruik in het boekjaar 2025	Eco-efficiëntie maatregelen	Huidige fotovoltaïsche pijplijn operationeel	Overstappen op luchtwarmtepompen	Donkergroene leaseclausule	Combinatie van geïdentificeerde maatregelen
Gestrand	5,00%	5,00%	5,00%	0,00%	3,80%	0%
2025–2029	3,80%	3,80%	3,70%	3,50%	0,20%	0%
2030–2034	17,30%	17,30%	16,90%	12,80%	4,10%	0%
2035–2039	30,70%	30,70%	30,50%	32,40%	10,40%	0%
na 2040	43,20%	43,20%	43,90%	51,30%	81,50%	100%
portefeuilleniveau						
december 2023 portefeuille	2029	2029	2033	2039	2034	1,5°C-conform
december 2024 portefeuille	2037	2037	2038	2039	2044	1,5°C-conform
december 2025 portefeuille	2037	2037	2037	2038	2043	1,5°C-conform

De gegevens over energieverbruik en CO_2-uitstoot werden gecontroleerd op kwaliteit.
De gegevens over energieverbruik werden op kwaliteit gecontroleerd en de hieronder voorgestelde berekeningen van de CO_2-uitstoot werden door een derde, SouthPole/CO_2Logic, gevalideerd op basis van het GHG-protocol en de ISO 14064-norm.

Groene gevel in VGP Park Ústí nad Labem City, Tsjechische Republiek

4.2.2.2.8 Energieverbruik en energiemix (ESRS E1-5)

De volgende tabellen geven een overzicht van het energieverbruik en de energiemix van de Groep.

Totaal energieverbruik *(MWh en %)*

2025	Eigen kantoren van VGP	Huurdersportefeuille					Totaal
		Industrieel: niet-gekoelde opslag	Industrieel: gekoeld magazijn	Industrieel: productie	Kantoren: laagbouwkantoren	Parkeerplaatsen (binnen)	
Totaal	**3.869**	**124.610**	**58.990**	**225.240**	**1.360**	**1.040**	**415.109**
Waarvan aardgas (exclusief ander brandstofverbruik)	122	36.380	10.330	40.650	n.v.t.	n.v.t.	87.482
Waarvan brandstofverbruik anders dan aardgas	2.553[1]	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	2.553
Waarvan elektriciteit	1.075	86.920	47.640	184.170	1.360	1.040	322.205
Waarvan stadsverwarming	118	1.310	1.020	420	n.v.t.	n.v.t.	2.868
Waarvan productie ter plaatse *(%)*	0%	8%	6%	6%	45%	18%	7%
Waarvan aankoop buiten de locatie (%)	100%	92%	94%	94%	55%	82%	93%
2025 like-for-like *(MWh)*	532	63.660	23.810	55.760	580	160	144.502
Waarvan aardgas (exclusief ander brandstofverbruik)	70	21.570	5.860	15.770	n.v.t.	n.v.t.	43.270
Waarvan brandstofverbruik anders dan aardgas	n.v.t.[2]	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Waarvan elektriciteit	450	41.680	17.950	39.990	580	160	100.810
Waarvan stadsverwarming	11	410	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	421
2024 like-for-like *(MWh)*	464	61.850	24.210	53.970	560	160	141.214
Waarvan aardgas (exclusief ander brandstofverbruik)	56	19.250	5.310	13.620	n.v.t.	n.v.t.	38.236
Waarvan brandstofverbruik anders dan aardgas	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Waarvan elektriciteit	397	42.220	18.900	40.350	560	160	102.587
Waarvan stadsverwarming	11	380	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	391
2025/2024 verandering *(%)*	15%	3%	-2%	3%	4%	0%	2%
Waarvan aardgas (exclusief ander brandstofverbruik)	25%	12%	10%	16%	n.v.t.	n.v.t.	13%
Waarvan brandstofverbruik anders dan aardgas	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Waarvan elektriciteit	13%	-1%	-5%	-1%	4%	0%	-2%
Waarvan stadsverwarming	1%	8%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	8%

Bruto energie-efficiëntie van vaste activa, per oppervlakte per segment – boekjaar 2025
Nutsverbruik in portefeuille (opgesplitst naar segmentatie volgens CRESB)[3].

Gebruik van onroerend goed (GRESB)	Bestaande en voltooide portefeuille		Elektriciteitsverbruik *(kWh/m²)*		Brandstofverbruik *(kWh/m²)*	
	Aantal activa	Bruto vloeroppervlak *(m²)*	Gemiddelde	Mediaan	Gemiddelde	Mediaan
Industrieel: niet-gekoeld magazijn	145	3.395.000	25,53	17,98	15,51	16,29
Industrieel: gekoeld magazijn	26	562.000	84,77	69,73	29,87	15,81
Industrieel: Productie	71	1.641.000	111,81	31,54	30,88	25,18
Kantoor: Bedrijfskantoor: Laagbouwkantoor	2	15.000	90,67	6,99	n,a,	**n,a,**
Overig: Parkeergarage (binnen)	5	140.000	7,43	86,33	n,a,	**n,a,**
Totaal beroepsmatig gebruik	**249**	**5.752.000**	**55,7**	**22,7**	**21,8**	**18,6**

Bruto energie-efficiëntie van bestaande activa, per gebied per segment – BJ2024
Nutsvoorzieningengebruik in portefeuille (opgesplitst naar segmentatie volgens GRESB).

Gebruik van onroerend goed (GRESB)	Bestaande en voltooide portefeuille		Elektriciteitsverbruik *(kWh/m²)*		Brandstofverbruik *(kWh/m²)*	
	Aantal activa	Bruto vloeroppervlak *(m²)*	Gemiddelde	Mediaan	Gemiddelde	Mediaan
Industrieel: niet-gekoeld magazijn	136	3.169.000	28,68	17,15	13,99	14,11
Industrieel: gekoeld magazijn	19	435.000	84,34	77,04	25,51	13,95
Industrieel: Productie	63	1.413.000	116,16	33,11	29,39	23,22
Kantoor: Bedrijfskantoor: Laagbouwkantoor	2	15.000	81,33	84,06	n,a,	n,a,
Overig: Parkeergarage (binnen)	5	140.000	7,29	6,84	n,a,	n,a,
Totaal beroepsmatig gebruik	**225**	**5.172.000**	**56,8**	**23,6**	**20,0**	**15,4**

Netto energie-efficiëntie van bestaande activa, per gebied per segment
De onderstaande energie-efficiëntie wordt berekend op basis van de energie die uiteindelijk van het net wordt afgenomen. Energie die zelf wordt verbruikt en ter plaatse wordt geproduceerd, wordt niet meegerekend.

1 Voorheen niet-gerapporteerde gegevens over het brandstofverbruik met betrekking tot bedrijfswagens (leasewagens).
2 Like for like werd niet berekend.
3 GRESB (2025) Reference Guide – Appendix 5 – Property Types Classification

Netto-energieverbruik van vaste activa, per gebied per segment

	Eigen kantoren van VGP[1]	Huurdersportefeuille					Totaal
		Industrieel: niet-gekoelde opslagplaats	Industrieel: gekoeld magazijn	Industrieel: productie	Kantoren: laagbouwkantoren	Parkeergarage (binnen)	
Totaal 2025 *(MWh)*	846	114.641	55.451	211.726	748	853	384.264
2025 like-for-like *(MWh)*	532	59.577	21.369	54.374	219	92	136.163
2024 like-for-like *(MWh)*	464	58.401	21.905	53.065	204	156	134.195
Verandering 2025/2024 *(%)*	15%	2%	-2%	2%	7%	-41%	1%

Gemiddelde Energie- en Broeikasgasintensiteit per land en activaklasse – BJ2025[2]

Land	Oostenrijk	Tsjechische Republiek	Frankrijk	Duitsland	Hongarije	Italië	Letland	Nederland	Portugal	Roemenië	Servië	Slowakije	Spanje	Totaal
Bestaande en voltooide portefeuille	6	52	1	94	17	9	4	6	3	18	3	13	23	**249**
Gegevensdekking	17%	100%	0%	89%	94%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	91%	**92%**
Industrieel: niet-gekoeld magazijn														
Energie-intensiteit *(kWh/m²)*	46	26	18	36	44	33	51	31	43	55	n.v.t.	37	30	**37**
Koolstofintensiteit *(kg CO2-eq/m²)*	5	2	1	5	8	7	6	5	3	3	n.v.t.	3	2	**4**
Industrieel: gekoeld magazijn														
Energie-intensiteit *(kWh/m²)*	109	116	n.v.t	117	94	n.v.t.	n.v.t.	75	n.v.t.	80	116	n.v.t.	88	**105**
Koolstofintensiteit *(kg CO2-eq/m²)*	14	13	n.v.t	34	15	n.v.t.	n.v.t.	4	n.v.t.	3	78	n.v.t.	9	**29**
Industrieel: Productie														
Energie-intensiteit *(kWh/m²)*	59	285	n.v.t	80	139	35	66	n.v.t.	n.v.t.	80	n.v.t.	103	80	**137**
Koolstofintensiteit *(kg CO2-eq/m²)*	8	16	n.v.t	14	22	8	8	n.v.t.	n.v.t.	3	n.v.t.	13	4	**13**
Kantoor: Bedrijfskantoor: Laagbouwkantoor														
Energie-intensiteit *(kWh/m²)*	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	100	n.v.t.	86	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t	**94**
Koolstofintensiteit *(kg CO2-eq/m²)*	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	25	n.v.t.	8	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t	**17**
Overig: Parkeergarage (binnen)														
Energie-intensiteit *(kWh/m²)*	7	n.v.t.	n.v.t.	8	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t	**7**
Koolstofintensiteit *(kg CO2-eq/m²)*	0	n.v.t.	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t	**0**
Totaal														
Energie-intensiteit *(kWh/m²)*	46	167	18	53	91	36	55	43	43	63	116	59	50	**72**
Koolstofintensiteit *(kg CO2-eq/m²)*	5	10	1	10	14	7	6	4	3	3	78	6	3	**9**

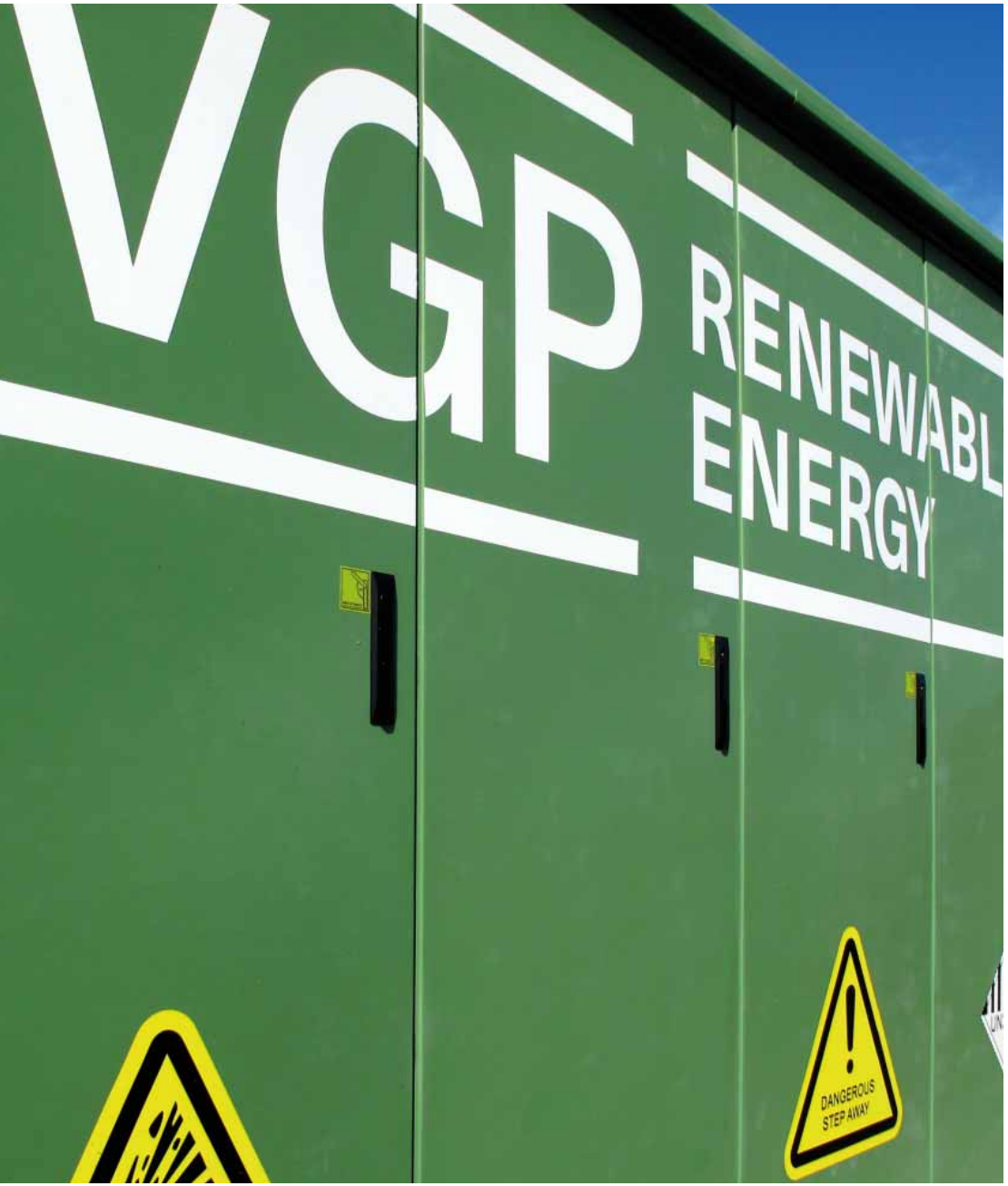
1 Alleen energieverbruik op kantoor
2 Voor een toelichting op de like-for-like verwijzen wij u naar pagina 281

Gemiddelde Energie- en Broeikasgasintensiteit per land en activaklasse – BJ2024[1]

Land	Oostenrijk	Tsjechische Republiek	Duitsland	Hongarije	Italië	Letland	Nederland	Portugal	Roemenië	Servië	Slowakije	Spanje	Totaal
Bestaande en voltooide portefeuille	4	50	92	13	7	4	6	3	15	1	10	20	**225**
Gegevensdekking	38%	100%	83%	92%	100%	100%	100%	100%	92%	100%	100%	85%	**89%**
Industrieel: niet-gekoeld magazijn													
Energie-intensiteit *(kWh/m²)*	47	29	41	38	39	55	20	35	58	n.v.t.	37	30	**29**
Koolstofintensiteit *(kg CO2-eq/m²)*	6	3	5	7	11	6	4	0	3	n.v.t.	2	2	**4**
Industrieel: gekoeld magazijn													
Energie-intensiteit *(kWh/m²)*	n.v.t.	121	n.v.t.	107	199	n.v.t.	n.v.t.	81	n.v.t.	87	97	n.v.t.	**85**
Koolstofintensiteit *(kg CO2-eq/m²)*	n.v.t.	17	32	37	n.v.t.	n.v.t.	5	n.v.t.	4	74	n.v.t.	9	**28**
Industrieel: Productie													
Energie-intensiteit *(kWh/m²)*	60	283	n.v.t.	76	111	n.v.t.	64	n.v.t.	n.v.t.	80	n.v.t.	95	**121**
Koolstofintensiteit *(kg CO2-eq/m²)*	7	15	14	21	n.v.t.	8	n.v.t.	n.v.t.	5	n.v.t.	13	4	**14**
Kantoor: Bedrijfskantoor: Laagbouwkantoor													
Energie-intensiteit *(kWh/m²)*	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	84	n.v.t.	84	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	**38**
Koolstofintensiteit *(kg CO2-eq/m²)*	n.v.t.	n.v.t.	29	n.v.t.	10	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	**20**
Overig: Parkeergarage (binnen)													
Energie-intensiteit *(kWh/m²)*	7	n.v.t.	n.v.t.	7	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	**7**
Koolstofintensiteit *(kg CO2-eq/m²)*	0	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	**0**
Totaal													
Energie-intensiteit *(kWh/m²)*	28	173	54	81	42	57	36	35	63	97	59	49	**72**
Koolstofintensiteit *(kg CO2-eq/m²)*	3	10	9	15	11	7	4	0	3	74	6	3	**9**

Energieverbruik en -mix	2020	2021	2022	2023	2024[1]	2025
Brandstofverbruik uit aardgas[2]	83.747	73.820	58.391	52.276	78.100	87.482
Verbruik van aangekochte of verworven elektriciteit uit fossiele bronnen	137.787	162.153	214.435	215.994	99.920	128.882
Verbruik van aangekochte of verworven warmte en koeling uit fossiele bronnen	7	—	9	765	870	2.868
Totaal fossiel energieverbruik	221.541	235.973	272.745	269.035	178.890	219.233
Aandeel van fossiele bronnen in het totale energieverbruik	59%	63%	73%	72%	48%	53%
Verbruik van aangekochte of verworven elektriciteit uit hernieuwbare bronnen	130	4.313	9.990	3.590	176.065	167.045
Verbruik van gekochte of verkregen warmte, stoom en koeling uit hernieuwbare bronnen	—	—	—	—	—	—
Verbruik van zelf opgewekte hernieuwbare energie die geen brandstof is	911	3.646	3.858	3.365	18.990	28.300
Totaal verbruik van hernieuwbare energie	1.041	7.959	13.848	6.955	195.055	195.345
Aandeel van hernieuwbare bronnen in het totale energieverbruik	—	2%	4%	2%	52%	47%
Totaal energieverbruik	222.582	243.932	286.593	275.990	373.946	414.578

1 Herformulering van de waarden voor 2024 vanwege een grotere datadekking. Voor een toelichting op de like-for-like verwijzen wij u naar pagina 281.
2 Exclusief ander brandstofverbruik dan gas.



Batterijopslagsysteem in VGP Park Nijmegen, Nederland

Aandeel van het totale energieverbruik uit hernieuwbare bronnen per energiebron: elektriciteit, stadsverwarming en -koeling en direct energieverbruik (%)

	Eigen kantoren van VGP	Tenant portfolio					Totaal
		Industrieel: niet-gekoelde opslagplaats	Industrieel: gekoeld magazijn	Industrieel: productie	Kantoren: laagbouwkantoren	Parkeergarage (binnen)	
Totaal elektriciteitsverbruik in 2025	1.075	86.670	47.640	183.480	1.360	1.040	321.265
Waarvan groene elektriciteit *(%)*	100%	63%	24%	69%	45%	84%	61%
Totaal verbruik stadsverwarming en -koeling in 2025	118	1.310	1.020	420	n.v.t.	n.v.t.	2.868
Waarvan hernieuwbare energie *(%)*	0%	0%	0%	0%	n.v.t.	n.v.t.	0%
Totaal direct energieverbruik brandstoffen in 2025	2.675	36.380	10.330	40.650	n.v.t.	n.v.t.	90.035
Waarvan hernieuwbare energie *(%)*	0%	0%	0%	0%	n.v.t.	n.v.t.	0%

Focus op ter plaatse opgewekte hernieuwbare energie

De productie van hernieuwbare energie in VGP-parken steeg tot 154 GWh, waarvan 132 GWh (een stijging van 48% op jaarbasis) verkoopbare eigen productie is. De operationele zonne-energiecapaciteit is in december 2025 gestegen tot 171 MWp (een stijging van 10% ten opzichte van vorig jaar). De totale zonne-energieportefeuille, inclusief pijplijnprojecten, bedraagt 301 MWp en zal naar verwachting 279 GWh aan hernieuwbare elektriciteit per jaar opwekken zodra deze volledig operationeel is.

Om het eigen verbruik te vergroten en bij te dragen aan een stabieler en efficiënter energienetwerk, is VGP bezig met het opzetten van Battery Energy Storage Systems (BESS). De eerste drie BESS-units zijn operationeel voor een gecombineerd vermogen van 12 MWh. Nog eens 18 MWh is in aanbouw, 89 MWh bevindt zich in de ontwerpfase en 54 MWh wordt momenteel op haalbaarheid beoordeeld.

Voor meer informatie over de businessunit Hernieuwbare Energie verwijzen we naar het hoofdstuk Strategie, deel Hernieuwbare Energie, en naar het hoofdstuk VGP in 2025.

Ter plaatse opgewekte Hernieuwbare Elektriciteit (MWh) met uitsplitsing tussen netinjectie/ overschot aan zonne-energie dat naar het net wordt geëxporteerd en eigen verbruik (%)

	Eigen kantoren van VGP	Tenant portfolio					Totaal
		Industrieel: niet-gekoelde opslagplaats	Industrieel: gekoeld magazijn	Industrieel: productie	Kantoren: laagbouwkantoren	Parkeergarage (binnen)	
Totaal ter plaatse opgewekte hernieuwbare elektriciteit	0	85.800	8.910	35.030	800	1.470	132.010
Waarvan zelfverbruik door de Groep of huurders *(%)*	n.v.t.	12%	41%	39%	76%	13%	21%
Waarvan geëxporteerd naar het net *(%)*	n.v.t.	88%	59%	61%	24%	87%	79%

Case study

Het leveren van betaalbare, betrouwbare energie met een hogere efficiëntie voor onze huurders



VGP Park Magdeburg herbergt een van de grootste zonnepaneleninstallaties op daken in Duitsland, met een vermogen van 10,27 MWp. Deze installatie maakt deel uit van een groter project waarbij het gehele terrein van VGP Park Magdeburg een totaal geïnstalleerd vermogen van meer dan 25 MWp heeft

Betrouwbare en betaalbare energie is essentieel voor het langetermijnsucces van onze huurders

— Hernieuwbare energie nu **de grootste afzonderlijke energiebron**
— Meer dan **20% verbetering in energie-efficiëntie** sinds 2020

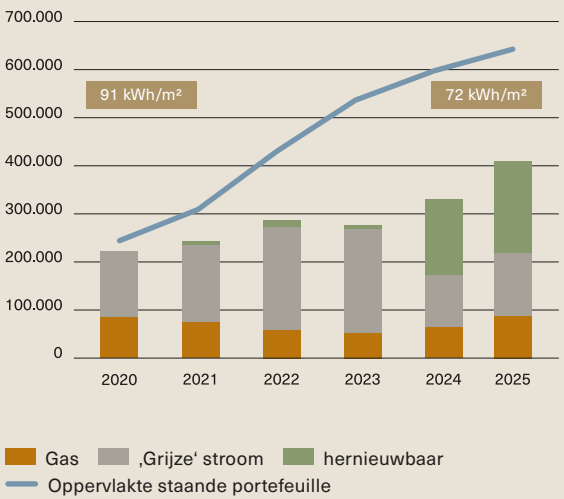
Toegang tot betrouwbare en betaalbare energie is een cruciale factor voor de langetermijnconcurrentiekracht en veerkracht van de huurders van VGP. VGP streeft er daarom naar om huurders actief te ondersteunen bij het veiligstellen van stabiele en competitief geprijsde elektriciteit binnen haar parken. In verschillende markten werkt de Groep samen met meerdere nutsbedrijven om de meest gunstige leveringsvoorwaarden voor huurders te identificeren. Zo heeft VGP in Duitsland aanbiedingen van meer dan 30 nutsbedrijven geanalyseerd om ervoor te zorgen dat de aan huurders geleverde elektriciteit werd aangeboden tegen zeer competitieve marktprijzen. Tegelijkertijd blijft de Groep investeren in de uitbreiding van hernieuwbare energieopwekking op locatie, wat een extra bron van betrouwbare elektriciteit oplevert die rechtstreeks binnen de parken wordt geproduceerd.

Sinds 2020 is de voltooide portefeuille van VGP sterk gegroeid, met een toename van 163% tot 6,4 miljoen m² in 2025. In dezelfde periode heeft de Groep aanzienlijke vooruitgang geboekt in de elektrificatie van haar energieverbruik en de uitbreiding van de productie van hernieuwbare energie. Het verbruik van hernieuwbare elektriciteit steeg van ongeveer 1 GWh in 2020 tot circa 193 GWh in 2025, waardoor hernieuwbare energie de grootste afzonderlijke energiebron binnen de portefeuille is geworden. Deze transitie wordt ondersteund door de systematische uitrol van fotovoltaïsche installaties op daken binnen de VGP-parken, die alleen al in 2025 132 GWh aan hernieuwbare elektriciteit produceerden, een stijging van 47% ten opzichte van het voorgaande jaar.

Sinds 2022 zijn lucht/water-warmtepompen de standaard verwarmingsoplossing voor nieuw ontwikkelde gebouwen geworden, wat de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen verder vermindert en de elektrificatie versnelt. Als gevolg daarvan wordt ongeveer een derde van de voltooide portefeuille inmiddels verwarmd zonder gebruik van gas. Batterij-energieopslagsystemen (BESS) worden geleidelijk ingevoerd om het eigen energieverbruik, de flexibiliteit en de betrouwbaarheid binnen de parken verder te vergroten. In combinatie met andere maatregelen op het gebied van energie-efficiëntie heeft dit geleid tot een duidelijke verbetering van de energie-intensiteit, die is gedaald van ongeveer 92 kWh/m² in 2020 tot circa 72 kWh/m² in 2025.

CASE STUDY
Als u meer wilt weten over hoe de integratie van batterijen ervoor zorgt dat er 24/7 hernieuwbare energie beschikbaar is, klik dan hier voor een case study op onze website

Energieverbruik *(MWh)*, uitgesplitst naar gasverbruik, grijze elektriciteit en hernieuwbare energie, afgezet tegen de omvang van de opgeleverde portefeuille in m² *('0 m²)* sinds 2022



4.2.2.2.9 Bruto Scope 1-, 2-, 3-emissies en totale Broeikasgasemissies (ESRS E1-6)

De methode die wordt gebruikt voor het kwantificeren van de emissies van de Groep is in overeenstemming met de ISO 14064-1-norm, de richtlijnen van het GHG-Protocol en de Bilan Carbone®-methodologie van ADEME ("Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie" of het Frans Agentschap voor Milieu en Energiebeheer). De emissiebronnen die zijn opgenomen in de totale CO_2-voetafdruk van de Groep worden in de onderstaande tabel uitgesplitst per scope en invloedniveau. De Groep berekent zijn CO_2-voetafdruk op een uitgebreide Scope 3-basis, die in deze tabel wordt beschreven, waarbij de belangrijkste indirecte emissies in de hele waardeketen worden gemeten. Om de bedrijfsactiviteiten van de Groep zo nauwkeurig mogelijk weer te geven, inclusief de interacties tussen de vennootschap en haar belanghebbenden, werd Scope 3 verder onderverdeeld in vier categorieën:

— Scope 3 met betrekking tot energiegebruik en afval door eigen kantoren en werknemers (onder operationele controle van VGP);
— Scope 3 met betrekking tot de resterende capex en opex die niet elders zijn opgenomen;
— Scope 3 met betrekking tot de portefeuille "in gebruik": Verantwoordelijkheid van huurders waarop VGP invloed kan uitoefenen maar geen directe controle heeft.
— Scope 3 met betrekking tot op ontwikkelingsactiviteiten door middel van de berekening van ingebedde koolstof

Scope 1	
Scope 1	— Directe emissies van stationaire verbranding: gas- en brandstofverbruik in VGP-kantoren — Directe emissies van mobiele verbranding: brandstofverbruik van bedrijfsvoertuigen — Directe diffuse emissies, inclusief lekken van koelgas
Scope 2	
Scope 2	— Indirecte emissies in verband met elektriciteit en stadsverwarming in VGP-kantoren en voor het opladen van bedrijfsvoertuigen (alleen in verband met energieproductie)
Scope 3 – Eigen kantoren en werknemers	
Scope 3: Categorie 1 (aangekochte goederen en diensten)	— Indirecte emissies door papiergebruik in VGP-kantoren (andere aangekochte goederen en diensten worden niet in aanmerking genomen)
Scope 3: Categorie 3 (indirecte energie)	— Upstream-emissies van aangekochte brandstoffen en energie (winning, productie en transport van brandstof, elektriciteit)
Scope 3: Categorie 5 (afval op locatie)	— Indirecte emissies door afval op kantoren
Scope 3: Categorie 6 (zakenreizen)	— Indirecte emissies van zakenreizen van werknemers (exclusief bedrijfsvoertuigen)
Scope 3: Categorie 7 (woon-werkverkeer van werknemers)	— Indirecte emissies van woon-werkverkeer van werknemers (exclusief bedrijfsvoertuigen)
Scope 3 – Resterende uitgaven die niet elders zijn verantwoord	
Scope 3: Categorie 1 (Ingekochte goederen en diensten)	— Indirecte emissies afkomstig van administratieve uitgaven die verband houden met ondersteunende bedrijfs- en adviesdiensten
Scope 3: Categorie 2 (kapitaalgoederen)	— Indirecte emissies afkomstig van kapitaaluitgaven voor IT-apparatuur in de groepskantoren
Scope 3: Categorie 6 (zakenreizen)	— Indirecte emissies afkomstig van zakelijke reizen van werknemers (diensten voor reisregeling en -reservering).
Scope 3 – Portefeuille 'in gebruik' (activiteiten van huurders)	
Scope 3: Categorie 13: downstream verhuurde activa	— Indirecte emissies door energieverbruik en vluchtige emissies als gevolg van lekken van koelgas/koelvloeistof bij activiteiten van huurders in de bestaande portefeuille van VGP
Scope 3 – koolstof in ontwikkelingsactiviteiten (levenscyclusanalyse)	
Scope 3: Categorie 1 (ontwikkelingen)	— Emissies veroorzaakt tijdens de levensduur van de activa die door de ontwikkelingsactiviteiten zijn gecreëerd, met inbegrip van gebruikte materialen en indirecte emissies veroorzaakt door transport naar de locatie, evenals toekomstig gebruik van het gebouw
Scope 3: Categorie 11 (Gebruik van verkochte producten – Onderhoud gedurende de levensduur)	— Emissies door het gebruik van goederen en diensten die door de rapporterende onderneming in het verslagjaar zijn verkocht. De scope 3-emissies van een rapporterende onderneming door het gebruik van verkochte producten omvatten de scope 1- en scope 2-emissies van eindgebruikers. Eindgebruikers zijn zowel consumenten als zakelijke klanten die gebruikmaken van eindproducten.
Scope 4	
Scope 4 (totale vermeden emissies elders)	— Emissies die elders worden vermeden wanneer hernieuwbare energie in het net wordt geïnjecteerd en daardoor elders als vervanging voor grijze energie wordt gebruikt, waarbij dezelfde functies worden vervuld, maar met een lagere koolstofintensiteit.

Emissies *(tCO2e)*	**Boekjaar 2020**	**Boekjaar 2021**	**Boekjaar 2022**	**Boekjaar 2023**	**Boekjaar 2024**	**Boekjaar 2025**[1]	**Noot**	**Veranderingen FY25 ten opzichte van FY24** *(%)*	**Vooruitgang sinds basisjaar 2020**	**Doelstelling 2030**	**Verbintenis tot net zero**
Scope 1	841	852	926	924	742	639[2]	(1), (2)	-14%	-24%	-50%	Ja
tCO2e/FTE	*3,5*	*2,7*	*2,5*	*2,5*	*2,0*	*1,6*		*-20%*	*-54%*		
Scope 2 – marktgebaseerd	105	127	8	17	142	12[3]	(1), (3)	-92%	-89%	-50%	Ja
tCO2e/FTE	*0,4*	*0,4*	—	—	*0,4*	—		*-100%*	*-100%*		
Scope 2 – Locatiegebonden	127	107	113	144	264	282	(1), (3)	7%	122%		
tCO2e/FTE	*0,5*	*0,3*	*0,3*	*0,4*	*0,7*	*0,7*		*0%*	*40%*		
Totaal Scope 1 en 2 *(tCO2)*	**946**	**979**	**934**	**942**	**884**	**650**	**(1), (2), (3)**	**-26%**	**-31%**	**-50%**	**Ja**
tCO2e/FTE	*3,9*	*3,2*	*2,6*	*2,6*	*2,3*	*1,8*		*-22%*	*-54%*	*-50%*	
Scope 3: Categorie 1 (papierverbruik)	5	3	3	3	4	4		0%	-20%		
Scope 3: Categorie 3 (indirecte energie)	235	236	230	231	247	201		-19%	-14%		
Scope 3: Categorie 5 (afval)	5	2	2	1	1	3		200%	-40%		
Scope 3: Categorie 6 (zakenreizen)	647	542	861	682	850	973		14%	50%		
Scope 3: Categorie 7 (woon-werkverkeer van werknemers)	147	159	206	146	164	135		-18%	-8%		
Scope 3 – Totaal Eigen kantoren en werknemers *(tCO2)*	**1.039**	**939**	**1.302**	**1.063**	**1.264**	**1.316**		**4%**	**27%**	**-50%**	**Nee**
tCO2/FTE	*4,3*	*3,1*	*3,6*	*2,9*	*3,3*	*3,2*		*-3%*	*-26%*	*-50%*	
Scope 3: Categorie 1 (Ingekochte goederen en diensten)	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	3.224	(4)	n.v.t	n.v.t		
Scope 3: Categorie 2 (kapitaalgoederen)	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	210	(4)	n.v.t	n.v.t		
Scope 3: Categorie 6 (zakenreizen)	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	63	(4)	n.v.t	n.v.t		
Scope 3 – totaal resterende emissies die elders niet zijn meegerekend	**n.v.t**	**n.v.t**	**n.v.t**	**n.v.t**	**n.v.t**	**3.497**	**(4)**				

1 Over de onderstreepte waarden werd een limited assurance verstrekt

2 Overwegingen bij de evaluatie van de Scope 1-emissies: Scope 1 is opgezet in overeenstemming met het GHG-protocol en omvat het brandstofverbruik en het gebruik van stadsverwarming voor de verwarming van de VGP-kantoren, evenals het brandstofverbruik van de bedrijfswagens. De Scope 1-emissies die voortkomen uit brandstoffen voor verwarming zijn berekend conform het GHG-protocol. Voor Oostenrijk, Frankrijk (Parijs), Letland, Kroatië en Slowakije is het brandstofverbruik gebaseerd op extrapolatie. De extrapolaties zijn gemaakt door een gemiddelde te berekenen op basis van de kantooroppervlakte en het aardgasverbruik van de VGP-kantoren in België, Luxemburg, Roemenië en Nederland. Het resterende deel van de Scope 1-emissies komt voort uit de emissies van bedrijfswagens. Voor de berekening van deze emissies zijn de gereden kilometers (schattingen afgeleid uit leasecontracten of verklaringen van werknemers) en de verbruikte liters brandstof gebruikt. De daling van 14% jaar-op-jaar weerspiegelt enerzijds de overgang van een brandstofgedreven wagenpark naar een elektrisch of hybride wagenpark, wat heeft geleid tot een daling van 16% jaar-op-jaar (van 727 naar 614 ton CO_2). Daarnaast was er een stijging van 60% (van 15 naar 24 ton CO_2) in emissies uit kantoorverwarming vanwege een toename van het totale met gas verwarmde kantooroppervlak."

3 Overwegingen bij de evaluatie van de Scope 2-emissies (market-based & location-based): Scope 2 is opgezet in overeenstemming met het GHG-protocol en omvat de emissies die voortkomen uit het elektriciteitsverbruik in de kantoren, de stadsverwarming die wordt gebruikt voor de verwarming van kantoren, en de elektriciteit die wordt gebruikt voor het opladen van elektrische bedrijfswagens. De Scope 2-emissies die betrekking hebben op het energieverbruik van kantoren zijn als volgt berekend: voor de berekening van de totale emissies zijn extrapolaties gemaakt voor de kantoren in Oostenrijk, Denemarken, Frankrijk (Parijs), Hongarije, Letland, Portugal (Lissabon), Kroatië, Servië, Slowakije en Spanje (Madrid, Sevilla). De extrapolatie is gebaseerd op de kantooroppervlakte, vermenigvuldigd met een gemiddelde dat is berekend op basis van alle andere kantoren waarvoor bewijs van het verbruik beschikbaar is. De Scope 2-emissies gerelateerd aan elektriciteit voor elektrische voertuigen zijn berekend op basis van extrapolaties van het aantal geladen kWh voor hybride voertuigen in Oostenrijk, Frankrijk en Roemenië. In 2025 kende VGP een aanzienlijke toename van het aantal elektrische voertuigen in het wagenpark. Aangezien de VGP-kantoren beschikken over een PPA voor groene energie, worden de kWh die op kantoorlocaties zijn geladen onder deze regeling beschouwd als groene energie. De emissies afkomstig uit de VGP-kantoren bleven stabiel tussen 2024 en 2025 (market-based emissies (MB) van 0 tCO_2 in '24 naar 0 tCO_2 in '25, en location-based emissies van 144 tCO_2 in '24 naar 149 tCO_2 in '25; een stijging van 3%, toe te schrijven aan een toename van de kantooroppervlakte met 8%). De emissies uit stadsverwarming namen toe van 6 tCO_2 in '24 naar 12 tCO_2 in '25. Dit wordt verklaard door het feit dat een derde kantoor in de loop van het jaar overstapte op stadsverwarming. De market-based emissies afkomstig van het laden van bedrijfswagens daalden van 136 tCO_2 in '24 naar 0 tCO_2 in '25 — een daling van 100%, veroorzaakt doordat de PPA-regeling werd toegepast op laadbeurten aan de openbare weg voor het elektrische en hybride wagenpark, waardoor deze als groene elektriciteit werden beschouwd. De location-based emissies van het laden van bedrijfswagens stegen van 115 tCO_2 in '24 naar 122 tCO_2 in '25, een stijging van 6%, veroorzaakt door een groei van het elektrische wagenpark gedurende het jaar (het aantal FTE's steeg in '25 met 14%). De meeste emissiefactoren voor elektriciteit zijn afkomstig van IEA, BEIS en ADEME. Wanneer deze niet beschikbaar zijn in de eerdergenoemde databanken, worden de factoren geschat door een derde partij (Southpole)."

4 De screening van de operationele uitgaven van de Groep heeft geleid tot de identificatie van resterende Scope 3-koolstofemissies (niet reeds gedekt door Scope 3 van de eigen kantoren en werknemers die onder beperkte zekerheid vallen). Deze emissies hebben betrekking op management consultancy-diensten, milieu- en andere technische adviesdiensten, diensten voor boekhouding/belastingvoorbereiding/boekhouding/payroll, juridische diensten, onderhoud en reparatie van niet-residentiële gebouwen, diensten voor reisregeling en -reservering, business support-diensten en de productie van elektronische computers. Deze emissies zullen worden uitgesloten van het totaal in de regel 'Totale Scope 3 (tCO_2e)'

Emissies *(tCO2e)*	**Boekjaar 2020**	**Boekjaar 2021**	**Boekjaar 2022**	**Boekjaar 2023**	**Boekjaar 2024**	**Boekjaar 2025**[1]	**Noot**	**Veranderingen FY25 ten opzichte van FY24** *(%)*	**Vooruitgang sinds basisjaar 2020**	**Doelstelling 2030**	**Verbintenis tot net zero**
Scope 3 – portefeuille 'in gebruik' (categorie 13: downstream geleasde activa) *(tCO2)*[2]	67.456	68.251	87.261	91.199	45.340	53.085	(1), (2), (3)	17%	-21%	-55%	Nee
kgCO2/m²	*27,6*	*22,1*	*20,0*	*20,0*	*8,77*	*9,23*	*(1), (2), (4)*	*5%*	*-66%*	*-55%*	
Scope 3 – koolstofontwikkelingen (categorie 1 + categorie 11)	144.520	176.730	313.653	173.071	158.740	133.307		-16%	16%		Nee
kgCO2/m²	*272,2*	*271,1*	*272,8*	*270,2*	*271,8*	*269,7*		*-1%*	*-1%*		
Totaal Scope 3 *(tCO2)*	**183.015**	**245.920**	**402.216**	**265.333**	**205.644**	**187.712**	**(5)**	**-9%**	**3%**	**-25%**	Nee
Totale broeikasgasemissies *(tCO2)*	**183.961**	**246.899**	**403.150**	**266.275**	**206.528**	**188.358**		**-9%**	**2%**		
Totaal Scope 4 *(tCO2)*	**(4.305)**	**(6.314)**	**(7.328)**	**(21.083)**	**(31.509)**	**(32.964)**	**(6)**				**n.v.t.**

1 Over de onderstreepte waarden werd een assurance met beperkte maat van zekerheid verstrekt

2 Overwegingen bij de beoordeling van categorie 13: verhuurde activa in de downstream-sector. De uitstoot in deze categorie bestaat uit directe uitstoot als gevolg van het energieverbruik bij de bedrijfsactiviteiten van huurders in de bestaande portefeuille. De stijging van de uitstoot met 17% op jaarbasis kan worden verklaard door een hoger aantal HDD's in 2025 ten opzichte van 2024 en de verdere uitbreiding van de bestaande portefeuille. Volgens de uitsluitingsregels die zijn vastgesteld voor alle energiegerelateerde indicatoren, bedraagt het aantal in aanmerking genomen gebouwen 225 in 2024 en 249 in 2025 (zie 4.2.1.1.1 Uitzonderingen op de scope voor energie- en watergerelateerde indicatoren voor scope 1, 2 en 3, p. 251). 14 gebouwen maakten gebruik van volledige of gedeeltelijke extrapolaties voor brandstofverbruik, 3 gebouwen maakten gebruik van volledige of gedeeltelijke extrapolaties voor stadsverwarmingsverbruik en 28 gebouwen maakten gebruik van volledige of gedeeltelijke extrapolaties voor elektriciteitsverbruik. Extrapolaties worden uitgevoerd door de bruto interne vloeroppervlakte te vermenigvuldigen met de mediane energie-intensiteiten per vastgoedtypeclassificatie. Geldige intensiteiten vereisen een gegevensdekking van bijna 100%, zowel op basis van oppervlakte (m^2) als tijd (dagen), validatie van uitschieters in energie-intensiteit en controle op uitschieters in de jaar-op-jaartrend. Classificatie van vastgoedtypes en validatie van energie-intensiteiten voor extrapolatie zijn afgestemd op het Aggregation Handbook van GRESB (GRESB, 2026).

3 Het bedrag voor 2024 is aangepast als gevolg van een herziening van de totale energiewaarden voor 2024.

4 Indirecte fugitieve emissies als gevolg van lekken van koelmiddelen in de activiteiten van huurders binnen de bestaande portefeuille van VGP zijn uitgesloten uit bovenstaande tabel. Door de lage dataverzamelingsgraad is het totaal dat op pagina 270 wordt weergegeven (178 tCO_2-equivalent) niet representatief en daarom uitgesloten.

5 De screening van de operationele uitgaven van de Groep heeft geleid tot de identificatie van resterende Scope 3-koolstofemissies (niet reeds gedekt door Scope 3 van de eigen kantoren en werknemers die onder beperkte zekerheid vallen). Deze emissies hebben betrekking op management consultancy-diensten, milieu- en andere technische adviesdiensten, diensten voor boekhouding/belastingvoorbereiding/boekhouding/payroll, juridische diensten, onderhoud en reparatie van niet-residentiële gebouwen, diensten voor reisregeling en -reservering, business support-diensten en de productie van elektronische computers. Deze emissies zullen worden uitgesloten van het totaal in de regel 'Totale Scope 3 (tCO2e)'

6 Elders vermeden emissies door netinjectie van ter plaatse opgewekte en geëxporteerde hernieuwbare energie. Boekjaar 2025: 79% van 132.000 MWh × 0,318 tCO_2/MWh.

Uitsplitsing van de CO_2-Voetafdruk van de Groep in 2025 per Activiteit *(TCO2e/%)*

Activiteit	CO_2-voetafdruk VGP *(tCO2e)*	% van totale CO_2-voetafdruk van de groep
Energieverbruik eigen kantoren (marktgebaseerd)	38	0%
Door VGP Parks beheerde energie	20.824	11%
Energie van huurders van VGP Parks	32.261	17%
Vervoer van werknemers	1.994	1%
Bouwactiviteiten	133.307	71%
Overige[1]	3.675	n.v.t.
Totaal	188.358	100%

Broeikasgasintensiteit gebaseerd op netto-inkomsten volgens "marktgebaseerde" en "locatiegebaseerde" methoden

Broeikasgasintensiteit per netto-omzet in euro's *(miljoen euro)*	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Vooruitgang in 2025 ten opzichte van 2024
Totale broeikasgasemissies (locatiegebaseerd) per netto-omzet (tCO2e/monetaire eenheid)	2,6	1,5	(8,5)	12,2	3,1	2,5	-18%
Totale broeikasgasemissies (marktgebaseerd) per netto-omzet (tCO2e/monetaire eenheid)	2,6	1,5	(7,6)	10,8	3,5	3,2	-10%

Focus op de uitstoot van de exploitatie van gebouwen

Om de koolstofprestaties van zijn gebouwenportefeuille te beheren, heeft de Groep indicatoren vastgesteld om de intensiteit van de broeikasgasemissies per oppervlakte (m^2) te meten voor elk van zijn geëxploiteerde parken op basis van het huurderssegment/gebruik van het gebouw. Dit maakt het mogelijk om de totale koolstofefficiëntie van een gebouw op een vergelijkbare basis te analyseren, afhankelijk van het doel en de omvang ervan.

Broeikasgasemissies door Energieverbruik van bestaande Activa *(ton CO2)*

Broeikasgasemissies gegenereerd door de energie die in onze gebouwen gedurende het jaar is ingekocht (Scope 1: aardgas, Scope 2: elektriciteit, stadsverwarming en koeling)

(TCO2e)	Eigen kantoren van VGP	Huurdersportefeuille					Totaal
		Industrieel: niet-gekoelde opslagplaats	Industrieel: gekoeld magazijn	Industrieel: productie	Kantoren: laagbouw-kantoren	Parkeer-garage (binnen)	
2025 Totaal	38	14.862	16.072	21.840	250	62	53.124
Waarvan directe uitstoot (Scope 1)[2]	23	6.777	1.910	7.521	0	0	16.231
Waarvan indirecte uitstoot (Scope 2)[3]	15	8.085	14.162	14.319	250	62	36.893
2024 Like-for-like	33	4.980	4.820	4.080	60	0	13.973
2025 Like-for-like	24	4.730	4.310	3.810	50	0	12.924
2025/2024 verandering *(%)*	-27%	-5%	-11%	-7%	-17%	n.v.t.	-8%

Broeikasgasemissies door Energieverbruik van bestaande Activa per gebied *(kg CO_2 / m^2/jaar)*

(kgCO2e/m²)	Eigen kantoren van VGP	Tenant portfolio					Totaal
		Industrieel: niet-gekoelde opslagplaats	Industrieel: gekoeld magazijn	Industrieel: productie	Kantoren: laagbouw-kantoren	Parkeer-garage (binnen)	
2025 Totaal	12	4	29	13	17	0	9
2024 Like-for-like	5	2	9	3	9	0	3
2025 Like-for-like	9	2	8	3	7	0	3
2025/2024 verandering *(%)*	80%	-5%	-11%	-7%	-17%	n.v.t.	-7%

Naast de broeikasgasemissies door het energieverbruik van de gebouwen, is de belangrijkste bron van directe broeikasgasemissies van de Groep in verband met de exploitatie van zijn gebouwen, het lekken van koelmiddelen uit koelapparatuur die wordt onderhouden door de vastgoedbeheerders van locaties die eigendom zijn van en beheerd worden door de Groep.

Broeikasgasemissies door lekkage van koelvloeistoffen (ton CO2e)

2025 Broeikasgasemissies in verband met koelmiddellekken	178

4.2.2.2.10 Broeikasverwijderingen en Projecten voor Broeikasgasmitigatie Gefinancierd uit Carbon Credits (ESRS E1-7)

In verband met de VGP-strategie voor koolstofneutraliteit (voorgesteld in deel 4.2.2.2.2 Transitieplan voor klimaatmitigatie), en als onderdeel van zijn netto-nul-doelstellingen, verbindt VGP zich ertoe om:

- het niveau van vermeden emissies binnen en buiten zijn waardeketen te verhogen, wat betekent dat andere belanghebbenden helpt hun eigen CO_2-uitstoot te verminderen; en
- de resterende emissies in het jaar waarin de netto-nul-doelstelling wordt bereikt, permanent te neutraliseren.
- In dit verband worden in de onderstaande tabellen de details met betrekking tot deze twee verbintenissen weergegeven:

1 Uitgesloten van het totaal. Zie toelichting 7 en 8 van de tabel met GHG-emissies op pagina 269.
2 Niettegenstaande de door de Groep gekozen berekeningsmethode voor GHG-emissies (namelijk 'operationele controle'), rapporteert de Groep de Scope 1-emissies die voortvloeien uit het aardgasverbruik van huurders in de portefeuille.
3 Niettegenstaande de door de Groep gekozen benadering voor de berekening van broeikasgasemissies (d.w.z. 'operationele controle'), rapporteert de Groep de Scope 2-emissies die voortvloeien uit door huurders aangekochte elektriciteit en stadsverwarming binnen de portefeuille.

Details van projecten ter beperking van broeikasgassen

Project	Type project	Reikwijdte	Tijdschema voor uitvoering	Verwachte impact *(in tCO2e)*	Berekeningsaannames en bijbehorende norm
Uitrol van fotovoltaïsche energie	Hernieuwbare energie	Binnen de waardeketen van VGP	2020–2025	25.526 (boekjaar 2025)	Intern en beoordeeld door externe consultant Toegewezen duurzame obligaties PV-projecten hebben 80 GWh opgeleverd (bij een emissiefactor van 0,318 tCO2/MWh)
Luchtwarmtepompen, ledverlichting, bewegingssensoren, slimme meters	Energiebesparende renovatie	Binnen de waardeketen van VGP	2025	2.686 (boekjaar 2025)	Intern en beoordeeld door externe consultant (zie het rapport over de toewijzing van duurzame financiering 2025 voor berekeningsdetails) De totale impact van de omzetting naar luchtwarmtepompen in de tijd (zodra het volledige portfolio is omgeschakeld) wordt verwacht 9.857 tCO2e aan besparingen op te leveren – zie grafiek op pagina 269.
Laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen	Schoon vervoer	Binnen de waardeketen van VGP	2025	257 (boekjaar 2025)	Intern en beoordeeld door externe consultant (zie het rapport over de toewijzing van duurzame financiering 2025 voor berekeningsdetails)

Details van projecten ter verwijdering van broeikasgassen

Project	Type project	Locatie	Reikwijdte	Tijdschema voor uitvoering	Verwachte impact *(in tCO2e)*	Annulering van kredieten	Berekeningsaannames en bijbehorende norm
Agreena-project	Landbouw/bosbouw	Denemarken	Buiten de VGP-waardeketen	Mar. 2026	734	2024:0 tCO2e2025:734 tCO2e geannuleerd 2026:916 tCO2e kredieten resterend: gepland om te worden geannuleerd in 2026 (en meer in de komende jaren) in overeenstemming met de netto-nuldoelstelling van de groep voor Scope 1 en 2	Verified Carbon Standard (Verra)
Erdgas CO2 VCS (E.ON, o.a.)	CO2 VCS-compensatieprojecten voor 13,3 GWh gasverbruik	Duitsland en Oostenrijk	Buiten de VGP-waardeketen	2025	2,461	2024: 11.348tCO2e 2025: 2.461tCO2e	Verified Carbon Standard (Gold)

Details met betrekking tot de netto-nul-doelstellingen
De Groep geeft prioriteit aan de vermindering van de bruto-uitstoot met 50% tegen 2030 in absolute waarde van de CO2-uitstoot en een vermindering van de CO2-uitstootintensiteit met 90% tegen 2050.

Daarnaast, en in overeenstemming met de 'Corporate Net Zero'-norm van SBTi, zet VGP zich in om de resterende uitstoot in het 'netto-nul-doeljaar' 2025 en daarna permanent te neutraliseren. In dit verband heeft VGP voor 2025 734 tCO2 -emissierechten voor het jaar 2025 geannuleerd en al 916 tCO2-emissierechten verworven van het Agreena Project in Denemarken, een landbouwproject dat voldoet aan de Verra-norm met als doel koolstof uit de atmosfeer te halen en op te slaan in de bodem[1].

4.2.2.2.11 Interne Koolstofprijsstelling (ESRS E1-8)

VGP past een koolstofreferentieprijsstellingsregeling toe bij de evaluatie van de winstgevendheid van nieuwe projecten. Het interne koolstofprijsstellingssysteem stelt het management in staat om koolstofreferentieprijzen toe te passen bij zijn strategische en operationele besluitvorming rond koolstofmaatregelen in investeringsbeslissingen rond nieuwe projecten. De koolstofreferentieprijzen worden toegepast bij nieuwe bouwprojecten in alle landen waar de Groep actief is, om te helpen bij de materiaalkeuzes. Het model wordt tot nu toe niet gebruikt voor andere investeringsbeslissingen (bijvoorbeeld grondverwerving of projecten voor hernieuwbare energie). De koolstofprijs wordt toegepast op basis van de ingebedde koolstof, inclusief operationele koolstof, om een goede vergelijking te kunnen maken van de koolstofimpact gedurende de levensduur van een project. Hoewel de Scope 3-emissierapportering voor de groep operationele koolstof uitsluit, wordt er in de berekeningsmethode bewust wel rekening mee gehouden, aangezien verschillende van de investeringen in koolstofintensieve investeringen in feite resulteren in een hogere koolstofintensiteit van wieg tot graf (bijvoorbeeld extra isolatie), maar resulteren in een aanzienlijke vermindering van operationele koolstof. Voor een juiste koolstofevaluatie moet met beide rekening worden gehouden gedurende de levensduur van het project. Voor elk land waar de Groep actief is, wordt de referentie-CO2-uitstoot voor een standaardproject bepaald en worden de koolstofbesparingen uitgedrukt in vergelijking met dit referentieproject. Voorbeelden van besparingsmaatregelen zijn het gebruik van:

— CO2 -arm beton
— CO2 -arm staal
— Houten balken als onderdeel van de draagconstructie
— Investeringen in hernieuwbare energie

De besparing in euro's wordt vervolgens gebaseerd op de besparing in ingebedde CO2-uitstoot vermenigvuldigd met de EU ETS[2] van 31 december van het betreffende jaar. De Groep beoordeelt de economische implicaties of afwegingen voor zaken als risico-impact, netto contante waarde van nieuwe projecten en de kosten-batenverhouding van verschillende ontwerpalternatieven en initiatieven.

De tool maakt deel uit van de initiatieven van de Groep om te zorgen voor afstemming met betrekking tot de vermindering van Scope 3-emissies met 25% tegen 2030. Deze doelstelling sluit

1 *https://agreena.com/carbon-credits/*
2 De prijsstelling is afgestemd op EU-ETS per december 2025 € 87,4/tCO2

aan bij de wetenschappelijk onderbouwde doelstelling voor het IPCCC-scenario om de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de 2ºC. De gerapporteerde Scope 3-emissies bedroegen 133.307 tCO_2 in het boekjaar 2025 (en 158.740 tCO_2 in het boekjaar 2024).

4.2.2.2.12 Beoogde Financiële Effecten van Materiële Fysieke en Transitierisico's en Potentiële Klimaatkansen (ESRS E1-9)

De Aanpak van VGP ten aanzien van Klimaatrisico's en -kansen
VGP heeft verschillende beoordelingen uitgevoerd met betrekking tot klimaatgerelateerde risico's en kansen, zowel op het niveau van de activa als op het niveau van de Groep:

— Een analyse op Groepsniveau, gericht op het identificeren en prioriteren van klimaatgerelateerde risico's en kansen waaraan de Groep zou kunnen worden blootgesteld als onderdeel van de transitie naar een koolstofarme economie (risico's en kansen van transitie).
— Een analyse van fysieke risico's op activaniveau. Deze beoordeling is uitgevoerd voor alle VGP-parken en maakt deel uit van het due-diligence-onderzoek bij de aankoop van nieuwe percelen grond. Voor de parken waar fysieke risico's werden geïdentificeerd, worden de lokale kwetsbaarheden ter plaatse beoordeeld en worden ontwikkelings- en aanpassingsplannen opgesteld.

Deze studies werden uitgevoerd om de volgende doelstellingen te bereiken:

— Het integreren van huidige en toekomstige risico's en kansen in strategische beslissingen, op korte en langere termijn, in overeenstemming met de aanbevelingen van de Task Force on Climate-related Financial Disclosure ("TCFD")
— Aanpassingen aan de VGP-bouwnorm definiëren
— Prioriteiten op het gebied van veerkracht op activa-niveau en parkniveau vaststellen en, indien nodig, mitigerende maatregelen
— Voldoen aan de (verwachte) impact van regelgeving
— De algehele veerkracht van de Groep ten aanzien van klimaatverandering verbeteren

Om de volledigheid van de analyse te waarborgen, worden de beoordelingen uitgevoerd in overeenstemming met de verschillende regelgevingen en duurzaamheidskaders zoals de EU- Taxonomie en de TCFD. Voor klimaatgerelateerde fysieke risico's zijn de lijst van onderzochte indicatoren, evenals de tijdshorizonten (baseline, 2030, 2050) en de scenario's (SSP2-4.5, SSP5-8.5) die in het kader van het onderzoek zijn gekozen, afgestemd op de verschillende wettelijke vereisten en aanbevelingen (onder andere EU-Taxonomie, TCFD en CSRD). Voor de component transitierisico's en -mogelijkheden volgde de keuze van de tijdshorizonten (2025, 2030, 2050) en scenario's – Nationaal Bepaald Scenario ("Nationally Determined Scenario", afgekort "NDC") dat overeenkomt met 'business as usual' en netto-nul in 2050 – dezelfde logica. Het is belangrijk op te merken dat het doel van de analyse is om het meest kritieke scenario te beoordelen. Als onderdeel van de fysieke risicocomponent wordt de analyse uitgevoerd aan de hand van het referentiescenario met het hoogste niveau van broeikasgasemissies en een sterke afhankelijkheid van fossiele brandstoffen – het SSP5-8.5-scenario. In dit scenario wordt geen beleid om de broeikasgasemissies te beperken overwogen, wat leidt tot een versnelling van de klimaatverandering en de daaruit voortvloeiende fysieke gevolgen. Door dit scenario als referentie voor zijn aanpassingsplannen te gebruiken, zorgt VGP ervoor dat zijn activa bestand zijn tegen het slechtst denkbare toekomstscenario dat door de IPCC-scenario's wordt geschetst. Voor het aspect transitierisico's en -mogelijkheden blijft de logica dezelfde, maar het meest ingrijpende scenario is het 'netto-nul'-scenario in 2050, dat de grootste beperkingen (en kansen voor transformatie) voor vennootschappen met zich meebrengt – op het gebied van regelgeving, markt, technologie of zelfs reputatie – waardoor zij ingrijpende veranderingen moeten doorvoeren op het gebied van bouw en operationele benaderingen, cultuur of zelfs organisatie. Door transitierisico's en -mogelijkheden in kaart te brengen in het kader van het Akkoord van Parijs, kan VGP anticiperen op de mogelijke impact ervan op de Groep en zich daarop voorbereiden.

Blootstelling aan Klimaatgerelateerde Fysieke Risico's
In 2025 heeft de Groep zijn aanpak voor het beoordelen van de blootstelling aan klimaatgerelateerde fysieke risico's verder versterkt door zijn 'Climate Risk Assessment' ('CRA')-methodologie voor de gehele portefeuille volledig te actualiseren. Voortbouwend op eerdere beoordelingen omvat de geactualiseerde aanpak 28 klimaatrisico's met een grotere granulariteit en intensiteit, inclusief toekomstgerichte scenario's en, indien van toepassing, een evaluatie van de potentiële economische relevantie van de geïdentificeerde risico's. De herbeoordeling werd uitgevoerd met behulp van het klimaatrisicoplatform van Blue Auditor en werd consistent toegepast op zowel bestaande activa als ontwikkelingsprojecten. Als onderdeel van deze update werden bepaalde ernstindicatoren verfijnd om de robuustheid van de analyse te verbeteren. Zo zijn de indicatoren voor de frequentie en ernst van overstromingen nu gebaseerd op een gesimuleerde geschiedenis van 1000 jaar, afgeleid van geëxtrapoleerde observatiegegevens, ter vervanging van de vorige referentieperiode van 100 jaar. Alle beoordelingen voldoen volledig aan de EU-Taxonomievereisten (zie "Klimaatadaptatie" in deel 4.2.2.7.6 Aandeel van Afgestemde Activiteiten van VGP) en werden gevalideerd en beoordeeld door onafhankelijke DGNB- en EU-Taxonomiebeoordelaars. De resultaten bevestigen dat, hoewel er afhankelijk van de locatie bepaalde fysieke klimaatrisico's aanwezig zijn, de verwachte economische impact daarvan voor het grootste deel van de portefeuille beperkt blijft, ondersteund door activaspecifieke kenmerken, bestaande veerkrachtmaatregelen en lopende risicobeheerpraktijken.

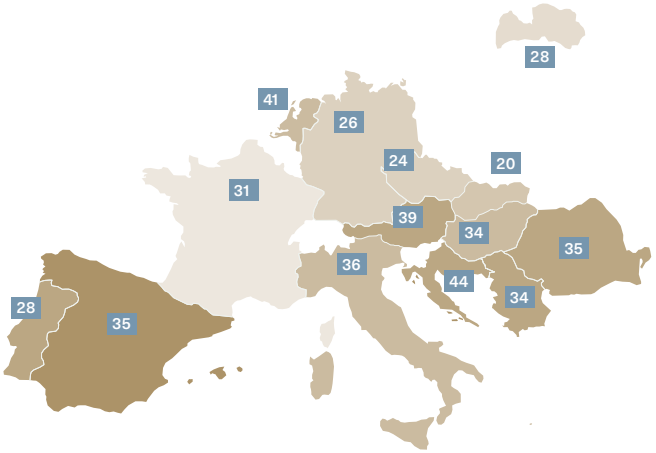
Nu de winters steeds onvoorspelbaarder worden, zijn de VGP Parken ontworpen om zich hieraan aan te passen, door gebruik te maken van warmtepompen, geavanceerde isolatie en energie-efficiëntie om de uitstoot te verminderen zonder dat dit ten koste gaat van de prestaties. (VGP Park Brasov, Roemenië)



Fysiek blootstellingsrisico aan klimaatverandering op activaniveau op basis van RCP 8.5 en RCP 4.5 tegen 2050

Gevaar	Meting	Scenario	# Parken	GLA (JV's op 100%)	GAV (joint ventures op 100%)	Regio's die het meest getroffen
Overstromingen door rivieren en regen	1 in 100 jaar terugkeerperiode>0	8,5, 2050 (onbeschermd)	7	5%	7%	De geïdentificeerde risicovolle activa bevinden zich voornamelijk in gevestigde Europese stroomgebieden en valleisystemen met structurele blootstelling aan rivieroverstromingen (Rijn-Main, Boven-Rijn, Waal, Donau en Hron), in combinatie met op bepaalde locaties een verhoogd risico op regen- en plotselinge overstromingen als gevolg van oppervlakteafvoer en extreme neerslag.
Zeespiegelstijging	Hoog' en 'Zeer hoog' risico	8.5, 2050	1	1%	1%	Het object in Roosendaal ligt in het Rijn-Maas-Schelde-deltasysteem en wordt daarom geclassificeerd als object met een basisblootstelling aan zeespiegelstijging. Nederland profiteert echter van een uitgebreide primaire waterkeringinfrastructuur in het kader van het Deltaprogramma, waardoor het resterende overstromingsrisico aanzienlijk wordt beperkt.
Hittestress	Hoog' en 'Zeer hoog' risico	8.5, 2050	32	34%	28%	In Kroatië, Hongarije, Italië, Slowakije en Spanje is meer dan 75% van de parken geclassificeerd als 'rode vlag' voor hittestress. Dit weerspiegelt de structurele klimaatblootstelling in Zuid- en Midden-Europa, waar de stijgende gemiddelde temperaturen en toenemende intensiteit van hittegolven naar verwachting van invloed zullen zijn op de vraag naar koeling.
Risico op bosbranden	Hoog' en 'Zeer hoog' risico	8.5, 2050	2	2%	1%	Er is blootstelling aan bosbranden vastgesteld voor activa in Noord-Spanje, wat een weerspiegeling is van de toenemende seizoensgebonden droogte en het risico op vegetatiebranden in de bredere Baskische regio. De activa zelf bevinden zich in gevestigde industriegebieden, waardoor de directe blootstelling aan de grens tussen bos en bebouwd gebied beperkt is.
Waterstress	Hoog' en 'Zeer hoog' risico	8.5, 2050	2	2%	3%	Er is blootstelling aan waterstress vastgesteld voor activa in het grootstedelijk gebied van Madrid (Fuenlabrada en San Fernando de Henares), wat een weerspiegeling is van de structurele waterschaarste in het stroomgebied van de Taag en de toenemende frequentie van droogte volgens klimaatprognoses.

De bovenstaande tabel toont de gemodelleerde risicomaatstaven en resultaten van fysieke blootstelling aan klimaatverandering op basis van het percentage vloeroppervlak en huurwaarde dat risico loopt in het slechtst denkbare scenario (RCP 8.5, 2050-2059). In het beoordelingsverslag en de bovenstaande gegevens wordt geen rekening gehouden met eventuele activaspecifieke ontwikkelings- of renovatiecycli. Als onderdeel van onze doelstellingen op het gebied van duurzame ontwikkeling worden voorafgaand aan de ontwikkeling beoordelingen uitgevoerd en worden dienovereenkomstig aanpassingsmaatregelen genomen.



Impact van Klimaatgerelateerde Fysieke Risico's

De onderstaande kaart geeft de gemiddelde score voor de klimaatrisicobeoordeling per park per land weer, met gemiddelde scores op basis van de samenvattende bevindingen per gevarencategorie zoals vermeld in de bovenstaande tabel.

VGP Park San Fernando de Henares, Spanje



De klimaatgerelateerde fysieke risico's worden vanuit 3 verschillende invalshoeken beoordeeld, waarbij rekening wordt gehouden met de kwetsbaarheid, afhankelijk van de mogelijke impacts:

— Directe schade aan panden: risico van fysiek (permanent) verlies van pand als gevolg van een klimaatrisico (bijvoorbeeld verlies van een pand als gevolg van de verspreiding van bosbranden)
— Bedrijfsonderbreking: risico van inkomensverlies in het geval dat activiteiten worden stilgelegd als gevolg van een direct fysiek verlies of schade (bijvoorbeeld een vertraging van de voltooiing van een project als gevolg van een overstroming van een bouwplaats).
— Behoefte aan uitgaven of kosten voor adaptatie: risico van extra investeringen en kosten die nodig zijn om activa te adapteren aan veranderende klimaatgerelateerde omstandigheden (in onze bestaande parken in het Iberisch Schiereiland wordt bijvoorbeeld € 50k geïnvesteerd in slimme bestraling en herbeplanting van vegetatie met droogtebestendige alternatieven).

Adaptatiemaatregelen aan Klimaatgerelateerde Fysieke Risico's

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

Het is belangrijk op te merken dat de analyse van klimaatrisico's en adaptatiemaatregelen een doorlopend proces is, aangezien de gevolgen van klimaatverandering voortdurend evolueren en er in de loop der tijd nieuwe risico's kunnen ontstaan. Daarom is het voor vennootschappen belangrijk om hun klimaatrisicoanalyse en adaptatiemaatregelen regelmatig te herzien en bij te werken om ervoor te zorgen dat ze de meest recente klimaatgerelateerde risico's effectief aanpakken. Dit omvat het monitoren van de prestaties van het gebouw, het verzamelen van feedback van huurders en het evalueren van de effectiviteit van de adaptatiemaatregelen, en waar nodig aanpassingen doen.

Risico	Adaptatietechniek
Droogtestress en hittestress	– Systemen voor het opvangen van regenwater voor gebruik in gebouwen en landschapsarchitectuur – Waterbesparende voorzieningen in overeenstemming met de EU-taxonomievoorschriften – Thermische modellering uitgevoerd en oriëntatie/ raampositie van het gebouw herzien – Installatie van hernieuwbare energie op locatie in combinatie met luchtwarmtepompen (die kunnen worden gebruikt voor extra koeling) – Externe beplanting voor schaduw, brise soleil, lamellen, raamfolie
Overstromingen door rivieren en regenval	– Overstromingsrisicobeoordeling moet worden uitgevoerd bij ontwikkeling of achteraf – Wadi's, vijvers of bassins (retentiemaatregelen)

Dankzij deze update van de risicobeoordeling van klimaatverandering kreeg VGP een duidelijk beeld van de toekomstige risico's van klimaatverandering voor zijn portefeuille.

Blootstelling aan Klimaatgerelateerde Transitierisico's

Klimaatverandering zal een wezenlijke invloed hebben op de wereldeconomieën en VGP, met zijn pan-Europese voetafdruk en verschillende bedrijfsactiviteiten, vormt daarop geen uitzondering. Dit werd al benadrukt in het deel over de materialiteitsanalyse. De risico's en kansen die vandaag ontstaan, zullen op de middellange tot lange termijn evolueren en toenemen. Naast de acute en chronische fysieke gevolgen voor onze vastgoedportefeuille, zoals besproken in het vorige deel, vloeien de risico's en kansen ook voort uit de structurele veranderingen die de transitie naar een koolstofarme economie met zich meebrengt. Deze transitierisico's omvatten de gevolgen van veranderingen in klimaatbeleid, technologie en marktsentiment en hun invloed op de marktwaarde van financiële activa, evenals de gevolgen van rechtszaken over klimaatverandering.

Overwegingen in dit verband zijn onder meer de lange termijn waarop klimaatverandering zich kan voltrekken en de hoge mate van onzekerheid over de richting van toekomstige klimaat- en economische ontwikkelingen. Ons doel is om het risicobewustzijn te bevorderen, expertise op te bouwen in de beoordeling van financiële risico's als gevolg van klimaatverandering, de veerkracht van onze bedrijfsstrategie te testen en informatie te verschaffen over risicobeheer en zakelijke besluitvorming.

De eerste portefeuillebrede beoordeling van klimaatrisico's werd uitgevoerd in 2022 en in 2023 werd de beoordeling van klimaatrisico's een integraal onderdeel van het grondverwervingsproces. De transitierisico's van de Groep, rekening houdend met het bedrijfsprofiel, de geografische aanwezigheid en de lokaal geldende regelgeving, zijn geïntegreerd in het risicobeheerproces van de Groep en als zodanig worden de risico's beschreven in het deel 'Groepsrisico's' (zie het deel 'Risicofactoren'). Zie onderstaande tabel met, "Belangrijkste transitierisico's in verband met klimaatverandering' en 'Belangrijkste klimaatregelateerde kansen':



Klimaatbestendige waterbuffer in VGP Park Ústí nad Labem City, Tsjechische Republiek

Belangrijkste transitierisico's in verband met klimaatverandering

Risico	Beschrijving	Impact
Beleidsrisico's	Beleidsmaatregelen rond klimaatverandering blijven zich ontwikkelen. De doelstellingen ervan vallen over het algemeen in twee categorieën uiteen: – beleidsmaatregelen die tot doel hebben activiteiten te beperken die bijdragen aan de negatieve effecten van klimaatverandering, of – beleidsmaatregelen die de aanpassing aan klimaatverandering bevorderen. – Enkele voorbeelden zijn de invoering van koolstofprijsmechanismen om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen, de overschakeling naar energiebronnen met een lagere uitstoot, de invoering van energie-efficiënte oplossingen en de bevordering van duurzamere vormen van landgebruik.	Het risico en de financiële impact van beleidswijzigingen hangen af van de aard en het tijdstip van de beleidswijziging.
Geschillen of juridische risico's	De afgelopen jaren is het aantal klimaatgerelateerde rechtszaken dat door eigenaren van onroerend goed, gemeenten, staten, verzekeraars, aandeelhouders en organisaties van algemeen belang voor de rechter wordt gebracht, toegenomen. Redenen voor dergelijke rechtszaken zijn onder meer het falen van organisaties om de gevolgen van klimaatverandering te beperken, het falen om zich te adapteren aan klimaatverandering en het onvoldoende openbaar maken van materiële financiële risico's.	Naarmate de waarde van de verliezen en schade als gevolg van klimaatverandering toeneemt, zal ook het risico op rechtszaken waarschijnlijk toenemen.
Technologisch risico	Technologische verbeteringen of innovaties die de overgang naar een koolstofarm, energie-efficiënt economisch systeem ondersteunen, kunnen een aanzienlijke impact hebben op organisaties. De ontwikkeling en het gebruik van opkomende technologieën zoals hernieuwbare energie, batterijopslag, energie-efficiëntie en koolstofafvang en -opslag zullen van invloed zijn op het concurrentievermogen van bepaalde organisaties, hun productie- en distributiekosten en uiteindelijk op de vraag naar hun producten en diensten bij eindgebruikers.	Naarmate nieuwe technologie oude systemen verdringt en bepaalde delen van het bestaande economische systeem ontwricht, zullen er winnaars en verliezers voortkomen uit dit proces van 'creatieve destructie'. De timing van de ontwikkeling en implementatie van technologie is een belangrijke onzekerheid bij het beoordelen van technologische risico's.
Marktrisico	Hoewel de manieren waarop markten door klimaatverandering kunnen worden beïnvloed divers en complex zijn, is een van de belangrijkste manieren de verschuiving in vraag en aanbod van bepaalde grondstoffen, producten en diensten, aangezien er steeds meer rekening wordt gehouden met klimaatgerelateerde risico's en kansen.	Schommelingen in de vraag naar duurzame gebouwen, veranderende ESG-eisen van huurders, mogelijke waardevermindering van activa als gevolg van koolstofintensieve portefeuilles en hogere financieringskosten als gevolg van strengere criteria voor groene investeringen.
Reputatierisico	Klimaatverandering wordt gezien als een potentiële bron van reputatierisico's die verband houden met veranderende percepties van klanten of de gemeenschap over de bijdrage of afbreuk van een organisatie aan de transitie naar een koolstofarmere economie.	Potentiële schade aan de merkwaarde, verminderd vertrouwen van investeerders en verlies van huurders als de Groep niet voldoet aan de verwachtingen op het gebied van duurzaamheid, niet voldoet aan ESG-regelgeving of zich niet conformeert aan de beste praktijken in de sector voor koolstofarme ontwikkelingen.

Klimaatgerelateerde kansen

Kans	Beschrijving
Efficiënt gebruik van hulpbronnen	**Portefeuillebeheer:** Verhoging van de aantrekkelijkheid van onze activa door verlaging van de exploitatiekosten voor onze huurders door verbetering van de efficiëntie van gebouwen, bijvoorbeeld door ontwikkeling van efficiënte verwarmingsoplossingen, verbetering van LED-verlichtingstechnologie, renovatie van gebouwen en gebruik van geothermische energie in productie- en distributieprocessen. **Ontwikkelingsactiviteiten:** Hetzelfde geldt voor de efficiëntie van andere processen, waaronder de bouw van nieuwe gebouwen door het gebruik van machines/apparatuur en transport/mobiliteit – met name met betrekking tot energie-efficiëntie, maar ook in bredere zin met betrekking tot materiaal-, water- en afvalbeheer en oplossingen voor de circulaire economie.
Energiebron	**Portefeuillebeheer:** Volgens het Internationaal Energieagentschap (IEA) zullen landen, om de wereldwijde emissiereductiedoelstellingen te halen, een groot deel van hun energieopwekking moeten omschakelen naar emissiearme alternatieven, zoals wind, zon, golven, getijden, waterkracht, geothermische energie, kernenergie, biobrandstoffen en koolstofafvang en -opslag. Door het energieverbruik van de portefeuille te verschuiven naar emissiearme energiebronnen, kunnen huurders mogelijk besparen op hun jaarlijkse energiekosten. **Eigen activiteiten:** dezelfde besparing geldt voor eigen activiteiten en ontwikkelingsactiviteiten.
Producten en diensten	**Ontwikkelingsactiviteiten:** organisaties die innovatieve, emissiearme gebouwen ontwikkelen, kunnen hun concurrentiepositie verbeteren en profiteren van de veranderende voorkeuren van huurders **Bedrijfstak hernieuwbare energie:** de innovatie van nieuwe producten en diensten (productie van hernieuwbare energie via zonnepanelen, batterijopslag, EV-laders) verhoogt de aantrekkelijkheid van de producten en diensten van de Groep in het algemeen en maakt de bedrijfsvoering veerkrachtiger
Markten	**Ontwikkelingsactiviteiten:** organisaties die proactief op zoek gaan naar kansen in nieuwe (klimaatbestendige) markten of soorten activa, kunnen hun activiteiten diversifiëren en zich beter positioneren voor de transitie naar een koolstofarmere economie. Er kunnen ook kansen ontstaan door markten te veroveren door systeembeperkingen op te lossen (bijvoorbeeld een nieuw park op basis van een energiegemeenschap door middel van emissiearme energieproductie, energie-efficiëntie, beperkte netwerkaansluiting en lokale transportnetwerken) **Eigen activiteiten:** Nieuwe kansen kunnen ook worden benut door groene obligaties te garanderen of te financieren.
Veerkracht	**Alle bedrijfsonderdelen:** Het concept van klimaatbestendigheid houdt in dat organisaties het vermogen ontwikkelen om zich aan te passen aan klimaatverandering, zodat ze de daarmee samenhangende risico's beter kunnen beheersen en kansen kunnen benutten, waaronder het vermogen om te reageren op transitierisico's en fysieke risico's. Kansen zijn onder meer het verbeteren van de efficiëntie, het ontwerpen van nieuwe productieprocessen en het ontwikkelen van nieuwe producten. Kansen met betrekking tot veerkracht kunnen vooral relevant zijn voor organisaties met langlevende vaste activa of uitgebreide leverings- of distributienetwerken; organisaties die in hun waardeketen sterk afhankelijk zijn van nuts- en infrastructuurnetwerken of natuurlijke hulpbronnen; en organisaties die mogelijk langetermijnfinanciering en -investeringen nodig hebben.

TCFD-Tabel met klimaatgerelateerde financiële toelichtingen

Hieronder staan enkele van de belangrijkste klimaatgerelateerde maatstaven en doelstellingen die we monitoren. (zie deel 4.4.2 Afstemming op Standaarden en Kaders voor Duurzaamheidsverslaglegging voor meer informatie).

Financiële post	Klimaatgerelateerd	Maatstaf	2025	Toelichting	Referentie
Activa	Fysiek – operationeel	Portefeuille met risico op overstroming eens in de 100 jaar (% van GAV met JV's op 100%)	6.9%	Nieuwe maatstaf op basis van analyse uitgevoerd in 2023	4.2.2.2.12
	Transitie – operationeel	EPC's met een rating lager dan E (op basis van aantal activa)	2.7%	Dit omvat Duitse gebouwen met een PED van >130 kW/m² (EPC E eq); verschillende hebben een PV-dak (vereist nieuwe EPC-classificatie)	4.2.2.2.2
		EPC's zonder rating (op basis van aantal activa)	0.5%	Dit wordt veroorzaakt door gebouwen die in het vierde kwartaal zijn opgeleverd en waarvoor aan het einde van het jaar nog geen EPC was vrijgegeven	4.2.2.2.2
		EPC's met een rating van B of hoger (op basis van het aantal activa)	61%	Er is een investering van € 8 miljoen nodig om het portfolio op te waarderen naar een B-label (rekening houdend met het feit dat sommige EPC-ratings nog niet alle recent uitgevoerde energie-investeringen weerspiegelen en dat de fotovoltaïsche pijplijn volledig is gerealiseerd). In totaal is € 98 miljoen aan PV-investeringen vereist om het energieverbruik terug te brengen tot <75 kWh/m².	4.2.2.2.2
	Transitie – ontwikkelings- en marktrisico	Portefeuille met hoge milieucertificering EU-taxonomieverificatie afgegeven of in behandeling – bedrag in euro	€ 5.4 billion	Omvat de gebouwenportefeuille die in aanmerking komt voor het kader voor duurzame financiering	4.2.2.7.5
Verplichtingen	Transitie – ontwikkelings- en marktrisico	Percentage van de netto-leningen (incl. joint ventures naar aandeel) die zijn geclassificeerd als groene financiering volgens het Sustainable Finance Framework	100%	VGP heeft € 2,5 miljard toegewezen aan zijn uitstaande obligaties van € 2,16 miljard onder het kader voor duurzame financiering	4.3.1.
		Groene financieringsinstrumenten als % van de portefeuille met EU-taxonomieverificatie uitgegeven of in uitvoering (inclusief joint venture-activa naar aandeel)	68%	Groene financieringsinstrumenten mogen niet meer bedragen dan de totale groene portefeuille	
CAPEX	Strategisch risico / broeikasgasemissies	Zichtbaarheid: % van de portefeuille waarvoor energiegegevens beschikbaar zijn	90%	Nieuw leasemodel sinds 2021 bevat groene clausule voor het delen van gegevens (98% gas; 82% stadsverwarming; 90% elektriciteit)	4.2.2.6.4
		Zichtbaarheid: % van voltooide ontwikkelingen waarvoor een LCA-analyse beschikbaar is	100%	Door het toenemende gebruik van levenscyclusanalyses binnen het bedrijf hebben we een goed inzicht in de koolstofuitstoot van onze ontwikkelingsprojecten en kunnen we ons richten op gebieden waar reductie mogelijk is.	4.2.2.2.7
		Koolstofintensiteit *(kgCO2e per m² ontwikkelingsruimte)*	270	Koolstofuitstoot van wieg tot graf (zonder operationele koolstof), uitgaande van een levensduur van 50 jaar	4.2.2.2.7
		Investeringen in fotovoltaïsche energie - besteed of toegezegd voor voltooide of in aanbouw zijnde projecten	€ 128 miljoen	Nog eens € 60 miljoen te besteden aan pijplijnprojecten - totaal 301 MWp	Hernieuwbare energie
Inkomsten	Transitie – marktrisico	Zonne-energieopwekking – boekjaar 2025 *(GWh)*	132	Effectief geproduceerd en verkocht. Inclusief projecten in aanbouw en projecten van derden bedraagt de opwekking 187 GWh	Hernieuwbare energie
		Zonne-energieopwekking – op jaarbasis incl. pijplijn *(GWh)*	279		Hernieuwbare energie
		Zonne-energieopwekking als percentage van het elektriciteitsverbruik van huurders (1)	58%	Inclusief verwachte productie van projecten in aanbouw. Inclusief de PV-pijplijn stijgt de dekking tot 87%	Hernieuwbare energie
		Brutowinst uit hernieuwbare energie	€ 12.3 miljoen	Deze maatstaf heeft betrekking op gevallen waarin VGP eigenaar is van PV-panelen en de energie aan de klant verkoopt, de klant de panelen van VGP least of VGP energie aan het net verkoopt. In andere gevallen wordt de door PV opgewekte energie aan klanten geleverd als onderdeel van hun huur. Deze inkomsten worden hier niet geregistreerd, omdat het niet mogelijk is om ze te scheiden van de onderliggende huur.	Hernieuwbare energie

1 Hernieuwbare elektriciteit vertegenwoordigt 47% van het totale energieverbruik door huurders in boekjaar 2025

4.2.2.3 Verontreiniging (ESRS E2)

4.2.2.3.1 Beschrijving van de Processen om Materiële Impacts, Risico's en Kansen in Kaart te Brengen en te Analyseren (ESRS 2 IRO-1)

Raadpleeg de informatie in deel 4.2.1.4.1 Beschrijving van de processen om materiële impacts, risico's en kansen in kaart te brengen en te analyseren.

4.2.2.3.2 Beleid ten aanzien van Verontreiniging (ESRS E2-1)

De volgende materiële impacts van de Groep met betrekking tot verontreiniging werden in kaart gebracht:
— Verontreiniging als gevolg van de activiteiten van huurders (bestaande VGP Parken); en
— Verontreiniging als gevolg van de bouwactiviteiten van VGP.
Dit omvat de verontreiniging van de lucht door koolmonoxide en fijne deeltjes die worden uitgestoten door bouwplaatsen van gebouwen en, voor de gebouwen die in gebruik zijn, door de vervoersbewegingen van de huurders. Het omvat de verontreiniging van water en bodem, het lekken en morsen van gevaarlijke producten.

Het beleid om materiële impacts, risico's en kansen met betrekking tot verontreiniging te beheren, is opgenomen in de onderstaande tabel:



VGP Park Sevilla Dos Hermanas, Spanje

Beleid	Beschrijving van de belangrijkste inhoud van het beleid	Beschrijving van de reikwijdte van het beleid of van de uitsluitingen ervan	Beschrijving van het hoogste niveau in de organisatie dat verantwoordelijk is voor de uitvoering van het beleid	Bekendmaking van normen of initiatieven van derden die worden nageleefd door de uitvoering van het beleid	Beschrijving van de aandacht die is besteed aan de belangen van belangrijke belanghebbenden bij het vaststellen van het beleid	Uitleg over hoe het beleid beschikbaar wordt gesteld aan potentieel betrokken belanghebbenden en belanghebbenden die het moeten implementeren
Handvest Zorgzaam Bouwen	Voorkomen en beperken van vervuiling tijdens bouwactiviteiten	Ontwikkelingsprojecten in alle landen waar we actief zijn	Uitvoerend Management	Zie de beschikbare kopie van het beleid op de website van VGP	Betrokken belanghebbenden: Groepsduurzaamheidsteam, technisch projectmanagement, aannemers en leveranciers	Het beleid is openbaar op de website van VGP
Beleid inzake gezondheid en veiligheid	Richtlijnen om onze bedrijven en onze eigendommen veilige en gezonde plekken te houden om te werken en te bezoeken	Alle gebouwen van VGP (bestaande en in aanbouw) en werkplekken van VGP	Uitvoerend Management	—	Betrokken belanghebbenden: Groepsduurzaamheidsteam, Facilitair beheer, Technisch projectbeheer, Aannemers en leveranciers	Het beleid is openbaar op de website van VGP
Milieubeleidsverklaring van de groep	EMS vermindert de impact van onze activa in elke fase van hun levenscyclus, van het eerste ontwerp tot de dagelijkse exploitatie.	Alle VGP-gebouwen (bestaande en in aanbouw)	Uitvoerend Management	ISO 14001	Betrokken belanghebbenden: Groepsduurzaamheidsteam, Facilitair beheer, Technisch projectbeheer, Aannemers en leveranciers	Het beleid is openbaar op de website van VGP

Meer details over de strategie van de Groep inzake klimaatadaptatie worden gegeven in deel 4.2.2.7.6 Aandeel van Afgestemde Activiteiten van VGP.

4.2.2.3.3 Maatregelen en Middelen wat betreft Verontreiniging (ESRS E2-2)

De maatregelen en middelen wat betreft het Beleid ten aanzien van Verontreiniging worden opgesomd in onderstaande tabel:

Beleid	Belangrijkste maatregelen	Toepassings-gebied	Tijdshorizon	Jaar van voltooiing	Beschrijving	Voortgang	Toegewezen middelen	Financiële middelen
Handvest Zorgzaam Bouwen	Vermindering van vervuiling van lucht, water, bodem, fauna en flora	Alle ontwikkelingsprojecten van de groep	Altijd van toepassing	n.v.t.	Dit handvest beschrijft de vereisten en aanbevelingen gericht op het optimaliseren van de milieukwaliteit van de werkplek en het minimaliseren van vervuiling voor zowel het eigen personeel als het personeel van aannemers die op de werkplek en voor de omgeving en het milieu	Van kracht sinds 2022	Het duurzaamheidsteam van het bedrijf moet de richtlijnen bijwerken en de implementatie ervan volgen Technisch management van het bedrijf Lokale bouwteams	—
Beleid inzake Gezondheid en Veiligheid	Het Beleid inzake Gezondheid en Veiligheid (HSE) van VGP is gericht op de bescherming van de werknemers van VGP en van haar aannemers die op de bouwplaatsen van VGP werken.	Alle werknemers van VGP, aannemers	Lopend	n.v.t.	Het doel van het beleid is om werknemers en aannemers te beschermen tegen gezondheidsrisico's, waaronder verontreinigende stoffen en gevaarlijke stoffen	Gezondheids- en veiligheidsincidenten op de bouwplaatsen zijn minimaal.	Technisch management om veiligheidsmaatregelen te implementeren en regelmatig controles uit te voeren Lokale bouwteams	—
Verklaring inzake Milieubeleid van de Groep	EMS vermindert de impact van onze activa in elke fase van hun levenscyclus, van het eerste ontwerp tot de dagelijkse exploitatie.	Alle vaste activa en ontwikkelingsprojecten van de Groep	Gedurende de levenscyclus van onze activa	n.v.t.	Het beschrijft de eisen en aanbevelingen van de Groep om de milieukwaliteit van onze bouwplaatsen te optimaliseren en tegelijkertijd de vervuiling voor werknemers en ingehuurd personeel op de bouwplaats, de omgeving en het milieu te minimaliseren	Alle locaties zijn onderworpen aan een EMS	Corporate duurzaamheidsteam om de richtlijnen bij te werken en de implementatie te volgen	—

Details over het Voorkomen, Bestrijden en Mitigeren van Verontreiniging bij Ontwikkelingsactiviteiten

Voor al zijn ontwikkelingsprojecten voldoet de Groep aan alle toepasselijke regelgeving op het gebied van gezondheid, veiligheid en milieu. In een zeer vroeg stadium wordt een beoordeling van de milieu-impact van elk project (volgens de toepasselijke regelgeving) uitgevoerd. In de boekhouding van de Groep voor 2024 werd geen provisie voor milieurisico's aangelegd. Sinds 2022 wordt het Handvest Zorgzaam Bouwen ("Considerate Construction Charter") van de Groep toegepast op alle greenfield-/brownfield-bouwprojecten in alle landen waar de Groep actief is. Het Handvest beschrijft de vereisten en aanbevelingen van de Groep om de milieukwaliteit van zijn bouwplaatsen te optimaliseren en tegelijk de verontreiniging voor de aannemers die op de bouwplaats werken, de omgeving en het milieu tot een minimum te beperken. De toepassing van het handvest op alle aannemers is een specifieke vereiste.

Het Handvest Zorgzaam Bouwen bevat de volgende vereisten:

- Gebruik van 100% hout voor ontwikkelings-, uitbreidings- en renovatieprojecten uit gecertificeerde, duurzaam beheerde bossen met FSC- ("Forest Stewardship Council") of PEFC-certificering ("Programme for the Endorsement of Forest Certification")
- Zorgen voor een goed beheer van risico's en de omgang met gevaarlijke producten;
- Zorgen voor ten minste 70% afvalrecycling (terugwinning van materiaal) op basis van gewicht en duidelijke traceerbaarheid van al het afval dat wordt beheerd;
- Beheer en beperking van geluidsoverlast en visuele vervuiling, evenals het risico van bodem-, water- en luchtverontreiniging; en
- Monitoring van hulpbronnen om het verbruik ervan te verminderen.

Bovendien zorgt de Groep ervoor dat de actieplannen en preventieve maatregelen door aannemers tijdens de bouw worden uitgevoerd. In de onderstaande tabel staan de jaarlijkse financiële uitgaven voor bodemsanering/sanering van sites en de volumes die werden gesaneerd.

Bodemverontreiniging en sanering van locaties	2022	2023	2024	2025
Financiële uitgaven voor bodemsanering/terreinsanering *(miljoen euro)*	4,1	2,3	5,7	4,3
Volume dat is ontgift/behandeld *(metrische ton)*	14.649	3.723	21.066.	25.860

Details over de preventie, beheersing en vermindering van verontreiniging voor VGP-activiteiten

De Groep voldoet aan alle toepasselijke milieuwetgeving voor al zijn activiteiten. De acquisities en ontwikkelingen van de Groep vallen onder het beleid inzake risicobeheer en worden onderworpen aan een risicoanalyse op het gebied van veiligheid, gezondheid, milieu en klimaat. Als zodanig omvat het acquisitieproces van de Groep een beoordeling van technische, wettelijke gezondheids- en veiligheids- en milieurisico's, waaronder bodemverontreiniging, bescherming van wetlands en klimaatverandering, als onderdeel van zijn due-diligence voorafgaand aan de acquisitie.

Het voorkomen van gezondheids-, veiligheids- en beveiligingsrisico's voor mensen (werknemers, huurders, leveranciers, onderaannemers en lokale gemeenschappen) en van milieurisico's in verband met de exploitatie van zijn parken vormt een integraal onderdeel van het beleid inzake risicobeheer van de Groep. De Groep voldoet aan alle toepasselijke wetgeving op dit gebied en gaat vaak verder dan de wettelijke minimumnormen om een hoger niveau van gezondheid en veiligheid en beveiliging op zijn bouwplaatsen te garanderen. De beheersystemen voor gezondheid en veiligheid en beveiliging stellen de Groep in staat om zijn prestaties op het gebied van risicopreventie dagelijks te monitoren en te beoordelen en een sterke cultuur van risicobeheer te handhaven die is ingebed in de operationele en managementteams.

Luchtverontreiniging

Wat betreft de luchtverontreiniging als gevolg van de vervoersbewegingen van huurders en hun leveranciers naar onze parken, streeft VGP naar het verminderen van de CO_2-uitstoot die samenhangt met dergelijk vervoer (zie deel 4.2.2.2.2 Transitieplan klimaatmitigatie) en naar het verbeteren van de duurzame transportverbindingen (waaronder de elektrificatie van het wagenpark) om de uitstoot van fijnstof als gevolg van het gebruik van auto's met verbrandingsmotoren te verminderen.

Water- en bodemverontreiniging door bedrijfsafval

Wat betreft de vervuiling van water en bodem door afvalstorting, zet VGP zich in om tegen 2030 de hoeveelheid afval die

naar stortplaatsen wordt gebracht in het kader van de exploitatie van zijn eigen kantoren te verminderen, om tegen 2030 de totale hoeveelheid afval die in zijn parken wordt geproduceerd te beperken en om het totale recyclingpercentage van operationeel afval te verbeteren om de mogelijke impact van zijn afvalproductie te beperken (zie deel 4.2.2.3.4 Doelen wat betreft verontreiniging en deel 4.2.2.6.2 Beleid ten aanzien van materiaalgebruik en circulaire economie).

Risicobeheer op het gebied van Gezondheid en Veiligheid
De Groep heeft een beleid opgesteld voor het beheer van risico's op het gebied van gezondheid en veiligheid, versterkt door de publicatie van de Verklaring inzake Veiligheid en Gezondheid van de Groep, die regels en richtlijnen bevat op Groepsniveau. De belangrijkste gebieden die onder het beleid inzake het beheer van risico's op het gebied van gezondheid en veiligheid van de Groep vallen zijn lucht- en waterkwaliteit, luchtverontreiniging, technische en veiligheidsinstallaties en brandblus- en alarmsystemen. Dit beleid van de Groep omvat in het bijzonder een jaarlijkse beoordeling van gezondheids- en veiligheidsrisico's op bestaande activa door het faciliteitenbeheer van de Groep, en de inspectie en voortdurende verbetering van gebouwen en hun technische uitrusting die een impact kunnen hebben op het milieu of op persoonlijke veiligheid.



VGP teams doen op continue basis site inspecties bij alle projecten om hoge gezondheids- en veiligheidsstandaarden aan te houden

De technische documentatie over wettelijk verplicht onderhoud en testen wordt ook up-to-date gehouden en op elke locatie beschikbaar gesteld.

In 2025 heeft 50% van de activa van de Groep die in ontwikkeling zijn, ten minste één externe beoordeling ondergaan (in 2024 35%) en 100% ontvingen een externe en/of interne beoordeling.

Jaarlijkse Beoordelingen inzake Beheersing van Risico's op het gebied van Gezondheid en Veiligheid uitgevoerd voor Ontwikkelingsprojecten

Dekking van externe gezondheids- en veiligheidsbeoordelingen in 2025 *(%)*	50
Dekking interne H&S-beoordeling 2025 *(%)*	100
% van de gecontroleerde locaties dat een bevredigende score heeft behaald	n.v.t.

Er worden ook interne beoordelingen gehouden in de hele Groep, op bouwplaatsen, om de naleving van gezondheids- en veiligheidsvoorschriften en -procedures te waarborgen en om eventuele verbeteringsmaatregelen in kaart te brengen.

Een van de hoekstenen van de benadering inzake risicopreventie van de Groep is de opleiding van het personeel. Daarom krijgen lokale teams de nodige opleiding inzake gezondheid en veiligheid onder toezicht van regionale technische teams, afgestemd op hun behoeften, en alle nieuwe werknemers van relevante afdelingen volgen een inleidende cursus om het beleid inzake gezondheid en veiligheid door te nemen, met inbegrip van het beleid en de instrumenten voor risicobeheer. De teams op de site zijn getraind in EHBO-technieken en onderhouden nauwe banden met de lokale hulpdiensten (brandweer, paramedici en politie) en met de relevante administratieve afdelingen. Zie voor meer informatie het deel Risicofactoren.

Naleving van Gezondheids- en Veiligheidsvoorschriften
Sancties voor niet-naleving met betrekking tot Gezondheid en Veiligheid op de bouwplaats.

Aantal sancties in 2025 voor niet-naleving van gezondheids- en veiligheidsvoorschriften voor gebouwen	geen
2025 geldwaarde van bijbehorende boetes *(€)*	0.0

Naleving van Milieuregelgeving

2025 aantal sancties voor niet-naleving met betrekking tot milieuovertredingen	geen
2025 geldwaarde van bijbehorende boetes *(€)*	0.0

4.2.2.3.4 Doelen wat betreft Verontreiniging (ESRS E2-3)

De Groep heeft verschillende verbintenissen aangegaan om zijn milieu-impacts met betrekking tot verontreiniging te beperken:

— Doelen met betrekking tot bedrijfsafval – Zie deel 4.2.2.6.4 Doelen wat betreft materiaalgebruik en circulaire economie.
— Doelen met betrekking tot de mitigatie van de CO_2-uitstoot (inclusief vervoersgerelateerde CO_2-uitstoot) – Zie deel 4.2.2.2.2 Transitieplan voor klimaatmitigatie

4.2.2.3.5 Verontreiniging van Lucht, Water en Bodem (ESRS E2-4)

De belangrijkste bron van verontreiniging zijn broeikasgasemissies, die al worden toegelicht in deel 4.2.2.2 Klimaatverandering.

4.2.2.3.6 Zorgwekkende Stoffen en Zeer Zorgwekkende Stoffen (ESRS E2-5)

De Groep is niet actief in de productie, het gebruik, de distributie, de commercialisering of de import/export van zorgwekkende stoffen en zeer zorgwekkende stoffen, noch afzonderlijk, noch in mengsels noch in artikelen. Als onderdeel van ons concept van circulaire economie werken we samen met huurders aan initiatieven voor afvalscheiding om efficiënter gebruik te maken van materialen. Gevaarlijk afval dat door onze huurders wordt geproduceerd, wordt afzonderlijk gerapporteerd in deel 4.2.2.6.2 Beleid ten aanzien van materiaalgebruik en circulaire economie (ESRS ES-1).

4.2.2.3.7 Beoogde Financiële Effecten van Materiële Risico's en Kansen wat betreft Verontreiniging (ESRS E2-6)

De beoogde financiële effecten van materiële risico's en kansen wat betreft verontreiniging zijn in overeenstemming met de ramingen voorgesteld in deel 4.1.1.1.2 Rapportage-eisen in ESRS opgenomen in de Duurzaamheidsverklaring van de onderneming.

4.2.2.4 Water en Mariene Hulpbronnen (ESRS E3)

4.2.2.4.1 Beschrijving van de Processen om voor Water en Mariene Hulpbronnen Materiële Impacts, Risico's en Kansen in Kaart te Brengen en te Analyseren (ESRS 2 IRO-1)

Uit de niet-financiële risicobeoordeling bleek dat water geen belangrijke milieukwestie is voor VGP. De huurders binnen de portefeuille van de Groep worden immers niet beschouwd als belangrijke waterverbruikers. VGP heeft noch een directe impact op mariene milieus, noch is het afhankelijk van mariene hulpbronnen. Niettemin erkent VGP dat water een fundamentele hulpbron is en verdedigt hij het recht van iedereen op een eerlijke en billijke toegang tot water.

Zie respectievelijk de delen 4.1.1.1.1 Beschrijving van de processen om materiële impacts, risico's en kansen in kaart te brengen en te analyseren en deel Risicobeheer en Interne Controles in het hoofdstuk Verslag van de Raad van Bestuur voor meer gedetailleerde informatie over de dubbele materialiteitsanalyse en het proces voor het in kaart brengen van risico's.



VGP Park Ústí nad Labem City, Tsjechische Republiek

4.2.2.4.2 Beleid ten aanzien van Water en Mariene Hulpbronnen (ESRS E3-1)

Het beleid dat is ingesteld om materiële impacts, risico's en kansen met betrekking tot water en mariene hulpbronnen te beheren, is opgenomen in de onderstaande tabel:

Beleid	Beschrijving van de belangrijkste inhoud van het beleid	Beschrijving van de reikwijdte van het beleid of van de uitsluitingen ervan	Beschrijving van het hoogste niveau in de organisatie dat verantwoordelijk is voor de uitvoering van het beleid	Bekendmaking van normen of initiatieven van derden die worden nageleefd door de uitvoering van het beleid	Beschrijving van de aandacht die is besteed aan de belangen van belangrijke belanghebbenden bij het vaststellen van het beleid	Uitleg over hoe het beleid beschikbaar wordt gesteld aan potentieel betrokken belanghebbenden en belanghebbenden die het moeten implementeren
Handvest Zorgzaam Bouwen	Voorkomen en beperken van vervuiling tijdens bouwactiviteiten	Ontwikkelingsprojecten in alle landen waar we actief zijn	Uitvoerend Management	Zie de beschikbare kopie van het beleid op de website van VGP	Betrokken belanghebbenden: Groepsduurzaamheidsteam, technisch projectmanagement, aannemers en leveranciers	Het beleid is openbaar op de website van VGP
Verklaring inzake Milieubeleid van de Groep	EMS vermindert de impact van onze activa in elke fase van hun levenscyclus, van het eerste ontwerp tot de dagelijkse exploitatie.	Alle VGP-gebouwen (bestaande en in aanbouw)	Uitvoerend Management	ISO 14001	Betrokken belanghebbenden: Groepsduurzaamheidsteam, Facilitair beheer, Technisch projectbeheer, Aannemers en leveranciers	Het beleid is openbaar op de website van VGP

Het waterverbruik in de activa van de Groep wordt bepaald door het gebruik van de activa door de huurders en voornamelijk door het aantal werknemers. Het waterverbruik binnen de portefeuille is geconcentreerd bij een aantal grote verbruikers, waarbij de top 10 van verbruikers onder de huurder goed is voor 44% van het totale waterverbruik, meestal in verband met productie en magazijnen die gebruik maken van koelinstallaties. Hoewel het meest effectief is om de aandacht te richten op verbetering van het waterverbruik op deze locaties, is het verminderen van het waterverbruik een operationele doelstelling in alle parken, als onderdeel van het beleid van de Groep inzake efficient gebruik van hulpbronnen, en wordt dit op activaniveau en op groepsniveau bijgehouden en beheerd.

Het verminderen van het waterverbruik op alle locaties is een operationele doelstelling, als onderdeel van het beleid van de Groep inzake efficiënt gebruik van hulpbronnen en wordt op activaniveau en groepsniveau bijgehouden en beheerd. Op basis van 'best practices' op vlak van milieu neemt de Groep actieve maatregelen om het waterverbruik te beperken, waterverspilling tegen te gaan en de waterkwaliteit te handhaven.

Met betrekking tot VGP Parken die actief zijn in gebieden die gevoelig zijn voor droogte (zie ook de Klimaatrisicobeoordeling in deel 4.2.2.2.12 Beoogde financiële effecten van materiële fysieke en transitierisico's en potentiële klimaatkansen ESRS E1-9)), wordt niet alleen gezorgd dat alleen droogtebestendige vegetatie wordt aangeplant, maar wordt het waterverbruik ook verder beperkt door irrigatiesystemen met vochtmonitoring om de waterverspreiding te optimaliseren. In 2025 werd € 2,5 miljoen uitgegeven aan dergelijke duurzame wateruitgaven. Als gevolg daarvan heeft in december 2025 93% van de parken die als kwetsbaar voor ernstige hittestress zijn geïdentificeerd, één of meer oplossingen geïmplementeerd.

% van de activa in gebieden met watertekorten met oplossingen voor waterhergebruik of duurzame afwateringssystemen (SuDS)[1]	93%
% van de activa met oplossingen voor waterhergebruik	>25%

De eerste doelstelling richt zich op gebieden met waterstress waar waterbesparing en -behoud belangrijker zijn. "Gebieden met waterstress" worden gedefinieerd volgens de WWF Water Risk Filter, waarbij gebruik wordt gemaakt van de KPI voor waterschaarste. Voor activa die zich in deze gebieden bevinden (12 activa volgens de WWF-risicofilter in 2023), is het hergebruik van water een prioriteit om het verbruik van gemeentelijk water te beperken. De tweede doelstelling heeft hetzelfde doel, maar met een ander tijdschema voor de activa van VGP die niet in gebieden met watertekorten liggen. De Groep geeft waar mogelijk de voorkeur aan het gebruik van niet-drinkbaar of hergebruikt water boven drinkbaar water. In 2025 hebben 8 VGP-parken 129,000 m^3 regenwater en grondwater of grijs water ter plaatse opgevangen, dat werd bewaard voor het besproeien van groene ruimtes en voor gebruik als grijs water. Er zijn ook projecten gepland in de milieuactieplannen van voor een aantal activa van de Groep om het hergebruik van water te vergroten, bijvoorbeeld in VGP Park GieBen am Alten Flughafen (zie casestudy op de VGP-website).



Biotoop bij VGP Park München, Duitsland

1 Their primary goal is to reduce the burden on traditional sewer systems, prevent flooding, and improve water quality by promoting infiltration, retention, and evapotranspiration Examples include: green roofs; rain gardens; permeable pavements; retention ponds; bioswales

4.2.2.4.3 Maatregelen en Middelen inzake Beleid voor Water en Mariene Hulpbronnen (ESRS E3-2)

De maatregelen en middelen inzake beleid voor Water en Mariene Hulpbronnen worden opgesomd in de onderstaande tabel:

Beleid	Belangrijkste maatregelen	Toepassingsgebied	Tijdshorizon	Jaar van voltooiing	Beschrijving	Voortgang	Toegewezen middelen	Financiële middelen
Handvest Zorgzaam Bouwen	Vermindering van vervuiling van lucht, water, bodem, fauna en flora	Alle ontwikkelings-projecten van de groep	Altijd van toepassing	n.v.t.	Dit handvest beschrijft de vereisten en aanbevelingen gericht op het optimaliseren van de milieukwaliteit van de werkplek en het minimaliseren van vervuiling voor zowel het eigen personeel als het personeel van aannemers die op de locatie en voor het omliggende gebied en de natuurlijke omgeving	Van kracht sinds 2022	Het duurzaamheidsteam van het bedrijf moet de richtlijnen bijwerken en de implementatie ervan volgen Technisch management van het bedrijf	n.v.t.
Verklaring inzake Milieubeleid van de Groep	EMS vermindert de impact van onze activa in elke fase van hun levenscyclus, van het eerste ontwerp tot de dagelijkse exploitatie.	Alle vaste activa en ontwikkelingsprojec-ten van de Groep	Gedurende de levenscy-clus van onze activa	n.v.t.	Het beschrijft de eisen en aanbevelingen van de Groep om de milieukwaliteit van onze bouwplaatsen te optimaliseren en tegelijkertijd de vervuiling voor werknemers en ingehuurd personeel op de bouwplaats, de omgeving en het milieu te minimaliseren	Alle locaties zijn onderworpen aan een EMS	Lokale bouwteams Corporate duurzaamheidsteam om de richtlijnen bij te werken en de implementatie te volgen	n.v.t.

Er worden speciale inspanningen geleverd om waterbesparende apparatuur te installeren. De groep is bezig met het analyseren van de implementatie van een realtime monitoringtool waarmee lekken kunnen worden opgespoord, zodat deze snel kunnen worden gerepareerd. Watermonitoring is een belangrijk aandachtspunt voor de Groep, die ook is begonnen met de uitrol van waterverbruiksmeter in nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zijn er in overeenstemming met de BREEAM-vereisten beluchters en andere watervoorzieningen met een laag debiet geïnstalleerd in de activa. Dit heeft geleid tot besparingen op water en kosten. Naast dit effect wordt, om irrigatie zoveel mogelijk te vermijden, droogtebestendige landschapsarchitectuur toegepast, zowel wat betreft de keuze van de beplanting als het vermogen om water vast te houden. Tot voor enkele jaren is circa € 6,6 miljoen geïnvesteerd in waterbesparende maatregelen in bestaande gebouwen. Voor nieuwe ontwikkelingen en renovaties worden de volgende normen gehanteerd voor de hele portefeuille:

— wastafelkranen en keukenkranen hebben een maximale waterdoorstroming van 6 liter/min;
— douches hebben een maximale waterdoorstroming van 8 liter/min;
— wc's hebben een volledig spoelvolume van maximaal 3,5 liter;
— urinoirs gebruiken maximaal 2 liter/bak/uur. Spoelurinoirs hebben een maximale spoelvolume van 1 liter

Om het waterverbruik te optimaliseren en de daarmee samenhangende kostenbesparingen te benutten, geeft de Groep waar mogelijk ook de voorkeur aan het gebruik van niet-drinkbaar of hergebruikt water boven drinkbaar water. In 2025 kon in totaal 129.027 m^3 regenwater ter plaatse worden opgevangen voor reiniging en besproeiing van groene ruimtes. In bestaande parken werkt de Groep nauw samen met huurders om het waterverbruik te verminderen. Groene huurovereenkomsten (zie deel subdeel Focus op groene huurovereenkomsten in deel 4.2.2.2.6 Maatregelen en middelen wat betreft het beleid ten aanzien van klimaatverandering (ESRS E1-3)) en gesprekken met huurders ter plaatse worden gebruikt om huurders bewust te maken van hun waterverbruik en hen te betrekken bij het waterbeheer. Zie deel 4.2.2.4.4 Doelen wat betreft water en mariene hulpbronnen voor meer informatie.

4.2.2.4.4 Doelen wat betreft Water en Mariene Hulpbronnen (ESRS E3-3)

De Groep heeft zich voor 2024 nieuwe doelstellingen op het gebied van water gesteld:

— 100% van de activa in gebieden met watertekorten voorzien van oplossingen voor waterhergebruik, en
— Het waterverbruik per vierkante meter tegen 2030 met 20% verminderen ten opzichte van 2020.

De derde doelstelling van de Groep is gericht op het verminderen van het totale waterverbruik in de activa van VGP. Het waterverbruik houdt doorgaans verband met sanitair gebruik en wordt bij de activa van de Groep voornamelijk bepaald door het aantal werknemers dat per vierkante meter in onze activa werkt. Er worden speciale inspanningen geleverd om waterbesparende apparatuur te installeren, de bedrijfsvoering te optimaliseren en ervoor te zorgen dat lekken snel worden opgespoord en gerepareerd. De Groep is ook begonnen met de uitrol van slimme watermeters om het waterverbruik beter te kunnen monitoren. Daarnaast worden in de activa beluchters en andere waterbesparende voorzieningen geïnstalleerd in overeenstemming met de EU-Taxonomie en de BREEAM-vereisten. Bij bestaande activa vertrouwt de Groep op samenwerking met huurders om het waterverbruik te verminderen. Groene huurovereenkomsten (zie subdeel “Focus op groene huurovereenkomsten” in deel 4.2.2.2.6 Maatregelen en middelen wat betreft het beleid ten aanzien van klimaatverandering) en gesprekken met huurders ter plaatse worden gebruikt om het bewustzijn van huurders over watergebruik te vergroten en hen te betrekken bij het waterbeheer. Om milieuverontreiniging te voorkomen, wordt het opgevangen afstromende water van het asfalt behandeld voordat het via het gemeentelijke afvalwaternetwerk wordt afgevoerd.

CASE STUDY
Als u meer wilt weten over het opvangen van regenwater in onze parken – klik dan hier voor een casestudy op onze website

4.2.2.4.5 Waterverbruik (ESRS E3-4)

Water dat wordt aangekocht bij het districtsnetwerk (gemeentelijk water) en water dat uit andere bronnen wordt onttrokken voor gebruik in gemeenschappelijke en privéruimtes van bestaande activa.

In 2025 is de netto vraag naar water[1] in onze parken met 3,5 % gestegen ten opzichte van 2024, terwijl de waterintensiteit in liter/m² bij in gebruik zijnde activa met 6,6 % is gedaald ten opzichte van 2024[2]. Op een 'like-for-like'-basis zijn het netto waterverbruik en de waterintensiteit met 0,1 % gestegen. Wanneer extrapolatie/schatting voor ontbrekende gegevens wordt uitgesloten, is de netto watervraag in onze parken met 2,5% gestegen ten opzichte van 2024[3]. Het gemiddelde gemeentelijke waterverbruik in onze gebouwen bedraagt 76 liter/m², wat voornamelijk geconcentreerd is in een aantal licht industriële en retailgerelateerde magazijnen. Het totale gerapporteerde waterverbruik in 2025 bedroeg 567.989 m³.

Waterverbruik Uitgesplitst naar Bron *(m³)*

	Huurderssegmenten					Totaal
	Industrieel: niet-gekoelde opslagplaats	Industrieel: gekoeld magazijn	Industrieel: productie	Kantoren: laagbouw-kantoren	Parkeer-garage (binnen)	
Totaal water	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	567.989
Van gemeentelijk water *(%)*	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	77%
Waarvan regenwater *(%)*	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	23%
Waarvan grondwater *(%)*	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0%
Waarvan oppervlaktewater *(%)*	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Waarvan afvalwater (grijs water) van een andere organisatie *(%)*	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0%
2025 Netto waterbehoefte – inclusief extrapolaties/ schattingen[2]	197.943	53.560	186.356	1.103	n.a	438.962
2025 Netto waterbehoefte – exclusief extrapolaties/ schattingen[3]	176.013	52.647	143.582	822	n.a	373.064
2024 'Like-for-like'	92.756	19.034	67.605	—	—	179.395
2025 'Like-for-like'	94.292	19.837	65.144	—	—	179.273
2025/2024 verandering *(%)*	4%	5%	(4)%	n.v.t.	n.v.t.	(0,1)%

1 Netto watervraag, exclusief intern hergebruikt of gerecycled water ('grijs water').
2 Inclusief data (extrapolatie/schatting voor ontbrekende gegevens)
3 Beperkte assurance wordt verstrekt over de werkelijke gegevens voor de netto watervraag, exclusief alle geschatte data.

Waterintensiteit van Bestaande Activa per vierkante meter *(liter/m²/jaar)*

	Huurderssegmenten					Totaal
	Industrieel: niet-gekoelde opslagplaats	Industrieel: gekoeld magazijn	Industrieel: productie	Kantoren: laagbouw-kantoren	Parkeer-garage (binnen)	
Netto waterbehoefte in 2025	58,3	95,3	113,6	73,5	n.v.t.	76,3
2024 'Like-for-like'	70.7	80.2	100.2	n.v.t.	n.v.t.	80.2
2025 'Like-for-like'	71.2	83.5	96.5	n.v.t.	n.v.t.	80.2
2025/2024 verandering *(%)*	1%	4%	(4)%	n.v.t.	n.v.t.	-0,1%

4.2.2.4.6 Beoogde Financiële Effecten van Materiële Risico's en Kansen wat betreft Water en Mariene Hulpbronnen (ESRS E3-5)

VGP verwacht geen materiële financiële effecten van materiële risico's en kansen wat betreft water en mariene hulpbronnen.

Wateropvangbekken en wateropslagmaatregelen in het VGP-park Gießen bij de oude luchthaven, waarbij het opgevangen water wordt gebruikt voor het doorspoelen van toiletten en het besproeien van groenvoorzieningen







4.2.2.5 Biodiversiteit en Ecosystemen (ESRS E4)

4.2.2.5.1 Transitieplan en Meeweging van Biodiversiteit en Ecosystemen in Strategie en Businessmodel (ESRS E4-1)

Als onderdeel van het stappenplan voor de ESG-Strategie ontwikkelde de Groep in 2022 een biodiversiteitsstrategie. Deze biodiversiteitsstrategie, werd vervolgens omgezet in een biodiversiteitsbeleid.

De EU-Biodiversiteitsstrategie voor 2030[1] bevat een uitgebreid pakket contractuele toezeggingen en maatregelen om de biodiversiteit in Europa tegen 2030 te herstellen ten bate van de Europese burgers, de planeet, het klimaat en de economie, in overeenstemming met de Agenda 2030 voor Duurzame Ontwikkeling en met de doelstelling van het Akkoord van Parijs inzake klimaatverandering. De EU-Biodiversiteitsstrategie werd in 2021 gepubliceerd en op basis daarvan ontwikkelde VGP in 2022 een biodiversiteitsstrategie voor de Groep op basis van de volgende vier pijlers:

1 Europese Commissie: Directoraat-Generaal Milieu, EU-biodiversiteitsstrategie voor 2030 – De natuur terugbrengen in ons leven, Publicatiebureau van de Europese Unie, 2021, *https://data.europa.eu/doi/10.2779/677548*.

Vier pijlers van de biodiversiteitsstrategie van VGP



1 De natuur beschermen

Respecteer beschermde gebieden en locaties met een hoge biodiversiteitswaarde en belangen.



2 Herstel de natuur

Herstel de natuur, in de eerste plaats waar een dergelijke investering het meest zinvol is, en bevorder duurzaam beheer in de hele waardeketen.



3 Transformatieve verandering mogelijk maken

Verandering mogelijk maken door middel van opleiding van eigen personeel en belanghebbenden; streven naar versterking van het gebruik van het kader voor groene financiering



4 Acties ter ondersteuning van biodiversiteit buiten de waardeketen

Maatregelen buiten de directe waardeketen doorvoeren door voortzetting van natuurprojecten van de VGP Foundation

Pijler 1

De natuur beschermen

VGP is actief in de EU en is daarom gebonden aan een sterk wettelijk kader om de meest waardevolle, zeldzame en bedreigde soorten en habitats in de landen waar het actief is te beschermen. In overeenstemming met de duurzaamheidsnormen van BREEAM en DGNB, evenals met de minimale beschermingsvereisten van de EU-Taxonomie, heeft de Groep een Behoudshierarchie en Ecologie- (Conservation Hierarchy and Ecology) planning geïmplementeerd die gedetailleerd wordt beschreven in het VGP Biodiversiteitsbeleid[1].

Alle ontwikkelingsprojecten moeten een actieplan voor biodiversiteit implementeren. Het doel van dit actieplan is ten eerste alle effecten van het project op de lokale natuur te vermijden en te verminderen, en ten tweede voor elk project een lijst met aanbevelingen van de Groep te implementeren.

Belangrijkste verbintenissen en doelstellingen

— Geen bedrijventerreinen ontwikkelen op grond die voldoet aan de definitie van beschermde bossen zoals vastgelegd in de nationale wetgeving en gebruikt in de nationale broeikasgasinventaris
— Vermijd ontwikkelingen op greenfields met een hoge biodiversiteitswaarde en op grond die dient als habitat voor bedreigde soorten die zijn opgenomen in de Europese Rode Lijst of de Rode Lijst van de IUCN
— 100% van de ontwikkelingsprojecten moet een actieplan voor biodiversiteit implementeren



Bijenteelt bij VGP Park Lliça d'Amunt, Spanje

Pijler 2

Herstel de natuur

De strategie en het beleid inzake Biodiversiteit van VGP omvatten een uitgebreid actieplan om de biodiversiteit in VGP Parken te helpen herstellen, in de eerste plaats op locaties met de grootste impact. Met name op locaties met een grote impact omvat de strategie een herstelagenda en wordt natuurlijk kapitaal op lange termijn gewaardeerd.

Focus op Nabijheid van en Blootstelling aan Beschermde Gebieden:

— In een biodiversiteitsstudie zijn onze bestaande activa geëvalueerd op basis van hun locatie en hun nabijheid tot kwetsbare gebieden (bijv. door de EU beschermde gebieden, IBAT-scores[2]).
— Deze studie hielp bij het identificeren van potentiële risico's die aan deze locaties verbonden zijn, zoals toekomstige regelgevende of wettelijke beperkingen, reputatierisico's en biodiversiteitsgerelateerde aansprakelijkheden of uitdagingen.

Categorisering voor Risicogebaseerde Prioritering:

— Door locaties te categoriseren en een oproep tot actie te formuleren voor locaties die dichter bij kwetsbare gebieden liggen, heeft de studie de Groep geholpen bij het opstellen van een strategie voor mitigatie van risico's.

Belangrijkste verbintenissen en doelstellingen

— 100% van de bestaande activa met een betekenisvolle biodiversiteitsbelangstelling om een biodiversiteitsactieplan te implementeren
— 100% van onze portefeuille om renatureringsinitiatieven te implementeren tegen 2030
— Ontwikkeling van biotopen in of rond VGP Parken op geselecteerde locaties waar dit aansluit bij ecologische en duurzaamheidsdoelstellingen
— Aanplant van extra inheemse soorten en klimaatbestendige bomen en vegetatie in bestaande parken
— Ervoor zorgen dat de biodiversiteit in de waardeketen wordt beschermd door naleving van de Gedragscode voor Leveranciers[3]

1 *https://www.vgpparks.eu/media/4876/vgp-biodiversity-strategy-a4-en-k04.pdf*
2 IBAT ('Integrated Biodiversity Assessment Tool') is een wereldwijd platform voor biodiversiteitsgegevens dat toegang biedt tot belangrijke informatie over biodiversiteit (*https://www.ibat-alliance.org/*).
3 Inclusief de vereiste om duurzaam geproduceerd hout met FSC- of PEFC-certificering aan te kopen

Pijler 3

Transformatieve verandering mogelijk maken

Door een meer geïntegreerde en maatschappijbrede benadering van biodiversiteit te hanteren, wordt gezorgd voor medeverantwoordelijkheid en mede-eigendom van alle relevante actoren bij het nakomen van de biodiversiteitsverplichtingen van de EU. Een stimulerende omgeving voor zowel VGP-werknemers, belanghebbenden als de samenleving in het algemeen is essentieel om de manier waarop biodiversiteit wordt gezien te veranderen.

Belangrijkste verbintenissen en doelstellingen

— Ervoor zorgen dat initiatieven op het gebied van biodiversiteit zichtbaar zijn en waar mogelijk worden toegelicht, om de educatieve waarde ervan te ondersteunen
— Via de VGP Academy jaarlijks meer dan 500 deelnemers werven voor trainingen, onder meer over onderwerpen die relevant zijn voor biodiversiteit
— 80% van de werknemers neemt jaarlijks één dag deel aan een zinvol liefdadigheidsprogramma voor de gemeenschap, waaronder (leer)projecten op het gebied van biodiversiteit
— Ondersteuning van liefdadigheidsprojecten op het gebied van onderwijs gericht op biodiversiteit via VGP Foundation
— Een eerlijke en inclusieve transitie naar een groene economie ondersteunen door kleinere bedrijfsonderdelen in VGP aan te bieden waar dit een positieve impact kan hebben en aansluit bij de lokale behoeften
— Groene financiering mogelijk maken door het gebruik van een duurzaam financieringskader, inclusief biodiversiteitsthema's



Het planten van bomen tijdens de VGP Community Day 2025 in het gebied van het Jizera-gebergte, Tsjechische Republiek

Pijler 4

Acties ter ondersteuning van biodiversiteit buiten de waardeketen

Een laatste hoeksteen van de Biodiversiteitsstrategie van VGP beschrijft de ambities van de VGP Foundation[1] om natuurbehoud en biodiversiteitsprojecten in Europa en daarbuiten te ondersteunen.

Belangrijkste verbintenissen en doelstellingen

— De VGP Foundation zal zich blijven inzetten voor projecten die natuurbehoud bevorderen, zoals het redden en creëren van permanente biotopen, het beschermen van dieren en hun natuurlijke habitats, of educatieve programma's om het publiek bewust te maken van deze kwesties.

1 *https://vgp-foundation.eu/en/projects/?category=nature*

4.2.2.5.2 Materiële Impacts, Risico's en Kansen en de Wisselwerking daarvan met Strategie en Businessmodel (ESRS 2 SBM-3)

Zie delen 4.1.1.1.1 Beschrijving van de processen om materiële impacts, risico's en kansen in kaart te brengen en te analyseren en deel Risicobeheer en Interne Controles in het hoofdstuk Verslag van de Raad van Bestuur, respectievelijk voor meer gedetailleerde informatie over de dubbele materialiteitsanalyse en het proces voor het in kaart brengen van risico's. Zoals uitgelegd in 4.2.1.3.1 Strategie, businessmodel en waardeketen en deel 4.2.1.3.3 Materiële impacts, risico's en kansen en de wisselwerking daarvan met strategie en businessmodel, zijn biodiversiteitsoverwegingen actief geïntegreerd in het business model en het stappenplan voor duurzaamheid van VGP.

4.2.2.5.3 Beschrijving van Processen om voor Biodiversiteit en Ecosystemen Materiële Impacts, Risico's en Kansen in Kaart te Brengen en te Analyseren (ESRS 2 IRO-1)

Zie deel 4.1.1.1.1 Beschrijving van de processen om materiële impacts, risico's en kansen in kaart te brengen en te analyseren (ESRS 2 IRO-1) en deel Risicobeheer en Interne Controles in het hoofdstuk Verslag van de Raad van Bestuur, respectievelijk voor meer gedetailleerde informatie over de dubbele materialiteitsanalyse en het proces voor het in kaart brengen van risico's.

4.2.2.5.4 Beleid ten aanzien van Biodiversiteit en Ecosystemen (ESRS E4-2)

Het huidige beleid beheert de materiële impacts van VGP op de biodiversiteit (met betrekking tot de ontwikkelingsprojecten en de activiteiten van VGP op zijn bestaande activa). Meer bepaald is dit beleid gebaseerd op de vier pijlers van de biodiversiteitsstrategie van de Groep, zoals uiteengezet in deel 4.2.2.5.1 Transitieplan en meeweging van biodiversiteit in ecosystemen in strategie en businessmodel. Aangezien broeikasgasemissies de belangrijkste impact van VGP op de biodiversiteit vormen, werden twee klimaatgerelateerde beleidslijnen – de Verklaring inzake Milieubeleid van de Groep en het Energiebeheerbeleid – toegevoegd aan de onderstaande tabel. De geldende beleidsregels met betrekking tot biodiversiteit en ecosystemen zijn opgenomen in de onderstaande tabel:

Beleid	Beschrijving van de belangrijkste inhoud van het beleid	Beschrijving van de reikwijdte van het beleid of van de uitsluitingen ervan	Beschrijving van het hoogste niveau in de organisatie dat verantwoordelijk is voor de uitvoering van het beleid	Bekendmaking van normen of initiatieven van derden die worden nageleefd door de uitvoering van het beleid	Beschrijving van de aandacht die is besteed aan de belangen van belangrijke belanghebbenden bij het vaststellen van het beleid	Uitleg over hoe het beleid beschikbaar wordt gesteld aan potentieel betrokken belanghebbenden en belanghebbenden die het moeten implementeren
Biodiversiteitsbeleid	Biodiversiteitsbeleid, waarin onze inzet voor het behoud en de verbetering van de biodiversiteit in onze parken wordt uiteengezet. De strategie benadrukt het potentieel van biodiversiteit en het opzetten van een bestuurskader. Naleving van de EU-taxonomie "Do No Significant Harm" (geen significante schade toebrengen) met betrekking tot de bescherming en het herstel van biodiversiteit en ecosystemen	Alle grond waarop VGP actief is	Uitvoerend management	ISO 14001, EU-taxonomie,	Betrokken belanghebbenden:	Het biodiversiteitsbeleid is beschikbaar op de website van het bedrijf
Verklaring inzake Milieubeleid van de Groep	EMS vermindert de impact van onze activa in elke fase van hun levenscyclus, van het eerste ontwerp tot de dagelijkse exploitatie.	Alle VGP-gebouwen (bestaande en in aanbouw)	Uitvoerend management	ISO 14001	Betrokken belanghebbenden: Groepsduurzaamheidsteam, Facilitair beheer, Technisch projectbeheer, Aannemers en leveranciers	Het beleid is openbaar op de website van VGP
Beleid inzakeHernieuwbare Energie	De activiteiten van VGP Renewable Energy uiteenzetten, leg het aanbod van groene energie uit en de financiering ervan	Vaste activa van de groep, huurders van de groep en klanten van VGP Renewable Energy	Uitvoerend management	—	Betrokken belanghebbenden: duurzaamheidsteam van de groep, technisch projectmanagement, facilitair management, VGP-team voor hernieuwbare energie	Het beleid is bedoeld voor interne doeleinden en (potentiële) klanten van VGP Renewable Energy

Hieronder wordt nader ingegaan op de inhoud van het biodiversiteitsbeleid.

Verandering in grondgebruik: naleving van EU-Taxonomie voor verwerving nieuwe gronden

Uit de voorlopige studies van de Groep over de impact op de biodiversiteit bleek dat, naast CO_2-uitstoot, een andere belangrijke oorzaak van biodiversiteitsverlies, volgens hoofdstuk 2 van het IPBES-verslag van 2019, de verandering in grondgebruik is. Hieruit bleek ook dat vastgoedvennootschappen een belangrijke rol spelen in deze oorzaak als gevolg van verstedelijking, aantasting en versnippering van grond die wordt geëxploiteerd in greenfieldprojecten.

De EU-Taxonomie heeft tot doel het financiële systeem in staat te stellen investeringsbeslissingen in een duurzamere richting te sturen en zo de transitie naar een circulaire economie in Europa en daarbuiten te versnellen.

Om de naleving van de EU-Taxonomie voor de aankoop van grond te garanderen, heeft de Groep sinds 2023 zijn due-diligence procedures afgestemd op de EU-Taxonomie. Als gevolg daarvan streeft de Groep ernaar te voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen worden gebouwd op:

- Greenfield grond met een erkende hoge biodiversiteitswaarde en grond die dient als habitat voor bedreigde soorten (flora en fauna) zoals vermeld op de Europese Rode Lijst of de Rode Lijst van de IUCN
- Grond die voldoet aan de definitie van beschermd bos zoals vastgelegd in de nationale wetgeving en gebruikt in de nationale broeikasgasinventarisatie
- Evenals het minimaliseren van het gebruik akkerland en landbouwgrond met:
  - een matig tot hoog niveau van bodemvruchtbaarheid, en
  - matige tot hoge biodiversiteit onder de grond, zoals bedoeld in het LUCAS-onderzoek van de EU



Lente 2025 bij VGP Park Magdeburg-Sülzetal, Duitsland

Als gevolg hiervan krijgen ontwikkelingsprojecten voorrang op brownfieldlocaties[1] en gebieden met bestaande infrastructuur, ontwikkeling en stedelijke inbreiding, in tegenstelling tot greenfieldontwikkeling. 100% van de in 2025 verworven grond bevond zich binnen bestaande ontwikkelingsgebieden.

Waardeketen: inkoop

De inkoopstrategie van VGP is ontworpen om te voldoen aan de volgende regels: eerlijkheid, focus op kwaliteit, langlopende partnerschappen, verminderd risico en naleving van de geldende regelgeving. De inkoopcriteria die zijn opgenomen in de duurzaamheidsnota voor ontwikkelingsprojecten zijn dat voor zowel de werkzaamheden als de bouwconstructie uitsluitend 100% hout wordt gebruikt uit gecertificeerde, duurzaam beheerde bossen met "Forest Stewardship Council" ("FSC") en "Programme for the Endorsement of Forest Certification ("PEFC")-certificering. Een vereiste is dat wordt gestreefd naar ten minste 70% afvalrecycling (materiaalterugwinning) in gewicht en dat alle beheerde afvalstoffen duidelijk traceerbaar zijn, waardoor het risico van stortafval en die de biodiversiteit aantasten, wordt verminderd. Ook bij de inkoop wordt gestreefd naar het beheersen en beperken van geluidsoverlast en visuele verontreiniging, evenals het risico van bodem-, water- en luchtverontreiniging. Voor een volledig overzicht van de duurzame aanbestedingsmethode en het duurzame aanbestedingsbeleid, zie deel 4.2.4.4.2 Duurzaam aankopen.

Herstel: biodiversiteitsinitiatieven in bestaande VGP Parken

In de bestaande parken wordt in totaal 2,410 miljoen vierkante meter groenoppervlak beheerd door VGP. De Groep beschermt en verbetert actief de biodiversiteitswaarde van deze groene oppervlaktes in het bijzonder en van zijn activa in het algemeen door de impacts voor de biodiversiteit te beoordelen en mitigerende maatregelen te nemen in overeenstemming met de BREEAM Excellent/DGNB Gold-normen en door actieplannen voor biodiversiteit te implementeren op basis van het Biodiversiteitsbeleid van de Groep dat rekening houdt met unieke lokale omstandigheden. Ecologen en landschapsarchitecten worden betrokken bij ontwerp- en ontwikkelingsactiviteiten om architecten en ontwikkelaars te begeleiden bij bestaande ecosystemen en bij het selecteren van de beste strategie om de lokale flora en fauna te beschermen.

De groene zones en biodiversiteitskenmerken van bestaande VGP Parken worden gemonitord en indien nodig verbeterd op basis van ons biodiversiteitsbeleid. In de loop van 2025 werden 1,200 extra bomen geplant in bestaande VGP Parken.

In 2025 werden 12 extra biotopen gecreëerd in onze parken in aanbouw. Deze extra biotopen verbeteren of beschermen specifieke soorten en versterken de algehele lokale biodiversiteit, waardoor het totale aantal biotoopgebieden dat als onderdeel van VGP Parken is gecreëerd, op 77 komt. De totale omvang van deze gecreëerde biotopen bedraagt 651.000 m^2 (vergeleken met 570.304 m^2 eind 2024).

Alle ontwikkelingsprojecten moeten een actieplan voor biodiversiteit implementeren. Dit actieplan moet worden opgesteld door een gekwalificeerde ecoloog of ESG-specialist, afhankelijk van de ecologische impact, na beoordeling van de kenmerken van de lokale biodiversiteit. Het doel van dit actieplan is om ten eerste alle impacts van het project op de lokale natuur te vermijden en te verminderen, en ten tweede om voor elk project een lijst met aanbevelingen van de Groep te implementeren. Sommige projecten voeren ook een Milieueffectbeoordeling ('Environmental Impact Assessment', afgekort 'EIA')) uit, die een milieu-/biodiversiteitscomponent omvat, aangezien dit een voorwaarde is voor het verkrijgen van een bouwvergunning en een bouwvergunning voor commerciële doeleinden. Biodiversiteit komt ook aan bod in de ontwikkelingsprojecten via het onderdeel 'Grondgebruik en Ecologie' in de BREEAM-certificering (nieuwe ontwikkeling). In het kader van de duurzaamheidsrichtlijnen verbindt de Groep zich er ook toe om alleen gecertificeerd hout (FSC, PEFC of gelijkwaardig) te gebruiken in zijn ontwikkelingsprojecten.

1 Grondgebieden of terreinen die eerder in gebruik waren, maar vervolgens leeg zijn komen te staan, vervallen of verontreinigd zijn geraakt. Brownfieldlocaties vereisen doorgaans voorbereidende regeneratieve werkzaamheden voordat er nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, en kunnen ook gedeeltelijk bezet zijn.



Maatregelen om biodiversiteit te bevorderen bij VGP Park Nijmegen, Nederland

Taxonomie voor bestaande parken

Hoewel bijna al onze parken gecertificeerd zijn volgens BREEAM of DGNB, wat basiswaarborgen biedt voor herstel en bescherming van de biodiversiteit, heeft de Groep een extra veiligheidsmaatregel voor ecosysteemverbetering ontwikkeld. De implementatie van deze maatregel wordt gedreven door: het streven om de portefeuille in overeenstemming te brengen met de EU-Taxonomieverordening, met inbegrip van de criteria voor de bescherming van biodiversiteit en ecosystemen, evenals onze filosofie van voortdurende verbetering in het kader van het milieubeheersysteem van de Groep (dat is gebaseerd op de ISO 14001-normen[1]), en het kader voor de beoordeling van de biodiversiteit van de Groep (zie voor meer informatie het Biodiversiteitsbeleid van de Groep dat beschikbaar is op de website van de Groep). Als zodanig werden er in de bestaande portefeuille van de Groep investeringen in biodiversiteitsverbetering in kaart gebracht en worden deze geïmplementeerd. Voor deze parken zijn voor elk park specifieke maatregelen voorgesteld op basis lokale, op maat gemaakte ecologische studies. Het doel is om het gebruik van "groene" ruimtes te vergroten, hetzij door bestaande groene structuren te verbeteren tot biotopen, hetzij door middel van uitbreidingen zoals groene daken, groene muren, groene parkeerplaatsen.

De categorisering is gebaseerd op de locatie van het activum ten opzichte van een beschermd gebied in Europa. Deze gebieden bestaan uit alle beschermde gebieden van de IUCN (beheercategorieën I tot VI), "Bird Life International"-beschermingsgebieden ("Key Biodiversity Areas") en gebieden die door lokale of regionale gemeenten zijn aangemerkt als gebieden met een specifieke ecologische waarde. Wat de opstelling van de actieplannen voor biodiversiteit betreft, heeft de Groep voor de bestaande activa met een significante impact op de biodiversiteit een gekwalificeerde ecoloog aangesteld om de biodiversiteit ter plaatse te beoordelen en een aangepast actieplan voor te stellen om de toestand van de lokale natuur te behouden en te verbeteren. De Groep heeft ook een lijst met aanbevelingen opgesteld als onderdeel van de biodiversiteitsstrategie en stelt maatregelen voor zoals het uitschakelen van de verlichting van gebouwen buiten de openingstijden of het aanleggen van stedelijke weiden in de groene ruimtes van de activa.

Met het oog op deze doelstelling worden de maatregelen die in deze actieplannen zijn vastgesteld, opgevolgd in het milieuactieplan van de betrokken activa en hebben 23 van de 24 parken met een significante impact op de biodiversiteit maatregelen genomen.[2] Naast het actieplan voor biodiversiteit worden al deze parken aangemoedigd om huurders en bezoekers bewust te maken van biodiversiteit.

VGP-biodiversiteitstaxonomie voor bestaande parken

— Minder dan 500 meter van een Natura 2000-gebied en park grenzend aan bos of locatie van het vastgoedobject die door de gemeente is aangemerkt als ecologisch belangrijk

— Minder dan 1.000 meter van een Natura 2000-gebied en grenzend aan landbouwgrond, maar niet erkend als gebied met een hoge biodiversiteitswaarde

— Minder dan 500 meter van een Natura 2000-gebied, maar het perceel zelf wordt alleen begrensd door andere semi-industriële terreinen

— Minder dan 1.000 meter tot Natura 2000-gebied of grenzend aan landbouwgrond, maar niet erkend als gebied met een hoge biodiversiteitswaarde

— Overige

Categorisering van VGP-initiatieven op het gebied van biodiversiteit

Gecombineerde geïdentificeerde initiatieven leveren een substantiële bijdrage aan het criterium voor biodiversiteit en ecosystemen van de EU-Taxonomie

De gecombineerde geïdentificeerde initiatieven voldoen aan het DNSH-criterium van de EU-Taxonomie voor biodiversiteit en ecosystemen

Er zijn specifieke ecologisch afgestemde maatregelen genomen om lokale ecosystemen op basis van een biotoop te verbeteren

Groendak of groene gevel

Andere belangrijke ecologische mitigerende maatregelen

1 Niet extern gecontroleerd
2 Deze waarden maken geen deel uit van KPMG's assurance opdracht.

De Groep werkt ook in alle VGP Parken om het bewustzijn onder belanghebbenden over het belang van biodiversiteit te vergroten. Het BREEAM 'In-Use'-certificeringsbeleid van de Groep (zie deel 4.2.2.1.1 Details van milieucertificeringen van gebouwen) zorgt ervoor dat biodiversiteitskwesties goed worden aangepakt en gepromoot om hoge normen te bereiken. Zodra een project is gebouwd en opgeleverd, is het operationele managementteam van de Groep, met name de teams op locatie die elk pand beheren, verantwoordelijk voor het behoud en de controle van de biodiversiteit. Het duurzaamheidsteam houdt toezicht op de toepassing van het biodiversiteitsbeleid van de Groep en biedt de operationele teams de nodige ondersteuning.

100% van de Bestaande Activa moet tegen 2030 Renaturatie- of Biodiversiteitsprojecten Implementeren

Deze contractuele toezegging sluit aan bij de huidige verwachtingen van zowel overheidsinstanties als huurders om het aantal groene ruimtes en initiatieven in onze bestaande parken te vergroten. VGP streeft ernaar om de biodiversiteit in al zijn VGP Parken te vergroten door middel van renaturatie- en biodiversiteitsinitiatieven. Renaturatieprojecten worden gedefinieerd als alle projecten die verband houden met de verbetering van biodiversiteit en biofilie in, op en buiten de activa.

Bescherming en Herstel van Ecosystemen buiten de Waardeketen van VGP

In het kader van zowel zijn netto-nul-doelstellingen als zijn biodiversiteitsstrategie heeft de Groep geïnvesteerd in een Verra-conform landbouwproject in Denemarken met als doel koolstof (betreffende 850 tCO_2-emissiecertificaten) uit de atmosfeer te verwijderen en op te slaan in de bodem[1]. Bovendien heeft de VGP Foundation sinds 2020 geïnvesteerd in 31 natuurherstelprojecten voor een totale waarde van € 2,2 miljoen op basis van bijdragen van VGP NV. In 2025 waren geen aanvullende financiele bijdragen nodig.

Hiervan zijn 22 natuurprojecten succesvol afgerond, waaronder de onderstaande projecten.

Project	Land/region	Steps achieved
Nieuwe netwerken voor de oostelijke keizerarend	Oost-Europa	De NABU heeft de afgelopen tien jaar belangrijke onderzoeksresultaten en successen op het gebied van natuurbehoud voor de keizerarend behaald. In Bulgarije en Tsjechië zijn de respectieve nationale vogelbeschermingsorganisaties actief betrokken bij het behoud van de keizerarend. De uitwisseling van ervaringen tussen internationale deskundigen kan een belangrijke bijdrage leveren aan het effectieve behoud van deze iconische soort. Dit project maakte kennisoverdracht en samenwerking mogelijk tussen internationale experts in verschillende regio's in Oost-Europa om het behoud van de soort in zijn hele verspreidingsgebied te verbeteren.
Monitoring van het waterpeil in veengebieden (Rotenburg, Stade)	Duitsland	Het door NABU geleide project ondersteunde het herstel van veengebieden in de districten Rotenburg en Stade in Duitsland. Het project omvatte voornamelijk de aanleg en exploitatie van waterpeilmeters in veengebieden. Met behulp van meters is het mogelijk geworden om in een vroeg stadium van de tot nu toe uitgevoerde renatureringsprojecten ecologische ontwikkelingstrends of ongunstige, sluipende processen op hydrologisch niveau te identificeren. Bovendien is het registreren van hydrologische toestandsvariabelen en processen van fundamenteel belang voor een holistisch begrip van (verstoorde) veenecosystemen. Als resultaat van het project zijn in totaal ongeveer 20 watermeters in de veenbeschermingsgebieden geïnstalleerd, die nu door NABU worden beheerd. De waterstanden moeten continu worden geregistreerd en gedocumenteerd.
Het Katra-rivierdal Biodiversiteit & Toerisme-project	Litouwen	Het project ondersteunde maatregelen die het belang van dit gebied voor het bredere natuurminnende publiek aantoonden door de bouw van een houten uitkijktoren te ondersteunen, die verbonden is met een houten natuurpad door het overstroomde bos. De locatie biedt nu een unieke ervaring om het oude bos, dat meerdere maanden per jaar onder water staat, te betreden en te doorkruisen. Het oude alluviale bos met zwarte vlierbessen is een thuis voor elanden, herten en zeldzame vogelsoorten, zoals de drieteenspecht, de groene specht, de zwarte specht, de dwerguil en de bosuil.
Bescherming van vleermuizen in kerktorens en zolders van openbare gebouwen als bevestiging van de waarde van biodiversiteit onder religieuze en lokale gemeenschappen	Oekraïne	In samenwerking met professionele ecologen heeft NABU een geografie van de projectuitbreiding ontwikkeld en methodologisch materiaal opgesteld voor effectieve milieueducatie van de bevolking in de omgang met vleermuizen. Uiteindelijk werden 40 kolonies van verschillende soorten vleermuizen en aanverwante dieren beschermd met behulp van 10 praktische beschermingsmaatregelen.
Bescherming van trekvogels in Calabrië	Italië	Tijdens het anti-stroperijkamp in Calabrië, dat samen met NABU werd georganiseerd, werden belangrijke maatregelen genomen om trekvogels te beschermen. Illegale jachtactiviteiten werden opgespoord en vervolgd, waarbij 2000 illegaal gevangen vogels in beslag werden genomen en een gewapende recidivist werd gearresteerd. Gewonde roofvogels werden gered en overgebracht naar revalidatiecentra, en nauwe samenwerking met lokale autoriteiten zorgde voor actieve monitoring en bescherming van kwetsbare soorten tijdens het hoogtepunt van het migratie- en jachtseizoen.
Reorganisatie van het biosfeerreservaat Retezat	Roemenië	Om de status van biosfeerreservaat voor Retezat te herstellen, heeft het project het Retezat-gebied opnieuw ingedeeld en de vereiste documentatie voor het MAB-programma van UNESCO verstrekt. De officiële goedkeuring wordt verwacht voor begin 2026.
Herstel van de bezoekersinfrastructuur op het natuurpad Tři iseriny	Tsjechische Republiek	De bijdrage werd gebruikt voor het herstel van het lokale natuurpad door het leveren van materiaal, waaronder informatieborden en -panelen, en arbeidskrachten.

1 *https://agreena.com/carbon-credits/*

Case Study

VGP Park Pamplona

VGP Park Pamplona Noáin: Hoe ecologische verbeteringen een aangenamere ruimte creëren voor eindgebruikers en de natuur.

Veel VGP-casestudy's in eerdere jaarverslagen belichten parken met uitgebreide initiatieven op het gebied van biodiversiteit en grote biotopen (bijvoorbeeld VGP Park Magdeburg – zie onderstaande link). Deze casestudy richt zich daarentegen op de gestandaardiseerde ecologische maatregelen die in veel VGP-parken worden toegepast, en laat zien hoe zelfs kleinere ingrepen kunnen bijdragen aan het verbeteren van de biodiversiteit.

VGP Park Pamplona Noáin is aangelegd op een industrieterrein op grond die is aangemerkt als bebouwd of sterk aangepast met een lage habitatkwaliteit. Het park ligt echter aan de rand van het industrieterrein en grenst aan het omringende agrarische landschap, waardoor het zich bevindt in een stedelijk-landelijke overgangszone waar een doordacht landschapsontwerp kan helpen de ecologische waarde te versterken door aansluiting te zoeken bij de natuurlijke ruimtes rondom het park.

Om de lokale biodiversiteit te ondersteunen, omvatten de aangelegde gebieden, als onderdeel van de ca. 12.000 m² groene ruimte in het park, een ca. 1.925 m² grote biotoop beplant met inheemse vegetatie. De groene ruimtes omvatten ook habitatconstructies van droge stenen, die microhabitats en thermische schuilplaatsen bieden voor insecten, reptielen en kleine zoogdieren.

Aangezien het park in Noord-Spanje ligt, valt er het hele jaar door veel neerslag. Om duurzaam met water om te gaan, maakt het project gebruik van duurzame stedelijke afwateringssystemen (SUDS) die water ter plaatse vasthouden, de bodemabsorptie verbeteren en de afvoer van oppervlaktewater verminderen.

Groene zone rondom het park

— Langs de omtrek van het park loopt een begroeide groene bufferzone. Langs de grens met het landbouwgebied zorgt deze voor een geleidelijke overgang tussen het industrieterrein en het omringende landelijke landschap. Deze landschapszones zijn beplant met inheemse soorten en ontworpen volgens de principes van xeriscaping; ze bieden een leefomgeving voor bestuivers en andere dieren in het wild en hebben tegelijkertijd minimale irrigatie nodig.

— Samen laten deze maatregelen zien hoe een doelgericht ecologisch ontwerp de biodiversiteit zelfs in industriële omgevingen kan versterken, waardoor ruimtes ontstaan die zowel de natuur als de parkgebruikers ten goede komen.

CASE STUDY
Een voorbeeld van onze toonaangevende inspanningen op het gebied van biodiversiteit is te vinden in het VGP Park Magdeburg – klik hier om deze casestudy op de website van VGP te bekijken



Groene zone rondom het park



Habitatstructuren van droogsteen die in het afwateringssysteem van het park zijn geïntegreerd, creëren kleine ecologische niches voor wilde dieren en dragen tegelijkertijd bij aan duurzaam waterbeheer



Luchtfoto van een van de biotopen aan de grens tussen stad en platteland in het park, waar de bebouwing overgaat in het omringende agrarische landschap



Foto Gorosti, Sociedad de Ciencias Naturales, Pamplona, Spanje

Rana común of "gewone kikker" op een rots – De biotopen met rotsen zijn aangelegd met een oneffen terrein en een gevarieerde microtopografie om de vorming en het behoud van kleine waterpoelen te bevorderen



Foto Gorosti, Sociedad de Ciencias Naturales, Pamplona, Spanje

Podarcis muralis of de „gewone muurhagedis" – dankzij de in het park aangelegde droge stenen constructies zijn er weer amfibieën teruggekeerd.

4.2.2.5.5 Maatregelen en Middelen wat Betreft Biodiversiteit en Ecosystemen (ESRS E4-3)

De maatregelen en middelen wat betreft biodiversiteit en ecosystemen worden opgesomd in de tabel hieronder:

Beleid	Belangrijkste maatregelen	Toepassings-gebied	Tijdshorizon	Jaar van voltooiing	Beschrijving	Voortgang	Toegewezen middelen	Financiële middelen
Biodiversiteits-beleid	Identificeren van de parken die het meest behoefte hebben aan ecologische verbetering en bescherming; – Zorgen voor een betere uitvoering van ecologische verbeteringen in onze parken en de voortgang daarvan volgen; – Verbeteren van de kennis binnen de Groep en bij onze partners; – Transparantie over financiering en investeringen in biodiversiteitsinitiatieven; – Meer respect voor de natuur bij besluitvorming door de overheid en het bedrijfsleven; – Handhaven van de naleving van de EU-Taxonomie “Do No Significant Harm” met betrekking tot de bescherming en het herstel van biodiversiteit en ecosystemen	Alle percelen die eigendom zijn van VGP	Altijd van toepassing	n.v.t.	Het biodiversiteitsbeleid van de Groep wordt geleid door de Do Not Significant Harm-principes (DNSH) van de EU-taxonomie. Bovendien identificeert de Groep via haar biodiversiteitsbeleid aanvullende 'hoogrenderende' biodiversiteitsinvesteringen in haar bestaande parken die verder gaan dan wat vereist is voor certificering, naleving of bouwvergunningen.	Van kracht sinds 2023	Het duurzaam-heidsteam van het bedrijf moet de richtlijnen bijwerken en de im-plementatie ervan volgen	Jaarlijks ongeveer € 210.000 toegewezen aan biodiversiteitsi-nitiatieven (biotopen, groene zones), exclusief investeringen in klimaat- en waterrisico's.
Group Environmental Policy Statement	EMS vermindert de impact van onze activa in elke fase van hun levenscyclus, van het eerste ontwerp tot de dagelijkse exploitatie.	Alle vaste acti-va en ontwikke-lingsprojecten van de Groep	Gedurende de levenscy-clus van onze activa	n.v.t.	Het beschrijft de eisen en aanbevelingen van de Groep om de milieukwaliteit van onze bouwplaatsen te optimaliseren en tegelijkertijd de vervuiling voor werknemers en ingehuurd personeel op de bouwplaats, de omgeving en het milieu te minimaliseren	Alle locaties zijn onderworpen aan een EMS	Corporate duur-zaamheidsteam om de richtlijnen bij te werken en de implementatie te volgen	Jaarlijks wordt ongeveer € 30.000 toegewezen aan (op activaniveau) projectstudies, beleids-ontwikkeling, actualise-ring van richtlijnen en monitoring van biodiver-siteitsinitiatieven in de hele portefeuille.
Renewable Energy Policy	Vermindering van emissies door gebruik van niet-groene energie	Huurders van de vastgoed-portefeuille van VGP en klanten van VGP op het gebied van hernieuwbare energie		Lopend	Alle huurders zouden op termijn kunnen worden voorzien van stroom van VGP Renewable Energy	VGP heeft de afgelopen jaren evenveel energie geproduceerd als er in de bestaande portefeuille is verbruikt. Er zijn ook stappen gezet om de energie beter te verdelen door de erkende status als gereguleerde energieleverancier.	Duurzaamheids-team, Team, tech-nisch projectma-nagement, facilitair management VGP Renewable Energy Team	Jaarlijks € +10 miljoen geïnvesteerd in fotovoltaïsche projecten voor nieuwe woonontwikkelingen.

4.2.2.5.6 Doelen wat betreft Biodiversiteit en Ecosystemen (ESRS E4-4)

De details van de contractuele toezeggingen van de Groep met betrekking tot biodiversiteit worden voorgesteld in deel 4.2.2.5.4 Beleid ten aanzien van biodiversiteit en ecosystemen. Daarnaast heeft de Groep in zijn duurzaamheidsrichtlijnen de vereisten opgenomen met betrekking tot de “Do not Significant Harm” (“DNSH”)-criteria voor biodiversiteit binnen de EU-Taxonomieverordening.

Een Milieueffectbeoordeling (‘Environmental Impact Assessment’, afgekort ‘EIA’)) of screening wordt uitgevoerd in overeenstemming met Richtlijn 2011/92/EU334. Wanneer een EIA is uitgevoerd, worden de vereiste mitigerende en compenserende maatregelen voor de bescherming van het milieu geïmplementeerd. Voor locaties/activiteiten die gelegen zijn in of nabij biodiversiteitsgevoelige gebieden (met inbegrip van het Natura 2000-netwerk van beschermde gebieden, UNESCO-Werelderfgoedlocaties en belangrijke biodiversiteitsgebieden, evenals andere beschermde gebieden), werd, indien van toepassing, een passende beoordeling uitgevoerd en op basis van de conclusies daarvan worden de nodige mitigatiemaatregelen geïmplementeerd.

4.2.2.5.7 Impactmaatstaven wat betreft Biodiversiteit en Ecosystemen (ESRS E4-5)

De onderstaande tabel bevat de prestaties van het verslagjaar ten opzichte van de doelstelling van de Groep:

Pijler 1: De natuur beschermen	**Prestaties in 2025**
Geen bedrijventerreinen ontwikkelen op grond die voldoet aan de definitie van beschermde bossen zoals vastgelegd in de nationale wetgeving en gebruikt in de nationale broeikasgasinventaris	Voldoet
Vermijd ontwikkelingen op groene terreinen met een hoge biodiversiteitswaarde en terreinen die dienen als habitat voor bedreigde diersoorten die zijn opgenomen in de Europese Rode Lijst of de Rode Lijst van de IUCN	100% van de grondverwervingen betreft brownfieldlocaties of grond binnen bestaande ontwikkelingsgebieden
100% van de ontwikkelingsprojecten moet een actieplan voor biodiversiteit implementeren	Voldoet
Pijler 2: De natuur herstellen	
100% van onze portefeuille implementeert biodiversiteitsinitiatieven tegen 2030	37%
100% van de vaste activa met een betekenisvolle biodiversiteitswaarde implementeert een biodiversiteitsactieplan	100%
Ontwikkeling van biotopen in of rond VGP-parken op geselecteerde locaties waar dit aansluit bij ecologische en duurzaamheidsdoelstellingen	77 biotopes for 214,150 m² developed among in total 2.4 million m² of green area
Extra inheemse soorten en klimaatbestendige bomen en vegetatie planten in bestaande parken	1.200 bomen geplant
Pijler 3: Transformatieve verandering mogelijk maken	
Via de VGP Academy jaarlijks meer dan 500 deelnemers trainen, onder meer op het gebied van biodiversiteit	554 deelnemers aan de VGP Academy, waarvan 56% voor onderwerpen op het gebied van biodiversiteit
80% van de werknemers neemt jaarlijks één dag deel aan een zinvol liefdadigheidsprogramma voor de gemeenschap, waaronder (leer)projecten op het gebied van biodiversiteit	39%
Pijler 4: acties ter ondersteuning van biodiversiteit buiten de waardeketen	
De VGP Foundation blijft zich inzetten voor projecten die natuurbehoud stimuleren	In totaal zijn 31 projecten ondersteund voor €2,2 miljoen. Voor 2026 zijn vijf nieuwe projecten geïdentificeerd (€1.300.000).

4.2.2.5.8 Beoogde Financiële Effecten van Risico's en Kansen met betrekking tot Biodiversiteit en Ecosystemen (ESRS E4-6)

De beoogde financiële effecten van het rekening houden met biodiversiteit in ontwikkelingsprojecten zijn in overeenstemming met de ramingen voorgesteld in deel 4.2.1.4.2 Rapportage-eisen in ESRS opgenomen in de Duurzaamheidsverklaring van de onderneming.

4.2.2.6 Materiaalgebruik en Circulaire Economie (ESRS E5)

4.2.2.6.1 Beschrijving van de Processen om voor Materiaalgebruik en Circulaire Economie Materiële Impacts, Risico's en Kansen in Kaart te Brengen en te Analyseren (ESRS 2 IRO-1)

Zie delen 4.1.1.1.1 Beschrijving van de processen om materiële impacts, risico's en kansen in kaart te brengen en te analyseren en deel Risicobeheer en Interne Controles in het hoofdstuk Verslag van de Raad van Bestuur, respectievelijk voor meer gedetailleerde informatie over de dubbele materialiteitsanalyse en het proces voor het in kaart brengen van risico's.

4.2.2.6.2 Beleid ten aanzien van Materiaalgebruik en Circulaire Economie (ESRS E5-1)

Het huidige beleid ten aanzien van materiaalgebruik en circulaire economie is opgenomen in de onderstaande tabel:

Beleid	Milieubeheersysteem (EMS)
Beschrijving van de belangrijkste inhoud van het beleid	EMS vermindert de impact van onze activa in elke fase van hun levenscyclus, van het eerste ontwerp tot de dagelijkse exploitatie.
Beschrijving van de reikwijdte van het beleid of van de uitsluitingen ervan	Alle VGP-gebouwen (bestaande en in aanbouw)
Beschrijving van het hoogste niveau in de organisatie dat verantwoordelijk is voor de uitvoering van het beleid	Uitvoerend Management
Bekendmaking van normen of initiatieven van derden die worden nageleefd door de uitvoering van het beleid	ISO 14001
Beschrijving van de aandacht die is besteed aan de belangen van belangrijke belanghebbenden bij het vaststellen van het beleid	Betrokken belanghebbenden: Groepsduurzaamheidsteam, Facilitair beheer, Technisch projectbeheer, Aannemers en leveranciers
Uitleg over hoe het beleid beschikbaar wordt gesteld aan potentieel betrokken belanghebbenden en belanghebbenden die het moeten implementeren	Het beleid is openbaar op de website van VGP

Milieubeheersysteem
Het milieubeheersysteem van de Groep ('Environmental Management System', afgekort 'EMS') is erop gericht de milieu-impact van onze activa in elke fase van hun levenscyclus te verminderen, van het eerste ontwerp tot de dagelijkse exploitatie en de toekomstige vervangbaarheid.



De Groep heeft verschillende indicatoren gedefinieerd en monitort deze om de milieuprestaties van zijn bestaande activa en ontwikkelingsprojecten te beheren, in overeenstemming met de doelstellingen van onze ESG-strategie. Sommige van deze indicatoren werden opgenomen in de budgetherzieningsprocessen voor bestaande activa en ontwikkelingsprojecten om ervoor te zorgen dat de ESG-doelstellingen en zakelijke beslissingen op elkaar zijn afgestemd.

VGP zorgt er door de implementatie van zijn milieubeheersysteem en duurzaamheidsrichtlijnen voor dat alle ontwikkelingsprojecten, ongeacht hun omvang of type, worden ontworpen in overeenstemming met de duurzaamheidsstrategie van de Groep om hun milieu-impact te beheren. Voor elk project omvat het EMS alle vier fasen van het ontwikkelingsproces en zijn verschillende afdelingen betrokken, met name Technische Dienst, Duurzame Gebouwen, Commerciële Dienst, Facility Management en het lokale projectmanagementteam:

— Audit bij verwerving: duurzaamheid en risico's in verband met klimaatverandering worden geanalyseerd en geëvalueerd tijdens het due diligence-proces van de Groep;
— Projectbeoordelingen: op belangrijke momenten tijdens het ontwerp van het project wordt dit beoordeeld aan de hand van de duurzaamheidsbrief van de Groep om te zorgen dat het voldoet aan de duurzaamheidsstrategie van de Groep;
— Bouw: de projectmanagementaannemer en/of onderaannemers verbinden zich ertoe het Handvest Zorgzaam Bouwen ('Considerate Construction Charter') van de Groep na te leven, dat is ontworpen om de sociale en milieueffecten van het bouwproces te beperken; en
— Inbedrijfstelling: er wordt een inbedrijfstellingsproces gevolgd om ervoor te zorgen dat de technische installaties van gebouwen efficiënt functioneren (instellingen en bedieningsinstructies) en dat onderhoudsleveranciers die verantwoordelijk zijn voor de exploitatie en het beheer van technische installaties, deze op de juiste wijze overdragen aan de facility managementteams. Als onderdeel van het technisch beheer van de Groep worden 'best practices' en mislukkingen tussen landen gedeeld.

Voor meer informatie over het milieubeheersysteem (EMS) van de Groep kunt u de link naar het ESG-beleid en de richtlijnen van VGP volgen op: *https://www.vgpparks.eu/en/sustainability/*

Transitie naar een circulaire economie in de gebouwenportefeuille
Van de materialen die worden gebruikt voor de bouw van het gebouw tot het water dat nodig is voor sanitaire voorzieningen en groenvoorzieningen, logistieke en licht industriële locaties maken gebruik van natuurlijke hulpbronnen. De huidige logistieke vastgoedsector is voornamelijk ontworpen volgens het lineaire 'take-make-waste'-concept. VGP wil hier verandering in brengen.

Sinds 2023 hanteert de Groep een Kader voor Koolstofprijsstelling en Circulaire Economie ("Carbon Pricing and Circular Economy") om de ontwikkelingsteams te begeleiden bij het integreren van circulaire ontwerpoplossingen in hun projecten. Dit praktische kader stelt de teams in staat om de juiste circulaire oplossing voor hun projecten beter te begrijpen en toe te passen. Als onderdeel van de toezegging om de CO_2-voetafdruk van de bouw tussen 2020 en 2030 met 20% te verminderen, richt de Groep zich op de keuze en het gebruik van materialen voor zijn ontwikkelingsprojecten.

Om te voldoen aan het criterium 'Do No Significant Harm' – Transition to Circular Economy' van de EU-Taxonomie, transformeert de Groep zijn benadering van concepten van circulaire economie die worden gedefinieerd door 8 principes, zie ook het volgende VGP-Diagram met betrekking tot de Circulaire Economie en rekening houdend met het werk dat ARUP in 2022 voor VGP heeft uitgevoerd met betrekking tot de invoering van 'lean building material'-concepten op onze bouwplaatsen[1] en het daaropvolgende werk dat List Gruppe in 2024 en 2025 heeft uitgevoerd met betrekking tot de voetafdruk van bouwmaterialen.

1 *https://www.ellenmacarthurfoundation.org/articles/first-steps-towards-a-circular-built-environment*


Holistische vormgeving en planning
Flexibele, productieve gebouwen
Aangestuurd door smart systemen
Ontworpen voor onderhoud en demontage
Geïntegreerde infrastructuur systemen
Voortdurende kringloop van grondstoffen
Ondersteund door digitale technologie
Ondersteuning van welzijn en natuurlijke systemen
VGP
BUS

Continue materiaalcycli
Met betrekking tot de "Continue Materiaalcycli" heeft de Groep in 2022 een doelstelling ingevoerd die in overeenstemming is met de toepasselijke DNSH-vereiste voor de bouw van nieuwe gebouwen volgens de EU-Taxonomie, namelijk dat ten minste 70% (in gewicht) van het niet-gevaarlijke bouw- en sloopafval dat op de bouwplaats wordt geproduceerd, moet worden verwerkt voor hergebruik, recycling of anderszins terugwinning. Dit vereist een strikte afvalmonitoring op bouwplaatsen, evenals de implementatie van verbeteringsmogelijkheden en de uitvoering van 'best practices' om: definitief afval en vervuiling te elimineren, producten en materialen in gebruik te houden en het verbruik van primaire materialen te verminderen. De Groep maakt gebruik van zijn relaties met leveranciers van bouwmaterialen om hen bewust te maken van duurzaam bouwen en om gedragsverandering in de richting van circulaire economiepraktijken te bewerkstelligen. In 2025 bereikte de Groep zijn doelstelling om 70% van het afval terug te winnen, waarbij in totaal 94% van het bouwafval werd gerecycled op 76% van alle bouwplaatsen waar de afvalgegevens effectief werden gecontroleerd. In 2025 zal VGP ernaar streven om meer projecten te monitoren en zijn leveranciers te blijven betrekken bij duurzame praktijken.

Ontwerp voor onderhoud en ontmanteling
De duurzaamheidsrichtlijnen zijn van toepassing op nieuwe ontwikkelingen en uitbreidings- en renovatieprojecten van de hele Groep. Ze stellen minimumvereisten vast die van toepassing zijn op alle projecten. Vereisten voor alle projecten zijn onder andere:
- 100% hout met FSC- of PEFC-certificering voor zowel de werkzaamheden als het gebouw zelf; en
- Ten minste 70% afvalterugwinning;
- Minimaal milieucertificeringsniveau (voor de bouw of renovatie) om DGNB "Gold" te verkrijgen voor projecten in Duitsland en Oostenrijk en BREEAM "Excellent" voor projecten elders in Europa;
- Een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren naar biobased materialen voor structurele elementen;
- Een analyse van de klimaatrisico's op lange termijn uitvoeren;
- Minimaliseren van het gebruik van hulpbronnen en behouden van het comfort voor de gebruiker;
- Integratie van circulaire economieconcepten uit het Kader voor Koolstofprijsstelling en Circulaire Economie van de Groep, indien economisch haalbaar, op basis van een technisch-economische studie; en
- Afstemming op de nieuwe EU-Taxonomiecriteria voor de bouwprojecten van de Groep (nieuwe ontwikkeling en renovatie).

Concreet houdt dit in:
- Het hanteren van een 'lean material construction'-benadering vanaf de ontwerpfase;
- Het gebruik van nieuwe oplossingen en geoptimaliseerde koolstofarme materialen (bijv. houten draagconstructies in plaats van beton, enz.);
- Onderaannemers vragen om alternatieve oplossingen met een laag koolstofgehalte voor te stellen; en
- Het voeren van een inkoopbeleid dat criteria omvat voor het koolstofgehalte van producten en bouwmaterialen (waarvoor milieu- en gezondheids- en veiligheidscertificering vereist is – Milieuproductverklaringen) ("Environmental Product Declarations").

CASE STUDY
Als u meer wilt weten over de toepassing van diverse circulaire principes in onze brownfield-projecten, klik dan hier voor een casestudy op onze website

Flexibele en zeer productieve gebouwen
De hoogwaardige en professioneel beheerde gebouwen en parken van VGP zijn strategisch gelegen en ontworpen om te voldoen aan de zakelijke behoeften van onze klanten en om veerkrachtig en aanpasbaar te blijven voor de uitdagingen van morgen. We werken samen met onze leveranciers om faciliteiten te bieden die geschikt zijn voor meer automatisering, efficiëntie en de volgende fase in de digitalisering van de productiesector.

Geïntegreerde infrastructuursystemen
Geïntegreerde water-, energie- en afvalnetwerken geven prioriteit aan natuurlijke systemen (zoals regenwater voor irrigatie en zonne-energie voor gebruik in het gebouw) en kunnen intensiever worden gebruikt omdat slim beheer pieken afvlakt (bijvoorbeeld voor het energienetwerk door de installatie van energieopslagsystemen op batterijen), waardoor de beschikbare capaciteit gedurende de hele dag wordt benut.

Geleid door systeemdenken
Systeemdenken zorgt ervoor dat materiaalkeuzes, energieverbruik, watersystemen en afvalstromen samen worden bekeken, waardoor de hele levenscyclus van een gebouw wordt geoptimaliseerd.

Sinds 2023 hanteert de Groep een koolstofreferentieprijsstelling voor de ingebedde koolstof die gedurende de levenscyclus van een gebouw wordt gegenereerd. Door koolstof over de hele levenscyclus te beprijzen, worden de volledige milieukosten van het gebouw in aanmerking genomen, niet alleen in de initiële bouwfase, en als gevolg daarvan stimuleert het koolstofprijsstellingmodel het ontwerpen van gebouwen met lagere emissies op lange termijn, zoals:
- Het gebruik van energie-efficiënte systemen zoals luchtwarmtepompen om de operationele uitstoot te verminderen
- Duurzame, herbruikbare en koolstofarme materialen, zoals groen staal te selecteren, om de ingebedde koolstof en de koolstof aan het einde van de levensduur te minimaliseren
- Het integreren van hernieuwbare energiesystemen om toekomstige operationele emissies te compenseren (bijv. zonne-energie)

Het welzijn van de mens en natuurlijke systemen ondersteunen
Sinds 2022 wordt het Handvest Zorgzaam Bouwen ("Considerate Construction Charter") van de Groep toegepast op alle greenfield-/brownfield- bouwprojecten. Het Handvest beschrijft de vereisten en aanbevelingen van de Groep om de milieukwaliteit van zijn bouwplaatsen te optimaliseren en tegelijk de verontreiniging voor de aannemers die op de bouwplaats werken, de omgeving en de natuurlijke omgeving tot een minimum te beperken. Het Handvest Zorgzaam Bouwen omvat vereisten inzake (i) het verstrekken van informatie aan omwonenden en het beperken van verkeershinder, (ii) het beheren en beperken van geluidsoverlast en visuele verontreiniging, evenals het risico van bodem-, water- en luchtverontreiniging; en (iii) het monitoren van hulpbronnen om het verbruik ervan te verminderen.

Holistische stadsplanning
Het algemene ontwerp van VGP parken ondersteunt veerkrachtige en bloeiende gemeenschappen om groei te stimuleren en congestie en verontreiniging te voorkomen. Het aanmoedigen van gedeelde infrastructuur (bijv. openbaar vervoer, fietsvoorzieningen, gemeenschappelijke energienetwerken).

Gesteund door digitale technologie
Digitale technologieën bieden toegankelijke platforms om het beheer van gebouwen, energie en materialen te vergemakkelijken.

PREVENTIE
Als u het niet kan voorkomen, dan...

VOORBEREIDEN VOOR HERGEBRUIK
Als u het niet kunt voorbereiden voor hergebruik, dan...

RECYCLEREN
Als u het niet kunt recycleren, dan...

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

VERWIJDERING
Naar een stortplaats als er geen alternatief beschikbaar is

Afvalbeheer

Eigen kantoren van VGP		Huurderssegmenten[1]					Totaal
		Industrieel: niet-gekoelde opslagplaats	Industrieel: gekoeld magazijn	Industrieel: productie	Kantoren: laagbouw-kantoren	Parkeer-garage (binnen)	
Totaal afval in 2025 (metrische ton)	9.4	1.325	5.747	42	n.v.t.	n.v.t.	7.123
Waarvan gerecycled afval (%)	36%	40%	32%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	33%
Waarvan teruggewonnen afval (%) (afval-naar-energie)	53%	11%	5%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	6%
Waarvan niet teruggewonnen (%)	11%	49%	63%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	61%
2024 vergelijkbaar afval (metrische ton)	1,3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
2025 vergelijkbaar afval (metrische ton)	1,4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
2025/2024 verandering (%)	8%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Afval in de eigen activiteiten van VGP
Sinds 2022 heeft de Groep een Groen Kantoorbeleid ('Green Office') dat gericht is op mogelijkheden om afval te verminderen op basis van de herziene EU-Kaderrichtlijn Afvalstoffen (Richtlijn 2008/98/EG) die vijf stappen voorschrijft voor het omgaan met afval, gerangschikt volgens de impact op het milieu – de 'afvalhiërarchie' – met als eerste en belangrijkste aandachtspunt preventie en als tweede voorbereiding op hergebruik. Door deze strategieën te implementeren is de Groep in staat om het afval van zijn kantooractiviteiten te verminderen.

De hoeveelheid niet-teruggewonnen afval omvat restafval waarvan het verbrandings- of recyclingproces niet is bevestigd, waardoor het huidige cijfer waarschijnlijk aan de voorzichtige kant is. Het verzamelen van meer precieze gegevens zal deze maatstaf verder verbeteren.

Afval in de bestaande portefeuille van VGP
De totale hoeveelheid afval die in een gebouw wordt geproduceerd, ongeacht het gebruik ervan, is grotendeels afhankelijk van het type en het niveau van de activiteiten van de huurders, d.w.z. verpakking voor logistiek, overtollige materialen in licht industriële processen en beroepsmatig gebruik voor de kantoorgebouwen. Dit betekent dat de Groep een beperkte impact heeft op de totale hoeveelheid afval dat op zijn sites wordt geproduceerd. Desondanks zet de Groep zich in voor efficiëntere maatregelen op het gebied van afvalbeheer, zoals het verbeteren van de afvalscheiding, bewustmaking van huurders en hulp bij het verminderen van de hoeveelheid weggegooid afval, en het implementeren van oplossingen voor afvalbeheer.

1 De gegevensdekking van de afvalgegevens in de huurdersportefeuille bedraagt 10%.

Verbeteren van Afvalscheiding in Samenwerking met Huurders en Afvaldienstverleners
In alle gebouwen zijn geschikte afvalscheidingsfaciliteiten aanwezig. Huurders worden geïnformeerd en bewust gemaakt van het lokale afvalbeheerbeleid en de lokale afvalbeheerprocessen en van het belang van afvalscheiding door middel van gesprekken met huurders ter plaatse of de communicatie van richtlijnen voor afvalscheiding op parkniveau. Zowel de inkoopcontracten van leveranciers als de groene huurovereenkomsten van huurders leggen de minimumvereisten vast waaraan moet worden voldaan op het gebied van afvalmonitoring, afvalscheiding en recycling om te voldoen aan de vereisten voor duurzaamheid en milieubescherming. Bewustmaking van huurders omvat het bijwerken en toevoegen van borden op afvalbakken, het delen van 'best practices', het benadrukken van het belang van het goed sorteren van materiaal en het uitleggen van de wettelijke vereisten die verbonden zijn aan het afvalbeheerprogramma. Alle Vastgoedbeheerders van de Parken van de Groep houden ook jaarlijks vergaderingen met hun belanghebbenden (huurders en/of afvalverwerkers), met een gedetailleerd verslag van de resultaten van het afvalbeheer op de locatie.

4.2.2.6.3 Beleid en Middelen inzake Materiaalgebruik en Circulaire Economie (ESRS E5-2)

Het beleid en middelen inzake materiaalgebruik en circulaire economie worden opgesomd in onderstaande tabel:

Beleid	Belangrijkste maatregelen	Toepassingsgebied	Tijdshorizon	Jaar van voltooiing	Beschrijving	Voortgang
Milieubeheersysteem	EMS vermindert de impact van onze activa in elke fase van hun levenscyclus, van het eerste ontwerp tot de dagelijkse exploitatie.	Alle vaste activa en ontwikkelingsprojecten van de Groep	Gedurende de levenscyclus van onze activa	n.v.t.	Het beschrijft de eisen en aanbevelingen van de Groep om de milieukwaliteit van onze bouwplaatsen te optimaliseren en tegelijkertijd de vervuiling voor werknemers en ingehuurd personeel op de bouwplaats, de omgeving en het milieu te minimaliseren	Alle locaties zijn onderworpen aan een EMS

Details over het Kader voor Circulaire Economie voor Ontwikkelingsprojecten
Het Kader voor Koolstofprijsstelling en Circulaire Economie van de Groep ("Group Carbon Pricing Circular Economy Framework") is gericht op het integreren van 'circulaire economie'- concepten in het ontwerp van ontwikkelingsprojecten van VGP. De vereisten voor circulaire economie maken deel uit van de duurzaamheidsrichtlijnen voor de ontwikkelingsprojecten en in dit kader kunnen alle ontwikkelingsprojecten de impact beoordelen van de opname van 'circulaire economie'-concepten uit het kader in het ontwerp, waarbij de concepten worden geselecteerd die voor elk ontwikkelingsproject het meest zinvol zijn. Het Kader voor Circulaire Economie bevat 14 concepten, verdeeld over 8 thema's, die de ontwerpteams zullen begeleiden bij de selectie van de meest geschikte onderwerpen voor hun ontwikkelingsproject.

4.2.2.6.4 Doelen wat betreft Materiaalgebruik en Circulaire Economie (ESRS E5-3)

Doelen wat betreft de transitie naar een circulaire economie in de gebouwenportefeuille

Voortdurende kringloop van grondstoffen	**Voortgang in 2025**
Doelstelling om 70% van het afval op bouwplaatsen te recyclen	Bereikt voor 100% van de gecontroleerde bouwplaatsen
De CO_2-uitstoot in verband met de bouw tegen 2030 met 20% verminderen ten opzichte van 2020	20,7% reductie bereikt in 2025

Ontworpen voor onderhoud en demontage	**Voortgang in 2025**
100% van het hout met FSC- of PEFC-certificering voor zowel de werkzaamheden als het gebouw zelf	Voldoet
Afstemming op de nieuwe EU-taxonomiecriteria voor de bouwprojecten van de Groep (nieuwe ontwikkeling en renovatie)	35 projecten of 81% conform
Vereiste van koolstofgehalte/levenscyclusanalyse van bouwmaterialen voor gebouwen – Milieuverklaringen voor producten	Voldoet

Flexibele, productieve gebouwen	**Voortgang in 2025**
Handhaving van een totale bezettingsgraad van >95%	98% bezettingsgraad per december 2025

Geïntegreerde infrastructuur systemen	**Voortgang in 2025**
Streef naar 50 MWh aan batterij-energieopslagsystemen (BESS)	12,0 MWh geïnstalleerd 106,6 MWh in aanbouw/in afwachting van vergunning

Aangestuurd door systeemdenken	**Voortgang in 2025**
Gebruik van een koolstofreferentieprijs bij de beoordeling van het economisch rendement voor de koolstof die gedurende de levenscyclus van een gebouw wordt gegenereerd voor alle gebouwen in aanbouw	Voldoet



Onderhoud in VGP Parks

Ondersteuning van welzijn en natuurlijke systemen	**Voortgang in 2025**
Aantal ontwikkelingsprojecten dat een Considerate Construction Charter implementeert	34
Aandeel ontwikkelingsprojecten die een Considerate Construction Charter implementeren	*100%*

Holistische vormgeving en planning	**Voortgang in 2025**
Streef naar 100% van de parken met oplaadpunten voor elektrische voertuigen	66%[1]
Doelstelling 750 oplaadpunten voor elektrische voertuigen	807
Doelstelling: 100% van de parken bereikbaar met het openbaar vervoer	98%

Ondersteund door digitale technologie	**Voortgang in 2025**
Het bijhouden en beheren van de efficiëntie van hulpbronnen voor 100% van de gebouwen	Voor 2025: 90% beschikbaarheid van energiegegevens 90% beschikbaarheid van watergegevens 10% beschikbaarheid van afvalgegevens 30% van de activa uitgerust met slimme meters

Doelstellingen met betrekking tot eigen afvalbeheer

Doelstelling: minder dan 10% van eigen afval naar stortplaatsen brengen tegen 2035	12%

1 Deze waarde maakt geen deel uit van de scope van KPMG's assurance opdracht.'

4.2.2.6.5 Materiaalinstromen (ESRS E5-4)

Voor de activiteiten van VGP hebben de materiaalinstromen met betrekking tot de materiële effecten betrekking op het verbruik van grondstoffen voor de bouw van de ontwikkelingsprojecten. Het verbruik van grondstoffen voor de ontwikkelingsactiviteiten vindt plaats binnen de waardeketen van de Groep, aangezien de materialen worden aangekocht door de bouwbedrijven en aannemers en doorgaans niet rechtstreeks door VGP.

De belangrijkste grondstoffen (in gewicht) en bijbehorende procesmaterialen die VGP voor zijn bouwactiviteiten gebruikt, zijn: beton, staal, steenslag, asfalt, grind, zand en hout. Deze zeven materialen vertegenwoordigen gemiddeld 99% van de berekende materialen die voor de ontwikkelingsprojecten worden gebruikt. Afgezien van de 'verpakking' (van bouwmaterialen) is dit onderwerp niet als materieel voor de Groep beoordeeld in de context van grondstoffen voor ontwikkelingsprojecten. De hulpbronnen water, onroerend goed, installaties en apparatuur zijn evenmin beoordeeld als een materieel onderwerp voor de eigen activiteiten of waardeketen van de Groep. VGP koopt geen zeldzame aardmetalen in voor zijn directe activiteiten (zeldzame aardmetalen zijn nog steeds te vinden in batterijen en/of andere apparatuur die aanwezig is in de activa van VGP, maar dit blijft immaterieel).

Methodologieën voor het berekenen van de hierboven gepresenteerde gegevens:

- VGP houdt zelf geen systematisch toezicht op de materiele hoeveelheden van de ontwikkelingsprojecten, aangezien dit rechtstreeks wordt gedaan door de aannemers en BREEAM-beoordelaars van de ontwikkelingsprojecten;
- Het duurzaamheidsteam van VGP heeft met hulp van externe consultants een model ontwikkeld om het gemiddelde grondstoffenverbruik van zijn ontwikkelingsprojecten te schatten met behulp van LCA, waarbij 16 verschillende basisversies zijn gecreëerd, voornamelijk op basis van de geografische locatie van het gebouw;
- Er zijn verhoudingen gecreëerd in kilogrammen materiaal per vierkante meter van het type ontwikkelingsproject dat is gebouwd;
- Biologische materialen in de bovenstaande tabel komen overeen met het gebruik van hout (timber) voor de bouw. Het hout dat voor de bouw wordt gebruikt, is FSC- ('Forest Stewardship Council') of PEFC- ('Programme for the Endorsement of Forest Certification') gecertificeerd, conform de duurzaamheidsrichtlijnen voor ontwikkelingsprojecten; en
- De informatie over hergebruikte of gerecyclede materialen is nog niet geconsolideerd voor alle materialen in de pijplijn van ontwikkelingsprojecten.

4.2.2.6.6 Materiaaluitstromen (ESRS E5-5)

Voor VGP-activiteiten zijn de materiaaluitstromen in verband met de materiële impacts de afvalstromen van de gebouwen die VGP bouwt, renoveert of uitbreidt en die in de context van de CSRD als een belangrijk product kunnen worden beschouwd. Naast deze materiële impact is een andere uitstroom van VGP de exploitatie van bestaande gebouwen door de huurders van de Groep.

Gebouwen worden steeds vaker ontworpen volgens de principes van de circulaire economie (uit het Kader voor Circulaire Economie), die in het ontwerp zijn geïntegreerd via de duurzaamheidsrichtlijnen voor ontwikkelingsprojecten (zie voor meer details deel 4.2.2.6.2). VGP heeft minimumeisen voor zijn grote ontwikkelingsprojecten op het gebied van circulariteit vastgesteld, waaronder de onderstaande voorbeelden:

- Een project moet aantonen hoe het flexibel kan zijn en zich kan aanpassen aan ander gebruik door huurders in de toekomst, in overeenstemming met de lokale behoeften.
- Er moet een specifiek onderzoek worden uitgevoerd, in overeenstemming met de verwachtingen van de EU-Taxonomie, om ervoor te zorgen dat:
  - Uittreksel uit de EU-Taxonomieverordening: "Gebouwontwerpen en bouwtechnieken ondersteunen circulariteit en tonen in het bijzonder, onder verwijzing naar ISO 20887 of andere normen voor de beoordeling van de demontage of aanpasbaarheid van gebouwen, aan hoe ze zijn ontworpen om efficiënter om te gaan met hulpbronnen, aanpasbaar, flexibel en demontabel te zijn, zodat hergebruik en recycling mogelijk zijn."
  - Bouwontwerpen en -technieken ondersteunen circulariteit door het integreren van concepten voor ontwerp met het oog op aanpasbaarheid en ontmanteling.
  - In geval van renovaties moet ten minste 50 % van het oorspronkelijke gebouw worden behouden of versterkt, tenzij dit om technische of verhuurtechnische redenen niet haalbaar is, waarbij sloop als eerste optie moet worden vermeden. Deze maatregelen zijn bedoeld om de levensduur van de gebouwen te maximaliseren en eventuele toekomstige veranderingen in het gebouw te vergemakkelijken om aan toekomstige behoeften te voldoen. Op basis van verschillende methodologieën in Europa, in overeenstemming met EN 15978 en ISO14044, is de verwachte levensduur van een gebouw volgens de VGP LCA-methodologie 50 jaar. Dit is een theoretische levensduur en VGP streeft ernaar de levensduur van zijn gebouwen te verlengen door ze te onderhouden, tijdens het ontwerp te anticiperen op de operationele fase en ze te renoveren in plaats van te sloop en wanneer dat nodig is. Om te anticiperen op de evolutie van de behoefte, vereisen de duurzaamheidsrichtlijnen bovendien dat er een studie naar de aanpasbaarheid en demontage wordt uitgevoerd, in overeenstemming met de EU-taxonomievereisten en ISO20887. Het percentage gerecycled materiaal op gebouwniveau wordt gedetailleerd beschreven in deel 2.2.6.5 Materiaalinstromen. Het onderwerp "verpakkingen" is niet geëvalueerd als materiaal voor de Groep.
    De strategieën van VGP voor afvalvermindering en afvalbeheer worden gedetailleerd beschreven in deel 4.2.2.6

Alle hoeveelheden in de onderstaande tabellen zijn

- afval afkomstig van de eigen activiteiten van VGP, dat wil zeggen afval waarover VGP rechtstreekse controle heeft en waarvoor het bedrijf verantwoordelijk is via een afvalbeheerscontract (binnen de perimeter van zijn vaste activaportefeuille volgens de materialiteitsanalyse). Dit betreft doorgaans de activiteiten van de hoofdkantoren van VGP;
- afval van het huursegment, waaronder afval dat rechtstreeks door onderaannemers wordt beheerd, zoals onderhoudsafval of afval dat wordt gegenereerd door huurders die een specifiek afvalbeheerovereenkomst voor hun unit hebben;
- afval van ontwikkelingsprojecten, dat wil zeggen afval dat wordt gegenereerd door (onder)aannemers op de bouwplaats van een ontwikkelingsproject van VGP
- Het enige gevaarlijke afval dat in de activa van VGP kan worden geproduceerd, heeft betrekking op elektrische en elektronische apparatuur die rechtstreeks door VGP wordt beheerd. Alle andere gevaarlijke afvalstoffen worden rechtstreeks beheerd door de onderhoudsaannemers (of andere onderaannemers) die daarvoor verantwoordelijk zijn.

Totaal geproduceerd afval (in ton) en uitsplitsing naar verwijderingsroutes *(%)*

	Eigen kantoren van VGP	VGP-huurders	VGP-bouw-plaatsen	Totaal
Totaal afval in 2025 (metrische ton)	9,4	7.114	115.425	122.548
Waarvan gerecycled afval *(%)*	36%	33%	94%	90%
Waarvan teruggewonnen afval *(%)* (afval-naar-energie)	53%	6%	0%	0%
Waarvan niet teruggewonnen *(%)*	11%	61%	6%	9%
2024 vergelijkbaar afval *(metrische ton)*	1,3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
2025 vergelijkbaar afval *(metrische ton)*	1,4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
2025/2024 verandering *(%)*	8%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

4.2.2.6.7 Beoogde Financiële Effecten van Risico's en Kansen wat betreft Materiaalgebruik en Circulaire Economie (ESRS E5-6)

De beoogde financiële effecten van het grondstoffenverbruik zijn in overeenstemming met de schattingen voorgesteld in deel 4.2.1.4.2 Rapportage-eisen in ESRS opgenomen in de Duurzaamheidsverklaring van de onderneming.

4.2.2.7 Informatieverschaffing Overeenkomstig Artikel 8 van Verordening (EU) 2020/852 (Taxonomieverordening)

4.2.2.7.1 Context

De EU-Taxonomie introduceert een uniform classificatiesysteem om het duurzaamheidsniveau van investeringen te bepalen, teneinde kapitaal aan te trekken voor de financiering van de ecologische transitie van de EU. De duurzaamheid van een financieel instrument wordt bepaald door het aandeel duurzame economische activiteiten dat het in zijn portefeuille financiert. Bijgevolg moeten alle economische activiteiten die onder het toepassingsgebied van de EU-Taxonomie vallen (d.w.z. "in aanmerking komende" activiteiten) worden gescreend op hun milieu impacts, op basis van de milieucriteria ("Technische Screening-criteria", "Technical Screening Criteria" ("TSC")) die zijn gedefinieerd in de Gedelegeerde Handelingen van de EU-Taxonomie. Om als ecologisch duurzaam te worden beschouwd, moet een economische activiteit substantieel bijdragen aan ten minste 1 van de 6 volgende "milieudoelstellingen", zonder schade te berokkenen aan de andere doelstellingen en voldoen aan "minimumgaranties" met betrekking tot sociale en ethische normen:

- Mitigatie van klimaatverandering;
- Adaptatie aan klimaatverandering;
- Duurzaam gebruik en bescherming van water en mariene hulpbronnen;
- Transitie naar een circulaire economie;
- Preventie en bestrijding van verontreiniging; en
- Bescherming en herstel van de biodiversiteit en ecosystemen

De EU-Taxonomie is een belangrijke stap op weg naar de doelstelling van de EU om in 2050 klimaatneutraal te zijn. De vastgoedsector komt volgens de EU-Taxonomie in aanmerking voor mitigatie van klimaatverandering, adaptatie aan klimaatverandering en transitie naar een circulaire economie.

De zes milieudoelstellingenvan de EU-Taxonomie

Beperking van klimaatverandering

Aanpassing aan klimaatverandering

Duurzaamheid en bescherming van water en mariene hulpbronnen

Transitie naar circulaire economie

Bestrijding van verontreiniging en preventie

Bescherming en herstel van biodiversiteit en ecosystemen

4.2.2.7.2 Toepassing op VGP-Activiteiten

VGP zet zich in om te voldoen aan de vereisten van deze nieuwe EU-Taxonomie en om zijn prestaties in de komende jaren te verbeteren en zo bij te dragen aan de bredere milieutransitie van de EU. Als ontwikkelaar en exploitant van activa kunnen de belangrijkste in aanmerking komende activiteiten van VGP worden onderverdeeld in de volgende 3 categorieën:

7.1: "stand-alone" Bouwen van nieuwe gebouwen: gebouwen die VGP ontwikkelt.

7.2: "transitie" Renovatie van bestaande gebouwen: gebouwen die VGP herontwikkelt boven de drempelwaarden voor "ingrijpende renovatie" volgens lokale bouwverordeningen die Richtlijn 2010/31/EU implementeren (werkzaamheden die ten minste 25% van de totale activawaarde vertegenwoordigen – de grond niet meegerekend – of die meer dan 25% van het oppervlak van de bouwschil betreffen).

7.3: "Stand-alone" Verwerving en eigendom van gebouwen: gebouwen die VGP (deels) in eigendom heeft en exploiteert voor eigen rekening (of voor rekening van zijn joint ventures), inclusief gebouwen in ontwikkeling of herontwikkeling die de drempels voor "ingrijpende renovatie" niet overschrijden.

Naast de bovenstaande categorieën koopt VGP apparatuur en diensten in "individuele maatregelen" die een vermindering van

broeikasgasemissies “mogelijk maken”. Deze kunnen worden onderverdeeld in de volgende categorieën:

7.4: Installatie, onderhoud en reparatie van energie-efficiënte apparatuur;
7.5: Installatie, onderhoud en reparatie van oplaadstations voor EV's in gebouwen (en parkeerplaatsen bij gebouwen)(3);
7.6: Installatie, onderhoud en reparatie van instrumenten en apparaten voor het meten, regelen en controleren van de energieprestaties van gebouwen; en
7.7: Installatie, onderhoud en reparatie van hernieuwbare energietechnologieën.

De onderstaande grafiek bevat een samenvatting van de bovengenoemde milieucriteria (“Technische Screeningcriteria”, “Technical Screening Criteria” (“TSC”)) die zijn gedefinieerd in de gedelegeerde handelingen van de EU-Taxonomie voor substantiële bijdragen die door VGP worden toegepast voor elke categorie van zijn in aanmerking komende activiteiten, in zijn gehele portefeuille. De grafiek is gebaseerd op de EPRA Guide for EU Taxonomy[1]:

Key activities of the TSC for Construction and Real Estate

Bouw en renovatie		Installatie, onderhoud en reparatieactiviteiten				Aankoop en eigendom
7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6	7.7
Nieuwbouw *(zie opmerking 1)*	Renovatie van bestaande gebouwen *(zie opmerking 2)*	Individuele renovatiemaatregelen bestaande uit Installatie, onderhoud en reparatie van energie-efficiënte apparatuur	Installatie, onderhoud en reparatie van oplaadstations voor elektrische voertuigen in gebouwen (en parkeerplaatsen bij gebouwen)	Installatie, onderhoud en reparatie van instrumenten en apparaten voor het meten, regelen en controleren van de energieprestaties van gebouwen	Installatie, onderhoud en reparatie van hernieuwbare energietechnologieën	Aankoop en eigendom van gebouwen *(zie opmerking 3)*
Autonoom	**Overgang**	**Faciliterend**	**Faciliterend**	**Faciliterend**	**Faciliterend**	**Autonoom**

Opmerking 1
Ontwikkeling van bouwprojecten voor residentiële en niet-residentiële gebouwen door het samenbrengen van financiële, technische en fysieke middelen om de bouwprojecten te realiseren voor latere verkoop en de bouw van complete gebouwen, voor eigen rekening voor verkoop, voor een vast bedrag of op contractbasis

Opmerking 2
Bouw- en civieltechnische werken of voorbereiding daarvan

Opmerking 3
Onroerend goed kopen en het eigendom van dat onroerend goed uitoefenen.

1 EU-Taxonomie-afstemming in beursgenoteerd vastgoed (epra.com)

De bovenstaande “faciliterende” categorieën worden verder beschreven in de alinea “Individuele maatregelen” van deel 2.2.7.6 Aandeel van Afgestemde Activiteiten van VGP. De Gedelegeerde Verordening (EU) 2021/2178 van de Commissie van 6 juli 2021 tot aanvulling van de EU-Taxonomie specificeert het toepassingsgebied, de methode en de rapporteringvereisten voor financiële en niet-financiële ondernemingen met betrekking tot het aandeel van ecologisch duurzame economische activiteiten in hun bedrijfs-, investerings- of kredietverleningsactiviteiten. Het werk dat VGP heeft gedaan om zijn geschiktheid vast te stellen en zijn KPI's op elkaar af te stemmen is gebaseerd op deze verordening en de bijbehorende methodologie wordt hieronder voorgesteld.

4.2.2.7.3 Aandeel van in Aanmerking Komende Activiteiten van VGP

Als eerste stap bij de toepassing van EU-Taxonomie moeten vennootschappen bepalen welke van hun activiteiten "in aanmerking komen", d.w.z. onder de Gedelegeerde Handelingen van de EU-Taxonomie vallen. Hiertoe worden drie KPI's gerapporteerd: het aandeel van in aanmerking komende activiteiten in de inkomsten, CAPEX (kapitaaluitgaven) en OPEX (operationele uitgaven) van de Vennootschap.

Resultaten van in Aanmerking Komende Activiteiten van VGP in 2025 (31. 12. 2025)

Inkomsten *(€ '000)*	**In aanmerking komende activiteiten**	**Niet in aanmerking komende activiteiten**	**Totaal**
Bruto huurinkomsten	86.737	—	86.737
Inkomsten uit vastgoed- en faciliteitenbeheer	49.579	—	49.579
Inkomsten uit vastgoedontwikkeling	2.479	—	2.479
Inkomsten uit hernieuwbare energie	11.907		11.907
Totaal gerapporteerde inkomsten	**150.702**	**—**	**150.702**

In aanmerking komende activiteiten op basis van de proportioneel Geconsolideerde Winst- en Verliesrekening en balans van de Groep (31. 12. 2025)

Inkomsten *(€ '000)*	**In aanmerking komende activiteiten**	**Niet in aanmerking komende activiteiten**	**Totaal**
Bruto huurinkomsten	235.484	—	235.484
Inkomsten uit vastgoed- en faciliteitenbeheer	49.579	—	49.579
Inkomsten uit vastgoedontwikkeling	2.479	—	2.479
Inkomsten uit hernieuwbare energie	11.907	—	11.907
Totaal gerapporteerde inkomsten	**299.449**	**—**	**299.449**

Kapitaaluitgaven ("CAPEX") *(€ '000)*	**In aanmerking komende activiteiten**	**Niet in aanmerking komende activiteiten**	**Totaal**
CAPEX op vastgoedbeleggingen	651.743	—	651.743
Investeringen in materiële vaste activa (tangible assets)	20.454	3.649	24.103
CAPEX op immateriële activa	—	—	—
Totale CAPEX beoordeeld voor afstemming op EU-taxonomie	**672.197**	**3.649**	**675.846**

Operating Expenditure ("OPEX") *(€ '000)*	**In aanmerking komende activiteiten**	**Niet in aanmerking komende activiteiten**	**Totaal**
Netto exploitatiekosten van onroerend goed minus inkomsten uit servicekosten	33.230	—	33.230
Totale OPEX beoordeeld voor afstemming op EU-taxonomie	**33.230**	**—**	**33.230**

4.2.2.7.4 Methodologie van de KPI-berekening Toewijzingsregels aan de Noemers

— Zoals gedefinieerd in de bovengenoemde Gedelegeerde Verordening, werden de totale bruto-inkomsten en de totale CAPEX (kapitaaluitgaven) bepaald in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards ("IFRS") die worden toegepast op VGP-activiteiten en in overeenstemming met de jaarrekening:
  – Totale inkomsten = GRI + inkomsten uit vastgoedontwikkeling en projectmanagement + inkomsten uit vastgoeddiensten en andere activiteiten + inkomsten uit servicekosten;
  – Totale CAPEX (kapitaaluitgaven) = CAPEX op vastgoedbeleggingen + bewegingen in de consolidatiekring op vastgoedbeleggingen + CAPEX op materiële vaste activa + CAPEX op immateriële vaste activa; en
  – Alleen volledig geconsolideerde vennootschappen worden opgenomen in het toepassingsgebied en KPI's worden gerapporteerd op IFRS-basis (niet bij proportionele consolidatie).
— De Gedelegeerde Verordening vereist dat de gerapporteerde OPEX (operationele uitgaven) in de noemer beperkt blijven tot kosten in verband met renovatie, onderhoud en reparatie van gebouwen, verhuur op korte termijn en onderzoek en ontwikkeling. De OPEX van de VGP zijn geconsolideerd in andere categorieën dan de categorieën die zijn gedefinieerd in het toepassingsgebied van deze verordening. Daarom was voor de berekening van de totale OPEX een bottom-up benadering nodig die niet was gebaseerd op geconsolideerde jaarrekeningen:
  – VGP heeft de in aanmerking komende OPEX-categorieën geïdentificeerd op basis van zijn jaarlijkse budgetten op land-/activaniveau waarin analytische uitsplitsingen van operationele kosten beschikbaar zijn;
  – In het noemerbereik werden 4 OPEX-categorieën geselecteerd: Totale OPEX = OPEX voor reiniging + OPEX voor onderhoud + OPEX voor verticaal transport + OPEX voor werkzaamheden(1); en
  – OPEX werden gerapporteerd volgens dezelfde consolidatieregels als voor reparatie en CAPEX: kijken naar activa die volledig geconsolideerd zijn in de jaarrekening en rapporteren van KPI's op basis van IFRS (niet volgens proportionele consolidatie).

Toewijzingsregel aan de Tellers:
Bepaling van in Aanmerking komende Activiteiten

— Om het in aanmerking komend deel van de omzet (teller) te bepalen, werden de VGP-inkomstencategorieën gescreend op basis van de kwalitatieve definities van de betrokken activiteiten in de Gedelegeerde Handelingen: van de hierboven genoemde inkomstencategorieën worden alleen brutohuuropbrengsten ("gross rental income", "GRI") (inkomsten uit de verwerving van en eigendom over gebouwen) en inkomsten uit vastgoedontwikkeling en projectbeheer (inkomsten uit de bouw van nieuwe gebouwen) geacht in aanmerking te komen voor de EU Taxonomie. Inkomsten uit diensten op het gebied van onroerend goed en andere activiteiten zijn uitgesloten van het toepassingsgebied;
— Om het in aanmerking komend aandeel van de CAPEX (kapitaaluitgaven) (teller) te bepalen, worden de VGP-investeringscategorieën gescreend aan de hand van de kwalitatieve definities in de Gedelegeerde Handelingen van de activiteiten die eronder vallen: van de hierboven genoemde investeringscategorieën worden alleen CAPEX voor vastgoedbeleggingen en bewegingen in de reikwijdte van vastgoedbeleggingen geacht in aanmerking te komen voor de EU-Taxonomie. CAPEX op meubilair en immateriële activa zijn uitgesloten van het toepassingsgebied;
— Het in aanmerking komend aandeel van de OPEX (operationele uitgaven) (teller) wordt geacht dezelfde OPEX-categorieën te omvatten als voor de OPEX-noemer, die specifiek worden opgesomd in de Gedelegeerde Verordening waarin de in aanmerking te nemen uitgaven worden gedefinieerd; en
— De laatste stap voor het berekenen van de reparatie-, CAPEX- en OPEX-cijfers was het identificeren van alle VGP-activiteiten, activatypes of rechtspersonen die buiten het toepassingsgebied van de Gedelegeerde Handelingen zouden vallen. Alle VGP-activiteiten komen in aanmerking om te worden opgenomen in de tellers.

4.2.2.7.5 Verificatie van Afgestemde Activiteiten door een derde

Om een verificatie door een derde te verkrijgen van de conformiteit van de activa van VGP met de EU-Taxonomiecriteria, heeft VGP gebruik gemaakt van de ESG-verificatiedienst van DGNB[1] voor de vastgoedsector. Deze dienst is van toepassing op drie werkgebieden die zijn gedefinieerd in de taxonomie – 7.1 nieuwbouw, 7.2 renovatie en 7.7 verwerving en eigendom – en is gebaseerd op de criteria die momenteel van toepassing zijn in de taxonomie, maar omvat ook arbeidsnormen, sociale normen en goed bestuur door de activabeheerder.

Naast het bewijs dat het gebouw voldoet aan de EU-Taxonomie, ontving VGP een verslag over elk pand dat aan het proces werd onderworpen, met daarin de resultaten en dus informatie over waar er nog behoefte is aan verbetering. De ESG-verificatiedienst wordt gezamenlijk aangeboden door DGNB en zijn partners in de Climate Positive Europe Alliance (CPEA)[2]. Daarbij worden uniforme principes gehanteerd die in heel Europa van toepassing zijn.

	Totaal *(miljoen euro)*	**EU-Taxonomie geverifieerd**		**In verificatieproces of gerealiseerd**	
		€ miljoen	*%*	*€ miljoen*	*%*
Activa (joint ventures voor 100%)	7.941	3.791	48%	5.392	68%
Activa (joint ventures naar aandeel)	4.824	2.105	44%	3.301	68%
Activa (VGP NV)[3]	1.494	181	12%	945	63%

4.2.2.7.6 Aandeel van Afgestemde Activiteiten van VGP

Het tweede deel van de toepassing van EU-Taxonomie bestaat uit het screenen en rapporteren van het aandeel van ecologisch duurzame of “afgestemde” activiteiten. Daartoe moeten 3 KPI’s worden gerapporteerd: het aandeel van afgestemde activiteiten in de inkomsten, CAPEX en OPEX van de Vennootschap.

2025 Resultaten van Aandeel van Afgestemde Activiteiten van VGP

De cijfers voor de afstemming op de taxonomie worden berekend in overeenstemming met de templates vastgesteld door de Europese Commissie: op basis van de totale activiteit (inclusief niet-in aanmerking komende activiteiten) en inclusief de inkomsten uit servicekosten, in overeenstemming met de IFRS-boekhoudnormen, worden hieronder weergegeven.

	Gebaseerd op de door de Groep gerapporteerde geconsolideerde winst-en-verliesrekening en balans volgens IFRS		**Gebaseerd op de proportioneel geconsolideerde winst-en-verliesrekening en balans van de Groep**	
	Aandeel in de omzet/totale omzet (2025)		**Aandeel in de omzet/totale omzet (2025)**	
	Afgestemd op taxonomie per doelstelling	**Taxonomie-geschikt per doelstelling**	**Afgestemd op taxonomie per doelstelling**	**Taxonomie-geschikt per doelstelling**
Klimaatverandering (CCM)	30%	100%	38%	100%
Aanpassing aan klimaatverandering (CCA)	—	—	—	—
Water en mariene hulpbronnen (WTR)	—	—	—	—
Circulaire economie (CE)	—	2%	—	1%
Preventie en bestrijding van verontreiniging (PPC)	—	—	—	—
Biodiversiteit en ecosystemen (BIO)	—	—	—	—
	Aandeel OpEx/Totale OpEx (2025)		**Aandeel OpEx/Totale OpEx (2025)**	
	Afgestemd op taxonomie per doelstelling	**Taxonomie-geschikt per doelstelling**	**Afgestemd op taxonomie per doelstelling**	**Taxonomie-geschikt per doelstelling**
Klimaatverandering (CCM)	30%	100%	38%	100%
Aanpassing aan klimaatverandering (CCA)	—	—	—	—
Water en mariene hulpbronnen (WTR)	—	—	—	—
Circulaire economie (CE)	—	2%	—	1%
Preventie en bestrijding van verontreiniging (PPC)	—	—	—	—
Biodiversiteit en ecosystemen (BIO)	—	—	—	—
	Aandeel CapEx/Totale CapEx (2025)		**Aandeel CapEx/Totale CapEx (2025)**	
	Afgestemd op taxonomie per doelstelling	**Taxonomie-geschikt per doelstelling**	**Afgestemd op taxonomie per doelstelling**	**Taxonomie-geschikt per doelstelling**
Klimaatverandering (CCM)	80%	100%	78%	100%
Aanpassing aan klimaatverandering (CCA)	—	—	—	—
Water en mariene hulpbronnen (WTR)	—	—	—	—
Circulaire economie (CE)	—	100%	—	100%
Preventie en bestrijding van verontreiniging (PPC)	—	—	—	—
Biodiversiteit en ecosystemen (BIO)	—	—	—	—

1 Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB GmbH): Duitse Vennootschap voor Duurzaam Bouwen: Europa’s grootste netwerk voor duurzaam bouwen en nummer 2 wereldwijd, met meer dan 2.300 aangesloten organisaties (www.dgnb.de)
2 ESG-verificatie voor de EU-Taxonomie – *https://www.cpea.eu/su-fi/esg-verification-for-the-eu-taxonomy/*
3 Inclusief 768 miljoen euro aan ontwikkelingsgrondreserves

Omzet KPI – VGP NV Geconsolideerd

Economische activiteiten	Code	Absolute omzet *(€ '000)*	Aandeel in de omzet	Criteria voor substantiële bijdrage						DNSH-criteria						Minimale waarborgen	Taxonomie-afgestemd aandeel van de inkomsten jaar N-1	Categorie (facilitierende activiteit) E	Categorie (ondersteunende activiteit) T
				CCM	CCA	WTR	CE	PPC	BIO	CCM	CCA	WTR	CE	PPC	BIO				
A. Activiteiten die in aanmerking komen voor taxonomie																			
A.1 Milieuduurzame activiteiten (in overeenstemming met de taxonomie)																			
7.1 Bouw van nieuwe gebouwen (in aanbouw aan het einde van het jaar)	7.1	801	0,5%	Y	N/EL	N/EL	N	N/EL	N/EL	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	1,6%		
7.1 Bouw van nieuwe gebouwen (aan het einde van het jaar)	7.1	32.193	21,4%	Y	N/EL	N/EL	N	N/EL	N/EL	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	2,3%		
7.7 Verwerving en eigendom van gebouwen	7.7	11.938	7,9%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	5,5%		
7.6 Installatie, onderhoud en reparatie van technologieën voor hernieuwbare energie	7.6	212	0,1%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	0,2%	E	
Inkomsten uit ecologisch duurzame activiteiten (taxonomie-conforme activiteiten A.1)		**45.144**	**30,0%**																
A.2 Activiteiten die in aanmerking komen voor taxonomie maar niet milieuduurzaam zijn (niet-taxonomiegerichte activiteiten)																			
7.1 Bouw van nieuwe gebouwen	7.1	1.678	1,1%	Y	N/EL	N/EL	N	N/EL	N/EL								0,0%		
7.7 Verwerving en eigendom van gebouwen	7.7	96.321	63,9%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								83,7%		
7.6 Installatie, onderhoud en reparatie van technologieën voor hernieuwbare energie	7.6	7.560	5,0%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								6,7%		
Inkomsten uit activiteiten die in aanmerking komen voor de taxonomie maar niet milieuduurzaam zijn (niet-taxonomiegerichte activiteiten) (A.2)		**105.558**	**70,0%**																
A. Inkomsten uit activiteiten die in aanmerking komen voor de taxonomie (A.1+A.2)		150.702	100,0%																
B. Inkomsten uit activiteiten die niet in aanmerking komen voor de taxonomie (B)		—	—																
Totaal A.+B.		**150.702**	**100,0%**																

OpEx KPI – VGP NV Geconsolideerd

Economische activiteiten	Code	Absolute OpEx *(€ '000)*	Aandeel van OpEx	Criteria voor substantiële bijdrage						DNSH-criteria						Minimale waarborgen	Taxonomie-conform aandeel van OpEx jaar N-1	Categorie (facilite-rende acti-viteit) E	Categorie (onder-steunende activiteit) T
				CCM	CCA	WTR	CE	PPC	BIO	CCM	CCA	WTR	CE	PPC	BIO				
A. Activiteiten die in aanmerking komen voor taxonomie																			
A.1 Milieuduurzame activiteiten (in overeenstemming met de taxonomie)																			
7.1 Bouw van nieuwe gebouwen (in aanbouw aan het einde van het jaar)	7.1	53	0,5%	Y	N/EL	N/EL	N	N/EL	N/EL	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	1,6%		
7.1 Bouw van nieuwe gebouwen (aan het einde van het jaar)	7.1	2.123	21,4%	Y	N/EL	N/EL	N	N/EL	N/EL	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	2,3%		
7.7 Verwerving en eigendom van gebouwen	7.7	787	7,9%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	5,5%		
7.6 Installatie, onderhoud en reparatie van technologieën voor hernieuwbare energie	7.6	14	0,1%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	0,2%	E	
OpEx van ecologisch duurzame activiteiten (taxonomie-conforme activiteiten A.1)		**2.977**	**30,0%**																
A.2 Activiteiten die in aanmerking komen voor taxonomie maar niet milieuduurzaam zijn (niet-taxonomiegerichte activiteiten)																			
7.1 Bouw van nieuwe gebouwen	7.1	—	—	Y	N/EL	N/EL	N	N/EL	N/EL										
7.7 Verwerving en eigendom van gebouwen	7.7	6.960	70%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										
7.6 Installatie, onderhoud en reparatie van technologieën voor hernieuwbare energie	7.6	—	—	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										
OpEx van activiteiten die in aanmerking komen voor taxonomie maar niet milieuduurzaam zijn (niet-taxonomiegerichte activiteiten) (A.2)		**6.960**	**70%**																
A. OpEx van activiteiten die in aanmerking komen voor taxonomie (A.1+A.2)		9.937	100,0%																
B. OpEx van activiteiten die niet in aanmerking komen voor taxonomie (B)		—	—																
Totaal A.+B.		**9.937**	**100,0%**																

CapEx KPI – VGP NV Geconsolideerd

Economische activiteiten	Code	Absolute CapEx *(€ '000)*	Aandeel CapEx	Criteria voor substantiële bijdrage						DNSH-criteria						Minimale waarborgen	Taxonomie-conform aandeel van CapEx jaar N-1	Categorie (facilite-rende acti-viteit) E	Categorie (onder-steunende activiteit) T
				CCM	CCA	WTR	CE	PPC	BIO	CCM	CCA	WTR	CE	PPC	BIO				
A. Activiteiten die in aanmerking komen voor taxonomie																			
A.1 Milieuduurzame activiteiten (in overeenstemming met de taxonomie)																			
7.1 Bouw van nieuwe gebouwen (in aanbouw aan het einde van het jaar)	7.1	526.504	77,6%	Y	N/EL	N/EL	N	N/EL	N/EL	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	2,1%		
7.1 Bouw van nieuwe gebouwen (aan het einde van het jaar)	7.1	14.846	2,2%	Y	N/EL	N/EL	N	N/EL	N/EL	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	1,7%		
7.7 Verwerving en eigendom van gebouwen	7.7	3.033	0,4%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	8,7%		
7.6 Installatie, onderhoud en reparatie van technologieën voor hernieuwbare energie	7.6	—	—	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	0,0%	E	
CapEx van ecologisch duurzame activiteiten (taxonomie-conforme activiteiten A.1)		**544.383**	**80,2%**																
A.2 Activiteiten die in aanmerking komen voor taxonomie maar niet milieuduurzaam zijn (niet-taxonomiegerichte activiteiten)																			
7.1 Bouw van nieuwe gebouwen	7.1	125.239	18,5%	Y	N/EL	N/EL	N	N/EL	N/EL								84,5%		
7.7 Verwerving en eigendom van gebouwen	7.7	—	—	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0,0%		
7.6 Installatie, onderhoud en reparatie van technologieën voor hernieuwbare energie	7.6	5.281	0,8%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								2,5%		
CapEx van activiteiten die in aanmerking komen voor taxonomie maar niet milieuduurzaam zijn (niet-taxonomiegerichte activiteiten) (A.2)		**130.520**	**19,2%**																
A. CapEx van activiteiten die in aanmerking komen voor taxonomie (A.1+A.2)		674.904	99,5%																
B. CapEx van activiteiten die niet in aanmerking komen voor taxonomie (B)		3.649	0,5%																
Totaal A.+B.		**678.553**	**100,0%**																

Omzet KPI – Proportioneel (inclusief joint ventures naar aandeel)

Economische activiteiten	Code	Absolute omzet *(€ '000)*	Aandeel in de omzet	Criteria voor substantiële bijdrage						DNSH-criteria						Minimale waarborgen	Taxonomie-afgestemd aandeel van de inkomsten jaar N-1	Categorie (faciliterende activiteit) E	Categorie (ondersteunende activiteit) T
				CCM	CCA	WTR	CE	PPC	BIO	CCM	CCA	WTR	CE	PPC	BIO				
A. Activiteiten die in aanmerking komen voor taxonomie																			
A.1 Milieuduurzame activiteiten (in overeenstemming met de taxonomie)																			
7.1 Bouw van nieuwe gebouwen (in aanbouw aan het einde van het jaar)	7.1	801	0,3%	Y	N/EL	N/EL	N	N/EL	N/EL	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	0,7%		
7.1 Bouw van nieuwe gebouwen (aan het einde van het jaar)	7.1	56.391	18,8%	Y	N/EL	N/EL	N	N/EL	N/EL	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	1,1%		
7.7 Verwerving en eigendom van gebouwen	7.7	56.668	18,9%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	17,3%		
7.6 Installatie, onderhoud en reparatie van technologieën voor hernieuwbare energie	7.6	212	0,1%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	0,1%	E	
Inkomsten uit ecologisch duurzame activiteiten (taxonomie-conforme activiteiten A.1)		**114.073**	**38,1%**																
A.2 Activiteiten die in aanmerking komen voor taxonomie maar niet milieuduurzaam zijn (niet-taxonomiegerichte activiteiten)																			
7.1 Bouw van nieuwe gebouwen	7.1	951	0,3%	Y	N/EL	N/EL	N	N/EL	N/EL								0,0%		
7.7 Verwerving en eigendom van gebouwen	7.7	176.866	59,1%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								78,1%		
7.6 Installatie, onderhoud en reparatie van technologieën voor hernieuwbare energie	7.6	7.560	2,5%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								2,8%		
Inkomsten uit activiteiten die in aanmerking komen voor de taxonomie maar niet milieuduurzaam zijn (niet-taxonomiegerichte activiteiten) (A.2)		**185.376**	**61,9%**																
A. Inkomsten uit activiteiten die in aanmerking komen voor de taxonomie (A.1+A.2)		299.449	100,0%																
B. Inkomsten uit activiteiten die niet in aanmerking komen voor de taxonomie (B)		—	—																
Totaal A.+B.		**299.449**	**100,0%**																

OpEx KPI – Proportioneel (inclusief JV's naar aandeel)

Economische activiteiten	Code	Absolute OpEx *(€ '000)*	Aandeel van OpEx	Criteria voor substantiële bijdrage						DNSH-criteria						Minimale waarborgen	Taxonomie-conform aandeel van OpEx jaar N-1	Categorie (facilite-rende acti-viteit) E	Categorie (onder-steunende activiteit) T
				CCM	CCA	WTR	CE	PPC	BIO	CCM	CCA	WTR	CE	PPC	BIO				
A. Activiteiten die in aanmerking komen voor taxonomie																			
A.1 Milieuduurzame activiteiten (in overeenstemming met de taxonomie)																			
7.1 Bouw van nieuwe gebouwen (in aanbouw aan het einde van het jaar)	7.1	89	0,3%	Y	N/EL	N/EL	N	N/EL	N/EL	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	0,7%		
7.1 Bouw van nieuwe gebouwen (aan het einde van het jaar)	7.1	6.258	18,8%	Y	N/EL	N/EL	N	N/EL	N/EL	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	1,1%		
7.7 Verwerving en eigendom van gebouwen	7.7	6.288	18,9%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	17,3%		
7.6 Installatie, onderhoud en reparatie van technologieën voor hernieuwbare energie	7.6	24	0,1%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	0,1%	E	
OpEx van ecologisch duurzame activiteiten (taxonomie-conforme activiteiten A.1)		**12.659**	**38,1%**																
A.2 Activiteiten die in aanmerking komen voor taxonomie maar niet milieuduurzaam zijn (niet-taxonomiegerichte activiteiten)																			
7.1 Bouw van nieuwe gebouwen	7.1	—	—	Y	N/EL	N/EL	N	N/EL	N/EL								0,0%		
7.7 Verwerving en eigendom van gebouwen	7.7	20.571	61,9%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0,0%		
7.6 Installatie, onderhoud en reparatie van technologieën voor hernieuwbare energie	7.6	—	—	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								80,9%		
OpEx van activiteiten die in aanmerking komen voor taxonomie maar niet milieuduurzaam zijn (niet-taxonomiegerichte activiteiten) (A.2)		**20.571**	**61,9%**																
A. OpEx van activiteiten die in aanmerking komen voor taxonomie (A.1+A.2)		33.230	100,0%																
B. OpEx van activiteiten die niet in aanmerking komen voor taxonomie (B)		—	—																
Totaal A.+B.		**33.230**	**100,0%**																

CapEx KPI – Proportioneel (inclusief joint ventures naar aandeel)

Economische activiteiten	Code	Absolute CapEx *(€ '000)*	Aandeel CapEx	Criteria voor substantiële bijdrage						DNSH-criteria						Minimale waarborgen	Taxonomie-conform aandeel van CapEx jaar N-1	Categorie (facilite-rende acti-viteit) E	Categorie (onder-steunende activiteit) T
				CCM	CCA	WTR	CE	PPC	BIO	CCM	CCA	WTR	CE	PPC	BIO				
A. Activiteiten die in aanmerking komen voor taxonomie																			
A.1 Milieuduurzame activiteiten (in overeenstemming met de taxonomie)																			
7.1 Bouw van nieuwe gebouwen (in aanbouw aan het einde van het jaar)	7.1	526.504	77,9%	Y	N/EL	N/EL	N	N/EL	N/EL	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	2,1%		
7.1 Bouw van nieuwe gebouwen (aan het einde van het jaar)	7.1	14.846	2,2%	Y	N/EL	N/EL	N	N/EL	N/EL	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	1,7%		
7.7 Verwerving en eigendom van gebouwen	7.7	3.033	0,4%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	8,7%		
7.6 Installatie, onderhoud en reparatie van technologieën voor hernieuwbare energie	7.6	—	—	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	0,0%	E	
CapEx van ecologisch duurzame activiteiten (taxonomie-conforme activiteiten A.1)		**544.383**	**80,5%**																
A.2 Activiteiten die in aanmerking komen voor taxonomie maar niet milieuduurzaam zijn (niet-taxonomiegerichte activiteiten)																			
7.1 Bouw van nieuwe gebouwen	7.1	125.239	18,5%	Y	N/EL	N/EL	N	N/EL	N/EL								84,5%		
7.7 Verwerving en eigendom van gebouwen	7.7	—	—	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0,0%		
7.6 Installatie, onderhoud en reparatie van technologieën voor hernieuwbare energie	7.6	2.574	0,4%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								2,5%		
CapEx van activiteiten die in aanmerking komen voor taxonomie maar niet milieuduurzaam zijn (niet-taxonomiegerichte activiteiten) (A.2)		**127.813**	**18,9%**																
A. CapEx van activiteiten die in aanmerking komen voor taxonomie (A.1+A.2)		672.197	99,5%																
B. CapEx van activiteiten die niet in aanmerking komen voor taxonomie (B)		3.649	0,5%																
Totaal A.+B.		**675.846**	**99,6%**																

Commentaar op de Afstemmingscijfers voor 2025, inclusief Niet In Aanmerking Komende Activiteiten

Het CAPEX-afstemmingsdeel van VGP wordt voornamelijk bepaald door zijn ontwikkelingsprojecten, waaronder projecten met betrekking tot activa die al in de bestaande portefeuille aanwezig zijn. Met meer dan 80% van de CAPEX die is afgestemd (inclusief projecten die momenteel worden geverifieerd)[1] op de klimaatdoelstellingen, tonen de investeringen van de Groep aan dat VGP streeft naar hoge milieunormen en de versterking van interne richtlijnen. De verbreding van de gescreende perimeter, de actualisering van de Energieprestatiecertificaten, de verbetering van de energieprestaties van de portefeuille en de benchmarks die voor de analyse in 2025 in aanmerking worden genomen, hebben positief bijgedragen aan de stijging van het aandeel van de afgestemde inkomsten. Aangezien de afstemmingscijfers van de OpEx van VGP gekoppeld zijn aan de screening van activa die voor inkomsten wordt uitgevoerd, zijn ze parellel gestegen. Niettemin moeten de cijfers over de afstemming op de EU-Taxonomie zorgvuldig worden geanalyseerd in het licht van de toepasselijke afstemmingscriteria en geven ze niet noodzakelijkerwijs de absolute milieuprestaties van de portefeuille van VGP weer. Wat bijvoorbeeld vaste activa voor de klimaatmitigatiedoelstelling betreft, kan, aangezien de beoordeling van de afstemming gebaseerd is op relatieve vergelijkingen met lokale regelgeving en benchmarks die in sommige landen strenger zijn dan andere, en niet op absolute prestaties, sommige activa met een betere energie-intensiteit als “niet afgestemd” worden beschouwd, terwijl minder goed presterende activa wel “afgestemd” zijn.

Meer informatie over de vertaling van de EU-Taxonomie-screeningcriteria naar de portefeuille van VGP en de beperkingen daarvan wordt gegeven in het volgende deel.

NB: VGP heeft obligaties uitgegeven in het kader van zijn Sustainable Finance Framework, en de opbrengsten van deze obligaties worden toegewezen aan in aanmerking komende activa en projecten, met inbegrip van activiteiten die in overeenstemming zijn met de EU-Taxonomie, zoals weergegeven in de toewijzingstabellen van de EU-Taxonomie. Meer details over de toewijzing van de opbrengsten zijn te vinden in het Sustainable Bond Allocation Report dat beschikbaar is op de website van de Groep.

Commentaar op de Afstemmingscijfers voor 2025 onder de In Aanmerking Komende Activiteiten

De cijfers voor de taxonomie-afstemming in de onderstaande overzichtstabel werden berekend op basis van de in aanmerking komende activiteiten. Er werden twee consolidatiemethoden toegepast: activa die zijn geconsolideerd in overeenstemming met de IFRS-boekhoudnormen volgens de vermogensmutatiemethode, en activa die zijn geconsolideerd volgens de proportionele methode, waarbij ook activa zijn opgenomen die worden aangehouden in de entiteiten die eigendom zijn van de joint ventures, teneinde de afstemming te valoriseren van activa in de portefeuille van VGP die niet ook in de IFRS-methodologie worden verantwoord. In deze specifieke tabel zijn de omzetlijnen die overeenkomen met kosten die worden doorberekend aan de huurders (inkomsten uit servicekosten) uitgesloten van de tellers en noemers, aangezien deze worden gecompenseerd door kosten in de rekeningen van de VGP. Alle hieronder voorgestelde afgestemde VGP-activiteiten, dragen in aanzienlijke mate bij aan de doelstelling van mitigatie van klimaatverandering. Het aandeel van VGP in de afstemming van de inkomsten wordt zowel bepaald door zijn bestaande activa als door de inkomsten uit ontwikkelingsprojecten op bestaande activa, aangezien 30% van zijn in aanmerking komende inkomsten is geverifieerd als zijnde afgestemd op de doelstelling van de mitigatie van klimaatverandering.

	Afstemmingscijfers (tussen in aanmerking komende activiteiten) – IFRS			Afstemmingscijfers (onder in aanmerking komende activiteiten) – proportioneel		
	% Opbrengsten	% OpEx	% CapEx	% Opbrengsten	% OpEx	% CapEx
Vaste activa (7.7)	7,9%	7,9%	—	18,9%	18,9%	0,5%
Vaste activa (7.1)	21,4%	21,4%	—	18,8%	18,8%	2,2%
Ontwikkelingsprojecten (7.1)	0,5%	0,5%	78,3%	0,3%	0,3%	78,3%
Individuele maatregelen (7.3 tot 7.6)	0,1%	0,1%	—	0,1%	0,1%	—
Totaal	**30%**	**30%**	**78,3%**	**38,1%**	**38,1%**	**81%**



VGP Park Rouen, Frankrijk

1 Aangezien de CAPEX betrekking heeft op projecten in aanbouw, wordt de verificatie van de afstemming op de EU-Taxonomie doorgaans pas na de voltooiing van de bouwwerkzaamheden uitgevoerd.

Milieutechnische Screeningcriteria ("Technical Screening Criteria", afgekort "TSC")
De bijlagen I en II bij Verordening (EU) 2020/852 van de Commissie van 4 juni 2021 en bijlage III bij de Gedelegeerde Verordening (EU) 2023/2486 van de Commissie van 27 juni 2023, tot aanvulling van de EU-Taxonomie, bevatten de milieutechnische screeningcriteria waaraan elke in aanmerking komende activiteit moet voldoen om in overeenstemming te zijn met de 6 doelstellingen. Deze criteria zijn tweeledig: criteria om na te gaan of activiteiten een substantiële bijdrage leveren aan elke milieudoelstelling, en criteria om ervoor te zorgen dat deze activiteiten DNSH zijn ten opzichte van alle andere milieudoelstellingen. Sinds de bekendmaking van de gedelegeerde handelingen heeft VGP de regelgevingscriteria geïmplementeerd in toepasselijke elementen voor zijn eigen activiteiten en voor al zijn geografische locaties. Activiteiten die in aanmerking komen voor de EU-Taxonomie bestrijken een breed spectrum van de activiteiten van VGP, maar dit betekent niet automatisch dat de technische screeningcriteria (TSC) rechtstreeks op al deze activiteiten kunnen worden toegepast. In de praktijk kan de toepassing van bepaalde TSC aanvullende interpretatie of ondersteunende gegevensbronnen vereisen, met name wanneer geharmoniseerde benchmarks of openbaar beschikbare referentiewaarden voor specifieke gebouwtypes of markten beperkt zijn.

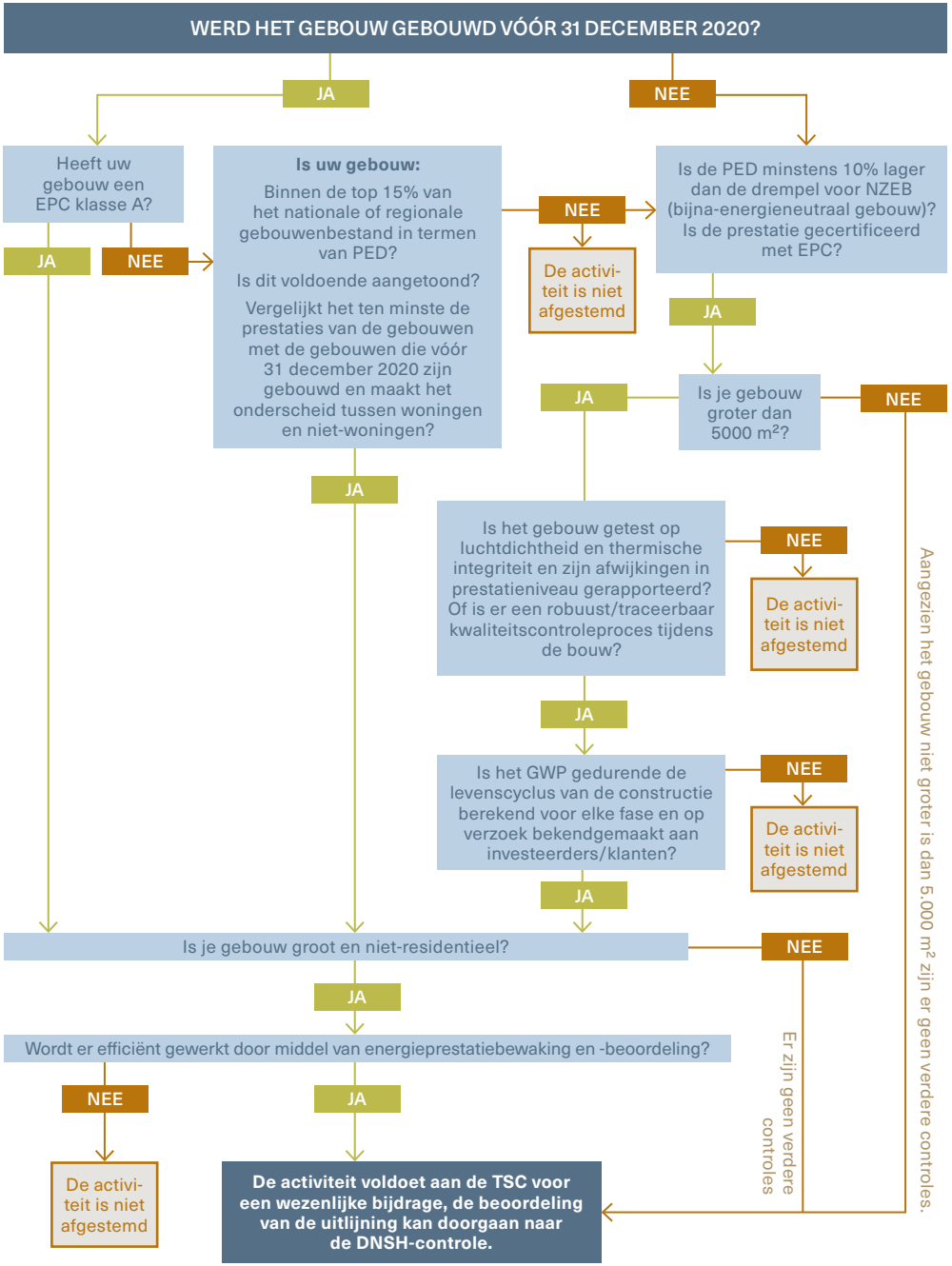
Hoewel de taxonomie bijvoorbeeld verwijst naar benchmarks zoals de top 15% van het gebouwenbestand voor bepaalde activiteiten, zijn deze drempels niet consistent gedefinieerd of openbaar beschikbaar voor alle commerciële vastgoedsegmenten in de EU-rechtsgebieden. In dergelijke gevallen kan VGP zich baseren op een combinatie van nationale regelgevingsinformatie, EPC-classificaties, benchmarks uit de sector en beoordelingen door deskundigen om de afstemming te bepalen.

Bovendien kunnen de beschikbaarheid en granulariteit van operationele gegevens en verbeteringshefbomen per onderdeel van de portefeuille verschillen, wat de directe toepassing van bepaalde TSC kan beperken of het gebruik van redelijke proxies noodzakelijk kan maken.

Substantiële Bijdrage aan de Adaptatie aan Klimaatverandering
Hieronder volgt een samenvatting van de TSC-criteria voor een substantiële bijdrage aan de mitigatie van klimaatverandering onder 7.7 Verwerving en Eigendom van Gebouwen zoals gepubliceerd door EPRA in zijn EU Taxonomy alignment guide, toegepast door VGP op zijn bestaande gebouwenportefeuille.

Substantiële Bijdrage aan Adaptatie aan Klimaatverandering
In overeenstemming met de specificaties in FAQ 2022/C 385/01 en Gedelegeerde Verordening (EU) 2023/2485 van 27 juni 2023, die Gedelegeerde Verordening (EU) 2021/2139 wijzigt, heeft VGP zijn substantiële bijdrage aan de doelstelling van adaptatie aan klimaatverandering beoordeeld. Zoals eerder uitgelegd, ligt de primaire focus van VGP voor zijn gebouwenportefeuille op naleving van de criteria voor de mitigatie van klimaatverandering, en alleen CAPEX die verband houden met adaptatieplannen gericht op de mitigatie van de belangrijkste fysieke klimaatrisico's, die van wezenlijk belang zijn voor zijn activa, werden beschouwd als in aanmerking komend en afgestemd met de Klimaatveranderingsdoelstelling.

Hoewel investeringen in verband met adaptatie aan klimaatrisico's indien nodig in algemene CAPEX-plannen voor gebouwen zullen worden geïntegreerd, worden ze momenteel niet geboekt als een substantiële bijdrage aan de adaptatie aan klimaatverandering. In plaats daarvan worden de investeringen opgenomen in de categorie Mitigatie van Klimaatverandering, zolang het project in zijn geheel voldoet aan een dergelijk criterium. Daarom werden er voor 2025 geen CAPEX in de categorie Adaptatie aan Klimaatverandering gerapporteerd.



Substantiële Bijdrage aan de Transitie naar een Circulaire Economie

Via workshops, ondersteund door externe deskundigen, heeft VGP beoordeeld in hoeverre hij voldoet aan het onderdeel circulaire economie van de EU-Taxonomie (3.1. Bouw van nieuwe gebouwen). De Groep heeft een uitgebreide evaluatie uitgevoerd van alle TSC- en DNSH-vereisten voor zijn ontwikkelingsprojecten.

Op dit moment vormen de beschikbaarheid van circulaire bouwmaterialen en de prijsstelling van duurzame alternatieven een uitdaging om te voldoen aan het criterium van substantiele bijdrage binnen economisch haalbare projectontwikkeling. Als gevolg daarvan werden er voor 2025 geen CAPEX gerapporteerd in deze categorie.

We zullen dit criterium blijven monitoren en onze mogelijkheid om hieraan te voldoen bij toekomstige projecten opnieuw beoordelen.

Substantiële Bijdrage aan de Bescherming en het Herstel van Biodiversiteit en Ecosystemen

Om in overeenstemming te zijn met de bescherming en het herstel van biodiversiteit en ecosystemen volgens de EU-Taxonomie, moet een economische activiteit zorgen voor het behoud van de gezondheid van ecosystemen, soorten en habitats. Dit omvat de implementatie van een robuust beheer- of herstelplan met garanties voor duurzaamheid en onafhankelijke verificatie. Daarnaast is naleving van minimumgaranties vereist, zoals uiteengezet in artikel 18 van de EU-Taxonomie. Deze waarborgen bevatten essentiële principes, vereisten en richtlijnen om een verantwoorde uitvoering te waarborgen.

Als onderdeel van de Biodiversiteitsstrategie van de Groep is deze classificatie van toepassing op belangrijke investeringen in biodiversiteit, met name wanneer compensatiegebieden voor biodiversiteit vereist zijn. Momenteel worden er geen CAPEX onder deze categorie gerapporteerd, maar potentiële investeringen zullen in de toekomst worden beoordeeld.

Criteria voor "geen ernstige afbreuk doen aan" ("Do Not Significant Harm" ("DNSH")-Criteria")

Adaptatie aan Klimaatverandering

Naar aanleiding van de publicatie van de Gedelegeerde Handeling Klimaat waarbij DNSH-criteria voor adaptatie aan klimaatverandering worden gespecifieerd, heeft VGP, om zijn activiteiten in overeenstemming te brengen met de criteria van de EU-Taxonomie, in 2023 zijn klimaatrisicobeoordelingsstudie bijgewerkt voor alle bestaande activa en ontwikkelingsprojecten van de Groep (zie deel 4.2.2.2.12 Beoogde Financiële Effecten van Materiële Fysieke en Transitierisico's en Potentiële Klimaatkansen (ESRS E1-9)). In de beoordeling die is uitgevoerd als onderdeel van de EU-Taxonomie verificatie van onze gebouwen, heeft de DGNB bevestigd dat VGP voldoet aan de DNSH-criteria van de EU-Taxonomie. Bij de laatste klimaatrisicobeoordelingen werden de volgende stappen gevolgd:

1. De klimaatdeskundigen (externe adviseurs) hebben eerst een screening uitgevoerd van de klimaatgerelateerde gevaren die zijn opgenomen in Aanhangsel A van Bijlage I van de Gedelegeerde Handeling Klimaat om de gevaren te identificeren die het meest materieel zijn voor het bedrijf, op basis van het type gebouwen, het soort activiteiten en de geografische locatie van elk pand. De volgende gevaren werden in overweging genomen: overstromingen door rivieren en regen, zeespiegelstijging, droogtestress, hittestress, risico op bosbranden en aardbevingen;

2. Voor de in aanmerking genomen klimaatgerelateerde gevaren maakt de Groep gebruik van een externe database van Moody's Physical Risks Assessment Tool en de deskundigen van Blue Auditor. Voor elk activum werden de waarden van de klimaatindicatoren opgehaald, op basis van hun locatie. Met deze tool kan de evolutie van dergelijke waarden als gevolg van klimaatverandering worden gemodelleerd, volgens verschillende scenario's die zijn afgestemd op de meest recente prognoses van het IPCC (zie hieronder). De waarden van de klimaatindicatoren werden vervolgens vertaald in een algemene score voor de Beoordeling van het Klimaatrisico (impact/schade), variërend van 0% tot 100%; en

3. Als vervolg op de risico- en kwetsbaarheidsbeoordeling hebben de risico-ingenieurs van Blue Auditor de toereikendheid van de reeds genomen adaptatiemaatregelen beoordeeld en nieuwe maatregelen geïdentificeerd die moeten worden geïmplementeerd.

In 2025 heeft de Groep zijn methodologie voor klimaatrisicobeoordeling (Climate Risk Assessment, afgekort CRA) voor de gehele portefeuille geactualiseerd. De herziene aanpak beoordeelt de blootstelling aan 28 klimaatrisico's met een grotere gedetailleerdheid, waarbij gebruik wordt gemaakt van toekomstgerichte scenario's en, waar relevant, een evaluatie van de potentiële economische gevolgen. De beoordeling, uitgevoerd met behulp van het klimaatrisicoplatform van Blue Auditor, heeft betrekking op zowel bestaande activa als ontwikkelingsprojecten. Ook de ernstindicatoren werden verfijnd; zo zijn de frequentie en ernst van overstromingen nu gebaseerd op een gesimuleerde geschiedenis van 1.000 jaar, afgeleid van geëxtrapoleerde observatiegegevens, ter vervanging van de vorige referentieperiode van 100 jaar. De methodologie voldoet volledig aan de EU-Taxonomie-eisen en werd gevalideerd door onafhankelijke DGNB- en EU-Taxonomiebeoordelaars.

In activa met het hoogste risico (gelegen in het Iberisch Schiereiland, dat gevoelig is voor droogte en extreme hitte) werd sindsdien extra geïnvesteerd om de waterafhankelijkheid te verminderen (zie ook deel 4.2.2.2.12 Beoogde Financiële Effecten van Materiële Fysieke en Transitierisico's en Potentiële Klimaatkansen (ESRS E1-9)). De klimaatscenario's die door de deskundigen werden geselecteerd voor de analyse van de risico's in verband met klimaatverandering tot het midden van de eeuw (2050), zijn de scenario's SSP2-4.5 ("middle of the road") en SSP5-8.5 ("pessimistisch"):

— SSP2-4.5 is in overeenstemming met het huidige klimaatbeleid en de 2030-doelstellingen; en
— SSP5-8.5 is het meest pessimistische scenario dat werd geselecteerd om onverwachte gebeurtenissen die van invloed zijn op de activa van de Groep te vermijden.

Voor de analyse werden 3 tijdsbestekken in aanmerking genomen, in overeenstemming met de verwachte levensduur van de activiteit en de aanwijzingen van de EU-Taxonomie:

— Basis: gemiddelde tussen de waarden van 1981 en 2010;
— 2030: gemiddelde tussen 2015 en 2044 waarden; en
— 2050: gemiddelde tussen de waarden van 2035 en 2064.

Andere DNSH-criteria

Voor ontwikkelingsprojecten die zijn geclassificeerd in de categorie 'eigendom van gebouwen' (7.7) zijn er geen aanvullende DNSH-criteria van toepassing, behalve die met betrekking tot adaptatie aan klimaatverandering. Voor renovaties en de bouw van nieuwe gebouwen voor derden (7.1/7.2) werd de analyse van de naleving van andere DNSH-criteria dan adaptatie aan klimaatverandering uitgevoerd op projectniveau met 2 afzonderlijke werkstromen, afhankelijk van de status van het project:

— Voor lopende projecten: projecten werden gescreend en geanalyseerd in hun huidige ontwikkelingsfase en waar mogelijk werden de technische criteria en/of studies met betrekking tot de DNSH op het gebied van water, circulaire economie en preventie van verontreiniging toegevoegd aan de ontwerpspecificaties van het project om de toekomstige naleving ervan te waarborgen. Wanneer de projecten te ver gevorderd waren om hun ontwerpkenmerken te wijzigen, werden ze beschouwd als "niet afgestemd" op de DNSH-criteria van de EU-Taxonomie als deze criteria niet waren gewaarborgd; en
— Voor nieuwe projecten: de ontwerprichtlijnen van de Groep werden bijgewerkt met de DNSH-criteria voor water, circulaire economie, adaptatie aan klimaatverandering en preventie van verontreiniging.

Individuele Maatregelen

De Gedelegeerde Verordening (EU) 2021/2178 van de Commissie van 6 juli 2021 tot omzetting van artikel 8 van de EU-Taxonomie

voorziet in de integratie van aangekochte "individuele maatregelen" in de CAPEX- en OPEX-afstemmingscijfers van niet-afgestemde activa. Individuele maatregelen komen overeen met aangekochte activiteiten die ervoor zorgen dat de doelactiviteiten koolstofarm worden of leiden tot een vermindering van de broeikasgasemissies, met name activiteiten die zijn opgenomen in de punten 7.3 tot en met 7.6 van Bijlage I bij de Gedelegeerde Handeling Klimaat, zoals de installatie van zonnepanelen op het dak van een gebouw. Als onderdeel van zijn ESG-strategie plant VGP investeringen in alle bovengenoemde categorieën: energie-efficiëntieapparatuur, laadstations voor EV's in gebouwen, instrumenten voor het meten en controleren van de energieprestaties van gebouwen en technologieën voor hernieuwbare energie (zie deel 4.2.2.2.2 Transitieplan voor klimaatmitigatie en 4.3 Groene Financiering van de Activiteiten van de Groep). De daarmee verband houdende CAPEX-uitgaven in 2025 werden geïsoleerd en één project werd gescreend (en geverifieerd als afgestemd) in overeenstemming met de TSC van Bijlage I bij de Gedelegeerde Handeling Klimaat voor substantiële bijdrage en DNSH, indien van toepassing:

In 2025 vertegenwoordigden de individuele maatregelen van VGP 0% van de CAPEX van de Groep, zoals weergegeven in de afstemmingstabel bovenaan dit deel.

Minimumgaranties

Naast het uitvoeren van activiteiten die in aanmerking komen voor en afgestemd zijn op de EU Taxonomie op basis van de milieu-TSC, voldoet VGP aan de 4 aspecten van de Minimumgaranties (Minimum Safeguards, afgekort MS), zoals beschreven in artikel 3 (c) en artikel 18 van de EU-Taxonomie Verordening en verder gespecificeerd in het Eindverslag over Minimumgaranties gepubliceerd in oktober 2022 door het EU Platform on Sustainable Finance. In de analyse van VGP werd actief rekening gehouden met de bijgewerkte OESO-Richtlijnen voor Multinationale Ondernemingen.

Mensenrechten

Wat betreft garanties inzake mensenrechten en zorgvuldigheid ("due diligence") in het eigen personeelsbestand, behoren ethiek en respect voor mensenrechten tot de kernwaarden van de Groep. VGP zet zich strikt in voor de naleving van alle fundamentele individuele rechten en de bescherming van arbeidsrechten, zoals onderbouwd door zijn Beleid inzake Mensenrechten (zie de delen 4.2.3.1.3 Beleid ten Aanzien van Eigen Personeel (ESRS S1-1) en 4.2.3.2.3 Beleid met betrekking tot Werknemers in de Waardeketen (ESRS S2-1)), evenals voor de bescherming van de gezondheid en veiligheid en het welzijn van zijn werknemers door middel van interne kaders, zoals een speciaal kader voor het risicobeheer inzake gezondheid en veiligheid van de Groep, de Verklaring inzake Gezondheid en Veiligheid van VGP, en het Uw Welzijns-kader van de Groep (zie delen 4.2.3.1.3 Beleid ten Aanzien van Eigen Personeel (ESRS S1-1) en 4.2.3.2.3 Beleid met betrekking tot Werknemers in de Waardeketen (ESRS S2-1) en 4.2.2.3.3 Maatregelen en Middelen wat betreft Verontreiniging (ESRS E2-2)). VGP is alleen actief in landen met hoge normen voor de bescherming van mensenrechten en de schending van mensenrechten in zijn eigen personeelsbestand werd niet geïdentificeerd als een materiële risicofactor in de risicobeoordeling van de Groep (zie deel 4.2.1.4 Impact-, Risico- en Kansenmanagement). Toch zijn er, als voorzorgsmaatregel, interne procedures om inbreuken op de mensenrechten en vrijheden van werknemers te anticiperen, in kaart te brengen en te voorkomen. Deze omvatten bijvoorbeeld duidelijke regels tegen elke vorm van discriminatie samen met maatregelen tegen pesterijen en intimidatie, waaronder een klokkenluidershotline die 24 uur per dag, 7 dagen per week toegankelijk is voor alle werknemers. De Groep verzet zich tegen elke vorm van racisme, discriminatie en vooroordelen en streeft ernaar dat iedereen zich even welkom en omarmd voelt. Deze principes staan duidelijk vermeld in de Gedragscode van de Groep die van toepassing is op alle werknemers. De Groep hanteert een nultolerantiebeleid ten aanzien van overtredingen van deze regels (zie deel Gedragsbeleid en Naleving in het Remuneratieverslag).

VGP zorgt voor een gezonde werkomgeving waarin werknemers zich kunnen ontplooien (zie deel 4.2.3.1.3 Beleid ten Aanzien van Eigen Personeel (ESRS S1-1)). De Groep streeft ernaar om de toewijding van VGP om gelijke kansen en meer diversiteit en inclusie in het hele bedrijf te waarborgen, volledig te verankeren (zie deel 4.2.3.1.3 Beleid met betrekking tot het Eigen Personeel (ESRS S1-1) deel Billijkheid, diversiteit en inclusie). VGP hecht evenveel belang aan de bescherming van mensenrechten in zijn waardeketen en pakt dit probleem aan door de implementatie van een due diligence-proces dat duurzaamheidsrisico's (waaronder risico's voor gezondheid en veiligheid en mensenrechten) in zijn verschillende inkoopcategorieën in kaart brengt (zie deel 4.2.3.1.3 Beleid ten Aanzien van Eigen Personeel (ESRS S1-1)). Contracten met leveranciers vereisen de aanvaarding van de Gedragscode voor Leveranciers van de Groep, met inbegrip van bepalingen inzake mensenrechten en arbeidsnormen op basis van de verdragen van de Internationale Arbeidsorganisatie

VGP Kantoor Barcelona, Spanje



("ILO") en internationale mensenrechtennormen die in overeenstemming zijn met de beginselen van het United Nations Global Compact ("UNGC"), de United Nations Guiding Principles for Business and Human Rights ("UNGP"), en de OESO-Richtlijnen voor Multinationale Ondernemingen.

Omkoping/Corruptie
De Groep heeft robuuste interne mechanismen geïmplementeerd om te anticiperen op, toezicht te houden op en risico's tegen te gaan van praktijken die zouden kunnen leiden tot op corruptie of omkoping, zoals de jaarlijkse Compliance-opleiding van de Groep met hoofdstukken over anticorruptie en antiwitwaspraktijken, en om ervoor te zorgen dat iedereen bekend is met de Gedragscode van de Groep. Bovendien worden alle werknemers (inclusief parttime werknemers) en aannemers voor zover van toepassing op hun opdracht, getraind om situaties te herkennen en te onderscheiden die verband kunnen houden met corruptie, waarbij duidelijk wordt gecommuniceerd dat wij geen enkele overtreding tolereren. Voor meer informatie over het beleid en de verplichtingen van de Groep tegen corruptie, omkoping en fraude, verwijzen we naar het deel Gedragscode en Naleving in het Remuneratieverslag.

Belastingontduiking bestrijden
De bedrijfsstrategie van VGP bestaat uit het creëren van waarde op de lange termijn met zijn vastgoedportefeuille. Het belastingbeleid van de Groep is volledig geïntegreerd in dit langetermijnplan en sluit aan bij de normale gang van zaken binnen zijn bedrijfsvoering. In 2025 exploiteerde de Groep 129 VGP Parken, bestaande uit 307 gebouwen in 16 verschillende landen. De Groep maakt geen gebruik van investeringsroutes via niet-coöperatieve landen of gebieden om inkomsten in rechtsgebieden met lage belastingen onder te brengen. De Groep houdt zich aan de geest en de letter van de fiscale wet- en regelgeving. Het fiscale beleid van de Groep, VGP's Approach to Tax, dat is gepubliceerd op zijn website, beschrijft de principes die ten grondslag liggen aan de benadering van VGP ten aanzien van belastingen en de processen die zijn ingesteld om de efficiëntie van deze principes te waarborgen. In wezen weerspiegelt de fiscale positie van VGP de geografische locatie van zijn vastgoedportefeuille en is deze in overeenstemming met de normale gang van zaken van zijn bedrijfsactiviteiten. De fiscale strategie en de fiscale risico's worden opgevolgd en gecontroleerd door een team van interne en externe deskundigen waaronder de Chief Executive Officer en de Chief Financial Officer, de accountants van de Groep, het Auditcomité van de Groep en de Raad van Bestuur van de Groep. Het doel van de Groep is om de activiteiten uit te voeren met een laag niveau fiscaal risico. Dit wordt gedaan door ervoor te zorgen dat de fiscale gevolgen van aangegane overeenkomsten worden begrepen, inclusief de manier waarop deze overeenkomsten waarschijnlijk zullen door de relevantie belastingautoriteiten zullen worden beoordeeld. Alleen overeenkomsten die door de relevante belastingautoriteiten als aanvaardbaar worden beschouwd, worden uitgevoerd. VGP voldoet aan de regelgeving inzake fiscale transparantie, zoals de Europese DAC 6 (Richtlijn voor Administratieve Samenwerking, zoals voor de zesde keer gewijzigd) en dient zijn fiscale landenrapport (*"Country-by-Land Report"*) in bij de Belgische belastingautoriteiten.

Fiscale voetafdruk
VGP is een beursgenoteerde Groep die zich toelegt op investeringen in logistiek en licht industrieel vastgoed in heel Europa. Veel landen hebben wetten inzake lokale fiscale transparantie aangenomen om langetermijninvesteringen in vastgoed aan te moedigen. Op basis van de fiscale transparantieregelingen worden de gerealiseerde winsten rechtstreeks op het niveau van de aandeelhouders belast, in plaats van op het niveau van de Groep.

De fiscale positie van VGP weerspiegelt de geografische locatie van zijn activiteiten. De Groep geeft winsten aan en betaalt belastingen waar de activiteiten worden uitgevoerd. Dit vertaalt zich in betalingen aan lokale of nationale belastingautoriteiten van vennootschapsbelasting, bedrijfsbelastingen en voorheffingen die worden ingehouden op dividenduitkeringen.

De fiscale positie van de Groep weerspiegelt de locatie van zijn investeringen. Gezien zijn portefeuille van € 8,7 miljard en het feit dat het aanhouden van vastgoedactiva vereist dat er onroerende voorheffingen wordt betaald, betaalt VGP aanzienlijke bedragen aan belastingen. Er worden ook aanzienlijke belastingbetalingen gedaan aan lokale overheden bij investerings- en desinvesteringstransacties, hoewel dit kan variëren omdat het afhankelijk is van het aantal en de omvang van de transacties die in een bepaald jaar worden uitgevoerd. Bovendien betalen VGP en zijn huurders in de bedrijfsparken van de Groep gewoonlijk belastingen op lokaal niveau en stellen ze lokaal veel mensen te werk die aanzienlijke bedragen aan belastingen en sociale lasten afdragen. In 2025 betaalden de dochtervennootschappen van de VGP Groep, op een proportionele basis, € 37 miljoen aan lokale belastingen en sociale bijdragen. De onderstaande geografische uitsplitsing omvat geen inkomstenbelastingen, die worden vermeld in toelichting 11 Belastingen in deel 3 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening.

Geografische uitsplitsing van in 2025 betaalde belastingen en sociale bijdragen

Land	Belastingen en sociale bijdragen *('000 €)*	
	VGP	JV's
Oostenrijk	196	53
België	5.641	—
Kroatië	137	—
Tsjechische Republiek	1.527	1.545
Denemarken	139	—
Frankrijk	361	2
Duitsland	3.302	3.071
Hongarije	747	158
Italië	868	26
Letland	129	—
Luxemburg	14.921	15
Portugal	215	2
Roemenië	319	117
Servië	411	—
Slowakije	342	257
Spanje	619	779
Nederland	100	1.012
Verenigd Koninkrijk	45	—
Totaal	**30.018**	**7.036**

Eerlijke mededinging
De Groep voert een beleid om te anticiperen op en te voorkomen dat hij zich inlaat met praktijken die zouden kunnen leiden tot een schending van de regels inzake eerlijke mededinging en antitrust (zie deel Remuneratieverslag). De meest blootgestelde werknemers worden geïnformeerd over alle mededingings- en antitrustwetten en interne beleidsregels zoals de Gedragscode, en worden geacht deze na te leven. Potentiële schendingen van de antitrustwetgeving en mededingingsgerelateerde risico's worden in kaart gebracht via een speciaal proces waarbij juridische en compliance-teams betrokken zijn vóór en tijdens elke overnameprocedure van een pand. VGP werkt volledig samen met lokale autoriteiten om de integriteit van de markt te waarborgen.

Aansprakelijkheid van VGP en Afwezigheid van Veroordelingen
VGP heeft een interne opsporingsmethodologie ontwikkeld om nieuwsberichten en relevante platforms te scannen om na te gaan of de Groep betrokken is bij lopende rechtszaken of procedures. VGP is niet veroordeeld voor schendingen van de

mensenrechten of moderne slavernij. Geen van de Nationale Contactpunten (*"National Contact Points"*, afgekort "NCP") van de OESO heeft een verwijzing ontvangen met betrekking tot VGP, en de Groep wordt niet genoemd in enige beschuldiging op de website van het *Business and Human Rights Resource Centre* ("BHRRC"). VGP is niet aangewezen of veroordeeld voor een overtreding in verband met antitrustregelgeving of corruptie. VGP is niet veroordeeld voor enige overtreding van antitrustregelgeving of corruptie. VGP is nooit schuldig bevonden aan belastingontduiking in een van de landen waar hij actief is.

4.2.3 Sociale Informatie

4.2.3.1 Eigen Personeel (ESRS S1)

4.2.3.1.1 Belangen en Opvattingen van Belanghebbenden (ESRS 2 SBM-2)

Voor meer informatie over hoe VGP actief rekening houdt met de standpunten van zijn belanghebbenden door middel van een veelzijdige dialoog met hen, zie delen 4.2.1.3.1 Strategie, Businessmodel en Waardeketen (ESRS 2 SBM-1) en 4.2.1.3.3 Materiële impacts, risico's en kansen en de wisselwerking daarvan met strategie en businessmodel.

4.2.3.1.2 Materiële Impacts, Risico's en Kansen en de Wisselwerking daarvan met Strategie en Businessmodel (ESRS 2 SBM-3)

Zie delen 4.1.1.1.1 Beschrijving van de processen om materiële impacts, risico's en kansen in kaart te brengen en te analyseren en deel Risicobeheer en Interne Controles in het hoofdstuk Verslag van de Raad van Bestuur, respectievelijk voor meer gedetailleerde informatie over de dubbele materialiteitsanalyse en het proces voor het in kaart brengen van risico's. Zoals uitgelegd in deel Strategie van het hoofdstuk Verslag over de Vennootschap 2025 en deel 4.2.1.3.3 Materiële impacts, risico's en kansen en de wisselwerking daarvan met strategie en businessmodel, erkent VGP dat zijn personeelsbestand een belangrijke troef is en dat de impacts, risico's en kansen die ermee verbonden zijn, nauw verbonden zijn met de strategie en het businessmodel van de Vennootschap. Voor meer informatie over de samenstelling van het personeelsbestand van de Groep, zie deel 4.2.3.1.8 Kenmerken van de werknemers van de onderneming (ESRS S1-6). Voor meer informatie over de beperkte blootstelling van VGP aan kinderarbeid en dwangarbeid in zijn activiteiten, met inbegrip van het personeelsbestand, en zijn beleid om dit te voorkomen, verwijzen wij u naar subdeel "Moderne Slavernij" in deel 4.2.3.2.6 Acteren op materiële impacts op eigen personeel, en benaderingen om wat eigen personeel betreft materiële risico's te mitigeren en materiële kansen te benutten, en de effectiviteit van die maatregelen.

4.2.3.1.3 Beleid ten Aanzien van Eigen Personeel (ESRS S1-1)

De Groep bevestigt zijn niet-aflatende inzet voor ethische bedrijfspraktijken door de invoering van een uitgebreid sociaal beleid. Dit kader belichaamt de toewijding aan de mensenrechten, verantwoorde arbeidspraktijken en het creëren van een werkplek die diversiteit, inclusie en veiligheid hoog in het vaandel heeft staan. Door deze principes toe te passen en te implementeren, voldoet VGP niet alleen aan de verwachtingen van belanghebbenden, maar overtreft ze deze zelfs en draagt hij bij aan positieve maatschappelijke verandering.

Mensenrechten en Arbeidsomstandigheden
Zoals uiteengezet in zijn Beleid inzake Mensenrechten en zijn Verklaring inzake Gezondheid en Veiligheid, zet VGP zich in voor het handhaven van de hoogste normen op het gebied van mensenrechten en arbeidsrechten, evenals voor het waarborgen van de gezondheid en veiligheid en het welzijn van zijn werknemers door middel van interne kaders, waarbij ervoor wordt gezorgd dat iedereen binnen de eigen activiteiten en de toeleveringsketen van VGP met respect wordt behandeld. VGP voldoet aan de belangrijkste verdragen en arbeidsnormen die zijn vastgesteld door de IAO en is afgestemd op de OESO-Richtlijnen voor Multinationale Ondernemingen, die de norm bepalen voor verantwoord ondernemen en eerbiediging voor de mensenrechten in de wereldwijde activiteiten van de Groep. De Groep is alleen actief in landen waar de sociale regelgeving goed ontwikkeld is door middel van democratische kaders. Intern werden door de Groep specifieke kaders opgezet die aanvullende regels definiëren en beheren die de rechten van werknemers versterken en respect en ethisch gedrag in zakelijke transacties onderschrijven (Gedragscode, enz.). Hoewel de schending van mensenrechten binnen het eigen personeelsbestand niet in kaart is gebracht als een materiële risicofactor in de risicobeoordeling van de Groep (zie deel Risicofactoren), zijn er interne procedures om schendingen van de mensenrechten en vrijheden van werknemers te anticiperen, deze in kaart te brengen en te voorkomen. Deze omvatten bijvoorbeeld duidelijke regels tegen elke vorm van discriminatie, samen met maatregelen tegen intimidatie en pesten, waaronder een klokkenluidershotline, de VGP Compliance HotLine, die 24/7 toegankelijk is voor alle werknemers en belanghebbenden (zie deel 4.2.3.1.6 Acteren op materiële impacts op eigen personeel, en benaderingen om wat eigen personeel betreft materiële risico's te mitigeren en materiële kansen te benutten, en de effectiviteit van die maatregelen). Sinds 2022 is VGP lid van de UNGC, die ethisch gedrag en fundamentele morele waarden in het bedrijfsleven bevordert. VGP streeft ernaar om de 10 principes van de UNGC met betrekking tot mensenrechten, arbeid, milieu en corruptiebestrijding over te nemen, te ondersteunen en toe te passen binnen zijn invloedssfeer. Regelmatige openbaarmaking en inspanningen voor voortdurende verbetering in de hele toeleveringsketen van de Groep tonen inderdaad aan dat VGP zich inzet voor transparantie en ethische arbeidspraktijken.

Gezondheid en Veiligheid op het Werk
Zoals uitgelegd in de Verklaring inzake Gezondheid en Veiligheid van de Groep, worden de gezondheid en veiligheid van alle werknemers en alle andere personen die rechtstreeks door de activiteiten van de Groep kunnen worden beïnvloed, geprioriteerd en geïntegreerd in de planning en activiteiten van de Vennootschap. Daartoe streeft VGP er voortdurend naar om een cultuur van welzijn te bevorderen, naleving van regelgeving te bereiken en bestaande praktijken te verbeteren. De toewijding van VGP aan gezondheid en veiligheid komt tot uiting in verschillende initiatieven, waaronder de toegang tot programma's voor lichamelijk en geestelijk welzijn en gezondheidszorg voor werknemers, evenals informatie en opleiding om werknemers op alle niveaus te bekrachtigen en op te leiden met betrekking tot gezondheid en veiligheid. Op lokaal niveau bestaan er ook meer gerichte maatregelen, zoals gezondheid op het werk (medische onderzoeken van werknemers in overeenstemming met de wettelijke vereisten) en een anonieme en gratis psychologische hulplijn.

Billijkheid, Diversiteit en Inclusie
De Groep staat voor een eerlijk totaalresultaat dat individuele en collectieve prestaties beloont en niet discrimineert op basis van ras, geslacht, nationaliteit of andere persoonlijke criteria. Diversiteit en inclusie vormen een belangrijk onderdeel van het stappenplan voor de ESG-Strategie van de Groep. Met vestigingen in 17 Europese landen, verwelkomt VGP werknemers uit verschillende delen van de wereld, met diverse culturen en achtergronden om succesvolle en inclusieve teams te vormen. VGP zet zich in om gelijke kansen te waarborgen in HR-praktijken en -processen binnen de hele Groep. De Groep richt zich specifiek

op werving en heeft, naast zijn Diversiteitsbeleid, een Gelijke Kansen Verklaring van VGP als referentie voor wervingspraktijken, beloning en voordelen, talentbeoordelingen, en opleiding en ontwikkeling. De Verklaring Gelijke Kansen van VGP zorgt ervoor dat het HR-beleid en de HR-processen worden toegepast zonder discriminatie op basis van ras, huidskleur, godsdienst, geslacht, seksuele geaardheid, geslachtsidentiteit, burgerlijke staat, leeftijd, handicap, nationale of etnische afkomst, militaire dienst, nationaliteit of andere beschermde kenmerken. De Verklaring Gelijke Kansen van VGP maakt deel uit van het kader van het Diversiteitsbeleid en is erop gericht om het streven van de Groep naar nog meer diversiteit en inclusie in het hele bedrijf volledig te verankeren.

Het kader voor Diversiteit en Inclusie van de Groep – het VGP Diversiteitsbeleid – is verankerd in de Gedragscode en in de Gedragscode voor Leveranciers. In 2025 boekte de Groep vooruitgang op het gebied van genderdiversiteitsdoelen, met een aandeel van 21% vrouwen in managementfuncties in 2025 vergeleken met 18% in 2024.

De Werknemersenquête van de Groep werd in 2025 opnieuw gehouden onder alle werknemers, met een focus op en meting van Diversiteit & Inclusie. 72% van de werknemers nam deel aan de enquête, waarbij ongeveer 88% van de respondenten aangaf positief te staan tegenover de inclusie- en diversiteitscultuur van VGP. De Werknemersenquête van de Groep wordt elk jaar uitgevoerd om de stand van zaken te controleren en effectieve plannen te helpen opstellen om een nog inclusievere werkcultuur te creëren.

Aantrekkelijkheid van de Groep

Het aantrekken van het beste talent met interne opleidingsprogramma's

VGP zet zich in om het beste talent aan te trekken door professionele ontwikkeling te stimuleren, cross-functionele en internationale mobiliteit te bevorderen en spannende carrièremogelijkheden te bieden op alle niveaus, zowel voor afgestudeerden als voor professionals. Om de ontwikkeling van toptalent te ondersteunen, biedt VGP interne opleidingsprogramma's aan:

VGP Academy

De VGP Academy vergroot de aantrekkelijkheid van de Groep voor nieuwkomers en is een efficiënt onboarding- en leertraject voor nieuwkomers. De VGP Academy laat recente nieuwkomers kennismaken met de unieke aanpak van VGP op het gebied van licht industrieel en logistiek vastgoed.

Hoogtepunten van het programma

In 2025 hebben 30 nieuwkomers deelgenomen aan de onboarding-sessie van de VGP Academy. In de loop van het jaar zijn er 3 webinarsessies over duurzaamheid georganiseerd met de VGP Academy.

Onze mensen inspireren over duurzaamheidsthema's

Duurzaamheidstraining en -opleiding

Er worden regelmatig trainingen en technische symposia georganiseerd om het stappenplan voor de ESG-Strategie van de Groep en de duurzaamheidsprocessen te versterken en om werknemers te stimuleren en aan te moedigen om duurzame acties te ondernemen. De duurzaamheidsambitie van de Groep is verankerd in het programma voor nieuwkomers, inclusief de VGP onboarding voorstelling. Het onboardingtraject omvat workshops over duurzaamheid en governance; dit curriculum wordt nog steeds ingezet voor alle nieuwkomers binnen de Groep. Daarnaast wordt aan alle relevante medewerkers een speciale technische opleiding aangeboden, waarin onderwerpen als duurzame consumptie, koolstofneutraliteit en duurzame ontwikkeling aan bod komen.

Dit jaar nam 74% van de werknemers van de Groep deel aan een duurzaamheidsopleiding, waaronder 100% van het management.

ZIE CASESTUDY
In geval je meer wilt weten over activiteiten rond medewerkersbetrokkenheid, klik dan hier voor een casestudy over ons Spaanse team op onze website

Vrijwilligerswerkprogramma

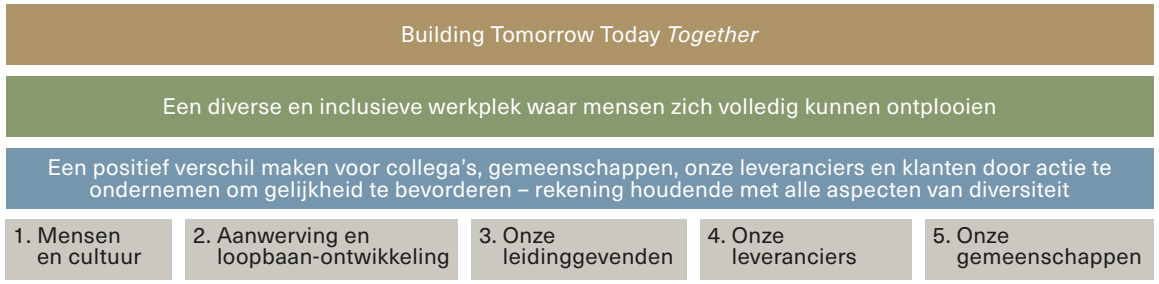
Het VGP Community Day-programma biedt alle werknemers de kans om actief deel te nemen aan sociale initiatieven die door de Groep zijn ontwikkeld, waaronder het helpen van lokale mensen die belemmeringen ondervinden op de arbeidsmarkt door lokale non-profitorganisaties te ondersteunen via VGP Community Days en lokale samenwerkingsactiviteiten. De Groep heeft zich ertoe verbonden dat 80% van de werknemers van de Groep jaarlijks te laten deelnemen aan het VGP Vrijwilligerswerkprogramma. De gemeenschapsgerichte activiteiten van de Groep in 2025 waren gericht op het bouwen van sterkere gemeenschappen door sociale inclusie te versterken en de biodiversiteit in gemeenschappen rond VGP Parken te stimuleren. De VGP Community Days werden opnieuw ondersteund door de inzet van de werknemers van de Groep. In 2025 hebben 181 werknemers, meer dan 38% van het totaal, zich vrijwillig ingezet om de lokale gemeenschappen te ondersteunen waar de Groep actief is. Dit komt neer op 1448 vrijwilligersuren door VGP-werknemers. Gedurende het jaar hebben regionale teams ook tijd besteed aan workshops om het bewustzijn over klimaatverandering te vergroten, om zo een nog grotere positieve impact te hebben in landen en gemeenschappen waar VGP actief is (zie deel 4.2.3.1.3 Beleid met betrekking tot het eigen personeel (ESRS S1-1), deel Opleiding en vorming op het gebied duurzaamheid). Naast vrijwilligerswerk werden gedurende het jaar ook filantropische initiatieven ondersteund via de VGP Foundation, waaronder ondersteuning van de meest kwetsbare gemeenschappen. Meer informatie over de resultaten van deze initiatieven is te vinden in het subdeel "Onze mensen inspireren over duurzaamheidsthema's in deel 4.2.3.1.3 Beleid met betrekking tot het eigen personeel (ESRS S1-1).

Groener werken

Het Reisbeleid van de Groep is erop gericht de CO_2-voetafdruk te verkleinen. Werknemers worden aangemoedigd om waar mogelijk met de trein te reizen en de voorkeur te geven aan videoconferenties boven fysieke vergaderingen waarvoor gereisd moet worden.

De Groep implementeert 'Work Greener'-programma's in de landen waar hij actief is. Het doel van het programma is om het bewustzijn te vergroten en tools aan te reiken om de milieu-impact van hun dagelijkse werkzaamheden te verminderen. Het programma stelt werknemers in staat om VGP-kantoren duurzamer en milieuvriendelijker te maken door milieuvriendelijke initiatieven te implementeren, zoals het aanpakken van afvalbeheer, het bevorderen van verantwoord consumeren of duurzame

VGP Diversity, Equality and Inclusion Strategy framework



mobiliteit. Initiatieven uit het programma hebben tot nu toe geresulteerd in:

Een verbeterd afvalbeheer:
— Verbeterde infrastructuur voor afvalscheiding in kantoorkeukens;
— Het afschaffen van wegwerpplastic door het gebruik van glazen flessen of andere alternatieven;
— Vervang "afvalproducerende" voorzieningen zoals papieren handdoeken door handdrogers;

Milieuvriendelijkere mobiliteit:
— Oplaadpunten voor elektrische auto's in de parkeergarages van VGP;
— Een fietsvergoeding voor werknemers die de fiets gebruiken voor woon-werkverkeer.
— Programma voor het delen van elektrische fietsen; en
— Hoogwaardige fietsvoorzieningen met kluisjes en douches beschikbaar voor werknemers in sommige landenkantoren.

Naar een betere energie- en waterefficiëntie in onze kantoren:
— Verlichtingsapparatuur is grotendeels vervangen door LED-verlichting (nog 10 locaties over) en intelligente detectoren; en
— Vermindering van het waterverbruik, bijvoorbeeld door het verminderen van de spoelvolumes in de toiletten op kantoor.

Vermindering van papierverbruik:
— Digitalisering, elektronische handtekeningen en elektronische facturering werden in 2025 voortgezet
— Energiezuinige printermodellen.

Welzijn
VGP's streven naar eerlijke lonen en veilige arbeidsomstandigheden, zoals verwoord in zijn Beleid inzake Mensenrechten en zijn Verklaring inzake Gezondheid en Veiligheid, sluit aan bij het stappenplan voor de ESG-strategie van de Groep en waarborgt het welzijn van zijn wereldwijde personeelsbestand. Het welzijn van werknemers is een belangrijk onderdeel van de ESG-Strategie en de personeelsstrategie van de Groep. VGP streeft naar een gezonde werkomgeving met een gestructureerde focus op welzijn om werknemers te helpen zich te ontplooien. De Groep implementeert welzijnsprogramma's zowel op landenniveau als op Groepsniveau.
— Uit de werknemersenquête van de Groep in 2025 bleek dat 98% van de werknemers zich mentaal veilig voelt op het werk, 100% van de werknemers zich fysiek veilig voelt op het werk en 90% tevreden is met de huidige initiatieven op het gebied van gezondheid en welzijn.
— Naast acties zoals het uitdelen van fruitmanden en het nastreven van een beleid voor opleiding en persoonlijke ontwikkeling.

Versterking van onze Mensen

Opleiding
De VGP Academy zet zich in om stimulerende leerervaringen te creëren die werknemers te helpen bepaalde thema's beter te begrijpen, hun interesses te verbreden, en tegelijkertijd verder bij te dragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de Vennootschap. Het leer- en ontwikkelingstraject bij VGP is aanwezig op elk niveau en bevordert continu leren, van nieuwe medewerkers tot de meest senior leidinggevenden. Het onboardingprogramma voor nieuwkomers biedt nieuwe werknemers praktische ervaring en een uitgebreid inzicht in de activiteiten van de Groep, terwijl nieuwkomers in contact worden gebracht met belangrijke leidinggevenden. In 2025 werd één sessie georganiseerd, waarbij 30 nieuwkomers uit alle landen afdelingen werden verwelkomd tijdens presentaties.

Aangezien het creëren van een inclusieve werkplek voor alle werknemers een belangrijke prioriteit is voor de Groep, blijft VGP van diversiteit- en inclusieopleiding een centraal onderdeel maken in zijn benadering van personeelsontwikkeling, met inbegrip van het programma voor nieuwkomers. In 2025 namen 165 werknemers deel aan het programma Supporting Inclusion at VGP via online sessies voor specifieke compliance-sessies.

Een belangrijk aandachtspunt is duurzaamheid. De Groep bleef het bewustzijn over klimaatverandering vergroten. In 2025 werden 413 medewerkers uit alle landen opgeleid, inclusief alle topmanagers.

Loopbaanontwikkeling
Interne mobiliteit geeft werknemers een beter inzicht in de verschillende activiteiten en prioriteiten van de Groep. Internationale connectiviteit en mobiliteit helpen werknemers ook om netwerken op te bouwen en te versterken en 'best practices' tussen de verschillende regio's uit te wisselen.

In 2025 heeft 2% van de werknemers een carrièrevooruitgang geboekt door middel van promoties of horizontale carrièrestappen, waardoor hun taken en verantwoordelijkheden zijn uitgebreid.

Individuele Duurzaamheidsdoelstellingen
Naast de 14 ESG-KPI's die van toepassing zijn op het senior en middenkader, heeft de Groep zich ertoe verbonden dat 100% van de werknemers ten minste één jaarlijkse duurzaamheidsdoelstelling heeft, zodat alle werknemers verantwoordelijk zijn voor het collectieve succes van de duurzaamheidsambitie. In 2025 had 81% van de werknemers van de Groep ten minste één duurzaamheidsdoelstelling, die was geïntegreerd in de doelstellingen die worden gebruikt om hun jaarlijkse bonus op korte termijn te bepalen. In nauwe samenwerking met elke afdeling binnen de Groep: Development, Asset Management, Finance, Facility Management, Commercial and Leasing, Legal and Compliance zijn passende initiatieven en doelstellingen vastgesteld die aansluiten bij de ESG-Strategie van de Groep. Een toolkit met belangrijke voorbeelden van algemene en functionele duurzaamheidsdoelstellingen wordt gedeeld met alle werknemers van VGP binnen de Groep.

Het Evaluatieprogramma
Het Evaluatieprogramma is bedoeld om regelmatige feedback binnen de Vennootschap te bevorderen en zelfontwikkeling en objectief denken aan te moedigen. Het doel van het programma is dat elke werknemer kan profiteren van de evaluatie van zijn of haar jaarlijkse prestaties door zijn of haar directe leidinggevende en feedback kan krijgen. Eind 2025 is 64% van de werknemers beoordeeld in het kader van het Evaluatieprogramma.

4.2.3.1.4 Processen om met Eigen Werknemers en Werknemersvertegenwoordigers te Overleggen over Impacts (ESRS S1-2)

Op 31 december 2025 viel 7,4% van de werknemers onder een collectieve arbeidsovereenkomst.

Om feedback van werknemers te krijgen, is de Werknemersenquête van de Groep een waardevol instrument voor VGP om te peilen naar de stemming onder zijn werknemers en verbeterpunten te identificeren. 72% van de werknemers nam in 2025 deel aan de enquête en gaf feedback over verschillende thema's zoals ondersteuning van het welzijn en verbetering van de werkwijze. De resultaten van de enquête worden geanalyseerd om trends en aandachtspunten te identificeren. Het positieve sentiment ten aanzien van welzijnsinitiatieven en mentaal en fysiek welzijn bleef bij VGP stabiel van 2023 tot 2024 en 2025 (welzijnsinitiatieven (2023) 90% (2024) 89%, (2025) 90%). Fysieke veiligheid: (2023) 99% (2024) 100%, (2025) 100%. Mentale veiligheid: (2023) 97% (2024) 98% (2025) 98%. Dit geeft aan dat de maatregelen die VGP heeft genomen naar aanleiding van eerdere enquêteresultaten, een verslechtering van deze scores hebben voorkomen. Dankzij deze continue feedbackloop kan VGP zijn aanpak van het welzijn van werknemers voortdurend aanpassen en verbeteren. Op deze manier fungeert de Werknemersenquête als een van de belangrijkste instrumenten voor VGP om corrigerende maatregelen te nemen en zijn aanpak van het welzijn van zijn werknemers te verbeteren. Het zorgt ervoor dat de stem van de werknemers wordt gehoord en dat hun feedback actief wordt meegenomen bij het verbeteren van de werkplek.

4.2.3.1.5 Herstelprocessen voor Negatieve Impacts en Kanalen voor Eigen Werknemers om Zorgen Kenbaar te Maken (ESRS S1-3)

De werknemers van VGP kunnen hun zorgen via verschillende kanalen kenbaar maken:

- Door met hun managers te praten;
- Zorgen melden bij het compliance-team en/of de lokale HR-afdeling;
- Werknemersenquêtes;
- Eindejaarsbeoordelingen; en
- De ruggengraat van het klachtenmechanisme van VGP is de Compliance HotLine, omdat deze vertrouwelijkheid en de mogelijkheid om anoniem te blijven garandeert. De procedure voor de behandeling van meldingen via de VGP HotLine wordt uitgelegd in 4.2.4.3.1 Programma inzake bestrijding van corruptie

Gezien het zeldzame karakter van klachten of grieven en de mogelijke verscheidenheid aan kwesties die kunnen worden gemeld, is er geen vooraf vastgesteld herstelproces. Het is de verantwoordelijkheid van de compliance officer om de nodige herstelmaatregelen te nemen.

Klokkenluidersplatform: Compliance HotLine
Werknemers hebben de mogelijkheid om elke vermeende schending of vermoedelijke overtreding van de VGP-Gedragscode, het VGP-beleid en lokale wet- en regelgeving aan VGP te melden. Zorgen kunnen worden gemeld via de VGP Compliance HotLine-link. VGP neemt corrigerende maatregelen op basis van de ernst van de gemelde incidenten. Alle klokkenluiderszaken worden behandeld in overeenstemming met de VGP Compliance HotLine en de Klokkenluidersverklaring (beschikbaar op de website van VGP). Bovendien wordt het mechanisme regelmatig geëvalueerd om de doeltreffendheid ervan te waarborgen. In 2025 werden via de VGP Compliance HotLine geen belangrijke gebeurtenissen gemeld met betrekking tot het personeelsbestand van VGP. Dit toont aan dat VGP zich inzet voor het handhaven van een hoge standaard van integriteit en ethisch gedrag in zijn activiteiten, met name bij het aanpakken van eventuele materiële negatieve gevolgen voor werknemers.

Via zijn Gedragscode zet VGP zich in voor sterke ethische kernwaarden als het gaat om de manier waarop de Groep zijn dagelijkse activiteiten op een ethische, transparante en eerlijke manier uitvoert. De Groep hanteert een “zero tolerance”-beleid ten aanzien van alle vormen van onethisch gedrag, zoals ongepast, respectloos of onwettig gedrag, intimidatie, discriminatie, corruptie, omkoping, beïnvloeding en schendingen van mensenrechten. Het compliance-beleid en de procedures van de Groep zijn gebaseerd op een risicogebaseerde aanpak, in overeenstemming met de compliance-risico’s van de sector en de bedrijfsvoering. Er zijn procedures ingesteld om de werknemers van VGP te begeleiden bij de implementatie van het beleid. Bij VGP is elke werknemer een ambassadeur van ethische en compliance waarden en -regels. Het bevorderen van het compliance-bewustzijn door middel van een "tone at the top"-benadering wordt door het senior management gevolgd als erkenning van de belangrijke rol van ethiek en compliance in de bedrijfsvoering van de Groep en als blijk van de collectieve toewijding om het juiste te doen.

Managers
Managers fungeren als dagelijkse contactpersonen voor werknemers om waarschuwingen of zorgen met betrekking tot human resources-onderwerpen te melden. Zij zijn verantwoordelijk voor het snel aanpakken van problemen en ervoor te zorgen dat alle HR-gerelateerde zaken efficiënt worden afgehandeld. Door open communicatielijnen te onderhouden, helpen managers een ondersteunende en responsieve werkomgeving te bevorderen.

Human Resources
In overeenstemming met zijn Verklaring inzake Gezondheid en Veiligheid heeft VGP communicatiekanalen opgezet waarmee werknemers problemen kunnen melden en om een oplossing kunnen vragen in gevallen waarin zich een bijna-ongeval of een ongeval heeft voorgedaan. VGP zorgt ervoor dat werknemers vrijelijk ongevallen, bijna misses en mogelijke gevallen van niet-naleving kunnen melden, evenals de bijbehorende protocollen voor onderzoek en passende corrigerende maatregelen aan de lokale gezondheids- en veiligheidsfunctionaris, de betreffende manager of de lokale teams.

Werknemers worden aangemoedigd om rechtstreeks contact op te nemen met hun manager of HR-vertegenwoordiger om eventuele waarschuwingen of zorgen te melden.

Of het nu gaat om het aanpakken van specifieke problemen, het inwinnen van advies over loopbaanontwikkeling of het aanvragen van aanpassingen om de arbeidsomstandigheden te verbeteren, werknemers kunnen met een gerust hart contact opnemen met hun lokale HR-vertegenwoordigers om een meer

VGP Park Hrádek nad Nisou, Tsjechische Republiek



inclusieve en ondersteunende werkomgeving te bevorderen. Om te zorgen voor een bekwaam personeelsbestand is elke regio verantwoordelijk voor het onderhouden van contacten met werknemers om ervoor te zorgen dat de wereldwijde doelstellingen en individuele ontwikkeling worden bereikt.

Gezondheid en veiligheid
Bij VGP zetten we ons in voor het handhaven van een veilige en gezonde werkomgeving voor al onze werknemers. Onze processen op het gebied van gezondheid en veiligheid zijn ontworpen om negatieve impacts op ons personeelsbestand proactief te identificeren, te beperken en te verhelpen. Dit zijn de belangrijkste onderdelen van onze aanpak:

Identificatie en Herstel van Negatieve Impacts:
VGP voert regelmatig risicobeoordelingen en audits uit om potentiële gezondheids- en veiligheidsrisico's op de werkplek op projectlocaties te identificeren. Deze beoordelingen helpen VGP om preventieve maatregelen te nemen en geïdentificeerde risico's snel aan te pakken. VGP heeft een incidentmeldingssysteem waarmee werknemers ongevallen, bijna-ongevallen of onveilige situaties kunnen melden. Elk rapport wordt grondig onderzocht en er worden corrigerende maatregelen genomen om herhaling te voorkomen. Dit onderwerp valt onder de verantwoordelijkheid van de technische afdeling. Alle werknemers krijgen voortdurend trainingen om ervoor te zorgen dat ze op de hoogte zijn van de veiligheidsprotocollen en 'best practices'. Dit omvat crisismanagement, trainingen, stresstests en regelmatige veiligheidsoefeningen. De Groep heeft ook relevante procedures voor noodgevallen.

Kanalen voor het Melden van Zorgen:
VGP heeft een vertrouwelijke klokkenluidershotline opgezet waar werknemers zonder angst voor represailles hun zorgen over gezondheid en veiligheid kunnen melden. Deze hotline wordt beheerd door de Group Compliance om anonimiteit en onpartijdigheid te garanderen. Werknemers worden aangemoedigd om eventuele zorgen over gezondheid en veiligheid rechtstreeks aan hun leidinggevenden of de afdeling Gezondheid en Veiligheid te melden. We hanteren een open-deurbeleid om een cultuur van transparantie en vertrouwen te bevorderen. Er worden regelmatig enquêtes en feedbacksessies gehouden om input van alle werknemers te verzamelen over gezondheid en veiligheid. Deze feedback is cruciaal voor de voortdurende verbetering van onze processen op het gebied van gezondheid en veiligheid.

Monitoring en Voortdurende Verbetering:
VGP zal een Gezondheids- en Veiligheidscomité oprichten. Dit comité komt minstens één keer per jaar bijeen om de veiligheidsprestaties te evalueren, problemen te bespreken en verbeteringen aan te bevelen. Op basis van de beoordelingsverslagen inzake gezondheid en veiligheid van VGP worden de KPI's met betrekking tot gezondheid en veiligheid gecontroleerd en gerapporteerd aan het senior management. Dit zorgt voor verantwoordingsplicht en stimuleert voortdurende verbetering van de praktijken inzake gezondheid en veiligheid van de Groep. Door deze processen te implementeren en meerdere kanalen te bieden voor het melden van zorgen, zorgt VGP ervoor dat de gezondheid en veiligheid van zijn personeel een topprioriteit is.

4.2.3.1.6 Acteren op Materiële Impacts op Eigen Personeel, en Benaderingen om wat Eigen Personeel betreft Materiële Risico's te Mitigeren en Materiële Kansen te benutten, en de Effectiviteit van die Maatregelen (ESRS S1-4)

Maatregelen met betrekking tot materiële onderwerpen worden binnen de hele Groep geïmplementeerd voor alle werknemers met een rechtstreekse arbeidsovereenkomst bij VGP (tenzij anders vermeld).

2.3.1.6.1 Ontwikkeling en opleiding van werknemers
Om te zorgen voor goed geïnformeerde, flexibele en toekomstbestendige werknemers biedt VGP onder toezicht van de VGP Academy verschillende leermogelijkheden om onze werknemers te motiveren en bij te scholen. De sessies worden aangeboden in verschillende vormen, waaronder digitaal, webinars en workshops in kleine groepen. Hoewel er elk jaar een aantal verplichte leermodules moeten worden gevolgd, zijn de meeste leerinitiatieven vrijwillig en gericht op specifieke groepen werknemers.

Door regelmatig specifieke KPI's te monitoren, zorgt VGP ervoor dat de doelstellingen worden gehaald. Met de focus op het vrouwelijke personeelsbestand van de Groep zijn er maatregelen genomen om het aandeel van vrouwen in leidinggevende functies te vergroten en een diverse opvolgingspijplijn binnen de Groep op te bouwen om talent te behouden en gelijke groei voor iedereen te bevorderen.

Om de effectieve uitrol en implementatie van het stappenplan voor ESG te waarborgen, heeft VGP een speciaal duurzaamheidstraject opgezet. Duurzaamheid is geïntegreerd in het onboarding-leertraject met digitale leermodules en webinars. Alle werknemers kregen de kans om belangrijke duurzaamheidsthema's te verkennen, met speciale aandacht om de wetenschap achter duurzaamheid te begrijpen en te werken aan duurzame oplossingen. Op nationaal niveau zijn het lokale management en HR-vertegenwoordigers het belangrijkste aanspreekpunt voor werknemers, zodat de doelstellingen van de Groep worden nageleefd en er kan worden ingespeeld op individuele verzoeken. Er werden ook functionele trainingen gegeven ter ondersteuning van strategische duurzaamheidsverplichtingen, waaronder certificering.

2.3.1.6.2 Opvolgingsplanning
Opvolgingsplanning is een integraal onderdeel van het corporate governance-kader van VGP. De Raad van Bestuur evalueert regelmatig de opvolgingsregelingen voor het Uitvoerend Management en andere sleutelposities om de continuïteit en stabiliteit van de Groep op lange termijn te waarborgen. Deze regelingen houden rekening met de strategische doelstellingen van VGP en worden ondersteund door voortdurende processen voor talent- en leiderschapsontwikkeling.

VGP Community Day 2025 in Roemenië



4.2.3.1.7 Doelen wat Betreft het Beheersen van Materiële Negatieve Impacts, het Bevorderen van Positieve Impacts en het Beheersen van Materiële Risico's en Kansen (ESRS S1-5)

VGP heeft een aantal doelen gesteld die resultaatgericht zijn (zie hieronder) en tijdgebonden zijn (doel is nu van toepassing en komt elk jaar terug)

Streef naar nul meldingen van overtredingen van het HR-beleid	Conform
100% van de werknemers bevestigt jaarlijks de gedragscode	38% van het totale aantal werknemers 43% van het management
500 deelnemers per jaar ondersteund door training bij VGP Academy	719 deelnemers 295 personen
Jaarlijks een werknemersenquête houden om te controleren en te helpen bij het opstellen van effectieve plannen voor HR-praktijken en om een nog inclusievere werkcultuur te creëren	Voldoet 72% van de werknemers heeft deelgenomen
Minimaal 70% van de werknemers neemt elk jaar deel aan een ESG-cursus	74%
40% van de bestuursfuncties wordt bekleed door vrouwen[1]	40%

4.2.3.1.8 Kenmerken van de Werknemers van de Onderneming (ESRS S1-6)

De Groep heeft op 31 december 2025 471 (434,3 VTE) werknemers in dienst en een gemiddeld maandelijks personeelsbestand van 442 in 2025 (waarvan 40% vrouwen en 60% mannen voor het gemiddelde personeelsbestand).

De afgelopen 3 jaar vertegenwoordigden vrouwen gemiddeld 38% van het totale personeelsbestand, met een gelijkmatige verdeling over de landen waarin de Groep actief is. De Groep telt 28 nationaliteiten, hetgeen bijdraagt aan de diversiteit.

Evolutie en Variatie van het Personeelsbestand Uitsplitsing van Werknemers per Land

Country	Werknemers 2024	Werknemers 2025	Gemiddeld personeelsbestand 2025
Oostenrijk	10	9	10
België	22	22	22
Kroatië	—	3	2
Tsjechische Republiek	95	94	95
Denemarken	7	11	9
Frankrijk	11	19	15
Duitsland	108	138	123
Hongarije	24	27	26
Italië	18	18	18
Letland	6	10	8
Luxemburg	9	10	10
Nederland	7	7	7
Portugal	10	12	11
Servië	11	12	12
Slowakije	16	12	14
Spanje	32	35	34
Roemenië	27	26	27
Verenigd Koninkrijk	—	6	3
Totaal	**413**	**471**	**442**

Binnen VGP komt de definitie van een VTE (Voltijdsequivalent) ("FTE" ("Full Time Equivalent") overeen met de standaard 40-urige werkweek: acht uur per dag, vijf dagen per week en dit is het totale aantal uren dat één fulltime werknemer gedurende een bepaalde periode heeft gewerkt.

Werkgelegenheid per Activiteit

Technisch	Commercieel	Facilitair beheer	ESG	Ondersteunende functies
36%	8%	23%	2%	31%

Informatie over het Personeelsbestand per Geslacht

Geslacht	Aantal werknemers per eind 2025
Mannen	60%
Vrouw	40%

Totaal Aantal Werknemers per Personeelsbestand, en Uitsplitsing naar Geslacht en Land (YE2025)

Land	Mannen	Vrouw	Totaal
Oostenrijk	5	4	9
België	16	6	22
Kroatië	1	2	3
Tsjechische Republiek	40	54	94
Denemarken	6	5	11
Frankrijk	16	3	19
Duitsland	88	50	138
Hongarije	20	7	27
Italië	10	8	18
Letland	8	2	10
Luxemburg	2	8	10
Nederland	6	1	7
Portugal	7	5	12
Roemenië	18	8	26
Servië	7	5	12
Slowakije	7	5	12
Spanje	23	12	35
Verenigd Koninkrijk	3	3	6
Totaal	**283**	**188**	**471**

Uitsplitsing van voltijdse/deeltijdse werknemers naar geslacht (boekjaar 2025)

Type dienstverband	Mannen	Vrouw	Totaal
Aantal werknemers	283	188	471
Aantal vaste werknemers	224	157	381
Aantal tijdelijke werknemers	7	8	15
Aantal werknemers met onzekere werktijden	52	23	75
Aantal voltijdse werknemers	266	142	408
Aantal deeltijdwerknemers	17	46	63

1 In overeenstemming met de doelstelling van 40% genderbalans uit EU-Richtlijn 2022/2381 en in naleving van het Belgische wettelijke minimum van één derde vertegenwoordiging zoals vastgelegd in de Genderquotawet van 2011.

Uitsplitsing van voltijdse/deeltijdse werknemers per land (boekjaar 2025)

Land	Type dienstverband					
	Aantal werknemers	Aantal vaste werknemers	Aantal tijdelijke werknemers	Aantal werknemers met onzekere werktijden	Aantal voltijdse werknemers	Aantal deeltijdwerknemers
Oostenrijk	9	9	—	—	8	1
België	22	9	—	13	21	1
Kroatië	3	3	—	—	3	—
Tsjechische Republiek	94	59	7	28	55	39
Denemarken	11	11	—	—	11	—
Frankrijk	19	17	2	—	19	—
Duitsland	138	114	5	19	126	12
Hongarije	27	25	—	2	26	1
Italië	18	18	—	—	18	—
Letland	10	9	—	1	10	—
Luxemburg	10	10	—	—	6	4
Nederland	7	4	1	2	4	3
Portugal	12	12	—	—	12	—
Roemenië	26	19	—	7	25	1
Servië	12	11	—	1	12	—
Slowakije	12	12	—	—	11	1
Spanje	35	33	—	2	35	—
Verenigd Koninkrijk	6	6	—	—	6	—
Totaal	**471**	**381**	**15**	**75**	**408**	**63**

Aantal werknemers per Type Contract

Contracttype	2024	2025
Vast contract	366	381
Contract voor bepaalde tijd	10	15
Totaal	**376**	**396**

Aantal werknemers per Type Contract (contracturen – VTE)

Contracttype	2024	2025
Vast contract	97%	98%
Contract voor bepaalde tijd	3%	2%
Totaal	**100%**	**100%**

Werving

Werknemers per contracttype	2025	2024
Vast contract	69	64
Contracten voor bepaalde tijd	4	1
Leerlingplaatsen/stages	2	2
Totaal	**75**	**67**

Percentage nieuwe werknemers	
Percentage nieuwe werknemers	18,9%

Vertrekkers

Redenen voor vertrek	2025	%	2024	%
Opzeggingen	18	38%	12	40%
Ontslagen	8	17%	4	13%
Onderlinge overeenkomsten	15	31%	10	33%
Pensioenen	1	2%	—	—
Vertrek tijdens proeftijd	5	10%	2	7%
Afloop van contracten voor bepaalde tijd	1	2%	2	7%
Uitbesteding	—	0%	—	—
Overlijden	—	0%	—	—
Totaal	**48**	**12,8%**	**30**	**8%**

Type Beëindiging Redenen

Type	2023	2024	2025
Totale omzet	17%	8%	13%
Vrijwillig	12%	6%	9%
Onvrijwillig	5%	2%	4%

Vrijwillig: ontslag, afloop van een contract voor bepaalde tijd, onderlinge overeenstemming, einde van de proeftijd op initiatief van de werknemer, pensionering, overlijden.
Niet vrijwillig: Ontslag, einde proeftijd op initiatief van de werkgever, afloop tijdelijk contract, uitbesteding, pensionering, onderlinge overeenstemming

Personeelsverloop
Het personeelsverloop in 2025, gemeten door het totale aantal ontslagen, ontslagen, vertrekken in onderling overleg, pensioneringen, vertrekken tijdens proefperiodes en overlijdens te delen door het aantal vaste werknemers aan het einde van 2025, bedroeg 13 % (tegenover 8 % in 2024).

4.2.3.1.9 Kenmerken van Medewerkers niet in Loondienst onder het Eigen Personeel van de Onderneming (ESRS S1-7)

Het personeelsbestand van de Groep, die in 18 landen actief is, wordt verrijkt door de diversiteit van zelfstandige contractanten. Vanwege de geografische spreiding en de aard van hun werkzaamheden is het echter nog niet mogelijk om individuele informatie over contractanten binnen de Groep bij te houden.

4.2.3.1.10 Cao-Dekkingsgraad en Sociale Dialoog (ESRS S1-8)

Raadpleeg deel 4.2.3.1.4 Processen om met eigen werknemers en werknemersvertegenwoordigers te overleggen over impacts voor meer gedetailleerde informatie.

Binnen de groep vallen alle werknemers in Italië en Slowakije onder een collectieve arbeidsovereenkomst, dit is 7,4% van alle werknemers aan het einde van het jaar.



VGP Stand op Expo Real 2025, Munchen

4.2.3.1.11 Diversiteitsmaatstaven

Werkgelegenheid naar leeftijd

Werkgelegenheid naar leeftijd	2025	2024
<30 jaar	7%	8%
30–50 jaar	76%	75%
>50 jaar	17%	17%

Werkgelegenheid naar anciënniteit

Werkgelegenheid naar anciënniteit	2025	
	headcount	%
0–1 jaar	90	19%
1–3 jaar	118	25%
3–5 jaar	100	21%
5–10 jaar	118	25%
>10 jaar	45	10%
Totaal	**471**	**100%**

Werkgelegenheid naar geslacht

Werkgelegenheid naar geslacht	2025	2024
Man	60%	60%
Vrouw	40%	37%
Onbekend	—	3%

Aandeel van vrouwen in topmanagementfuncties	2025	2024
Aandeel van functies op directieniveau	40%	60%
Aandeel van seniormanagementfuncties[1]	9%	3%
Aandeel van middenkaderfuncties[2]	60%	45%

4.2.3.1.12 Leefbare Lonen (ESRS S1-10)

Bezoldiging en voordelen

VGP biedt een fatsoenlijk salaris zodat werknemers in hun essentiële en sociale behoeften kunnen voorzien zonder zich buitengesloten te voelen. Dit houdt in dat zij zich noodzakelijke goederen en diensten (voedsel, huisvesting, gezondheidszorg, kleding) kunnen veroorloven, maar ook onderwijs, vervoer, vrije tijd en sparen. VGP vertrouwt op het lokale management en de vertegenwoordigers van het personeel, die volledig op de hoogte zijn van de lokale economische en juridische context, om zo eerlijk mogelijk te bepalen wat een fatsoenlijk salaris inhoudt. Het remuneratiebeleid van VGP wordt op groepsniveau vastgesteld, rekening houdend met de specifieke kenmerken van de lokale markten. Het is bedoeld om individuele prestaties en bijdragen aan collectieve resultaten te stimuleren en zo de groei van de Groep op lange termijn te ondersteunen.

Totale bezoldiging

De Groep zorgt ervoor dat de bezoldiging van VGP concurrerend is ten opzichte van relevante markten.

	2024/2025	2023/2024
Vergelijkbare stijging gemiddeld salaris	6,5%	5,6%

Incentives

Naast het vaste salaris beloont de Groep individuele jaarlijkse prestaties, persoonlijke en naleving van de waarden van de Groep via een variabel bezoldigingsprogramma.

Daarnaast is het *Long Term Incentive Plan* (LTIP) gericht op het aantrekken, belonen en behouden van toptalent voor de toekomst van de Groep, waarbij deelnemers worden betrokken bij de langetermijnprestaties van de Groep.

Variabele bezoldiging	2025	2024
ontvangen door % van de werknemers	89%	85%

LTIP	2025	2024
ontvangen door % van de werknemers	8,5%	8,4%
Totale bijdrage aan LTIP in 2024	€ 15.589.005	€ 25.075.511

Vaste salarissen en STI worden aan het einde van het jaar voor alle werknemers vastgesteld. Bij elke beslissing wordt zorgvuldig gekeken naar de functie, anciënniteit, prestaties en bijdrage aan initiatieven van de Groep en de waarden van de Groep. De Groep beoordeelt zowel de resultaten als de manier waarop deze zijn behaald. Het remuneratiebeleid van VGP wordt consistent toegepast via een uitgebreid proces, waarbij geen enkel besluit over bezoldiging door slechts één persoon wordt genomen. Eenmaal per jaar krijgen werknemers en managers tijdens een beoordelingsgesprek feedback over hun sterke punten, ontwikkelingsgebieden, opleidingsbehoeften en carrièreplanning. Werknemers krijgen ook de gelegenheid om te praten over hun bijdragen aan initiatieven en projecten van de Groep die buiten hun directe verantwoordelijkheidsgebied vallen.

4.2.3.1.13 Sociale Bescherming (ESRS S1-11)

Alle werknemers van VGP worden gedekt door sociale bescherming via overheidsprogramma's of via uitkeringen die door de Groep worden aangeboden tegen inkomensverlies als gevolg van een van de volgende belangrijke levensgebeurtenissen: ziekte, werkloosheid vanaf het moment dat de werknemer voor de Groep werkt, arbeidsongevallen en verworven invaliditeit, ouderschapsverlof en pensionering.

4.2.3.1.14 Mensen met een Beperking ESRS S1-12)

Aan het einde van het jaar 2025 telt de Groep 0,4% werknemers die erkend zijn als werknemers met een beperking (in 2024: 1%).

4.2.3.1.15 Maatstaven voor Opleiding en Ontwikkeling van Vaardigheden (ESRS S1-13)

Evaluatiegesprekken per geslacht	
Totaal aantal werknemers dat heeft deelgenomen aan evaluatiegesprekken	301

Opleidingsuren per geslacht	2025
Vrouw	970
Mannen	1.380
Totaal aantal gevolgde uren	2.350
Gemiddeld aantal uren per werknemer	5,0
gemiddeld aantal uren per vrouw	5,2
Gemiddeld aantal uren per man	4,9

1 Senior management position in VGP is defined as country, regional and executive management.
2 Middle management positions in VGP is defined as those positions as team lead, less any member of country, regional or executive management team.

4.2.3.1.16 Veiligheids- en Gezondheidsmaatstaven (S1-14)

Ongevallen

Eigen personeel Soort ongeval	Aantal incidenten	
	2025	2024
Werkgerelateerde/woon-werkverkeersongevallen met letsel	1	2
Werkgerelateerde/woon-werkverkeersongevallen met dodelijke afloop	—	—

Aannemers Soort ongeval	Aantal incidenten
	2025
Werkgerelateerde/woon-werkverkeersongevallen met letsel	3
Werkgerelateerde/woon-werkverkeersongevallen met dodelijke afloop	—

Gezondheid en veiligheid

Gezondheid en veiligheid – VGP-werknemers	2024	2025
Werknemers in VGP-gebouwen die onder het Beleid inzake Gezondheid en Veiligheid van VGP vallen	100	100
Frequentie van letsel met verzuim onder werknemers	2,6	1,2
Totale registreerbare ongevallenfrequentie onder werknemers/Ernst	0,5	0,2
Ernst	13,2	1,7
Totaal aantal gewerkte uren	c. 760.000	c. 813.000

Ontwikkelingsprojecten – onder controle van aannemers	2024	2025
Aantal dodelijke slachtoffers bij aannemers	—	—
Aantal en percentage frequentie van ongevallen met verzuim	4 Aannemers	3 Aannemers
Frequentiegraad van letsels met verzuim bij aannemers	1,0	0,4
Totaal aantal gewerkte uren door aannemers	c. 3,9 miljoen	c. 5,0 miljoen

De Groep streeft een strategie na op het gebied van risicopreventietraining. Het ziekteverzuim wordt in elk land gemonitord en de informatie wordt regelmatig naar het management gestuurd. De oorzaken van arbeidsongevallen worden geanalyseerd en er worden maatregelen genomen om herhaling te voorkomen.

De totale registreerbare letselfrequentie en ernstgraad bedroegen in 2025 respectievelijk 1,2% en 1,7%. In 2025 vertegenwoordigde het ziekteverzuim 1035 werkdagen (1% van het totale aantal werkdagen) en vertegenwoordigden de dagen van afwezigheid wegens arbeidsongevallen/ongevallen tijdens het woon-werkverkeer of ziekte 7 werkdagen (3% van het totale aantal werkdagen).

Gezondheid en Veiligheid op het Werk

	Aantal werkdagen	Verhouding *(%)*
Verloren dagen door arbeidsongevallen	7	3%
Verloren dagen door werkgerelateerde ziekte en sterfgevallen als gevolg van ziekte	329	36%
Verloren dagen door beroepsziekten	—	—
Verloren dagen door ziekteverzuim	1.035	1%
Verloren dagen door werkgerelateerde psychische aandoeningen	—	—
Verloren dagen door persoonlijke/familiale gebeurtenissen	78	1%
Totaal	**1.449**	

4.2.3.1.17 Maatstaven voor Werk-Privébalans (ESRS S1-15)

Alle werknemers hebben recht op verlof om familiale redenen via het Sociaal Beleid en/of collectieve arbeidsovereenkomsten.

	2025
Percentage werknemers dat recht heeft op verlof om familiale redenen	100%
Percentage werknemers dat verlof om familiale redenen heeft opgenomen	10%
Percentage vrouwelijke werknemers	15%
Percentage mannelijke werknemers	6%

Verlof om familiale redenen omvat moederschapsverlof, vaderschapsverlof, ouderschapsverlof en zorgverlof dat beschikbaar is onder de nationale wetgeving of collectieve overeenkomsten. Voor deze maatstaf worden deze begrippen gedefinieerd als:
i. moederschapsverlof (ook wel zwangerschapsverlof genoemd): verlof met behoud van werk voor werkende vrouwen direct rond de tijd van de bevalling (of, in sommige landen, adoptie);

ii. vaderschapsverlof: verlof van het werk voor vaders of, indien en voor zover erkend door de nationale wetgeving, voor daarmee gelijkgestelde tweede ouders, ter gelegenheid van de geboorte of adoptie van een kind met het oog op de zorg voor dat kind;

iii. ouderschapsverlof: verlof van het werk voor ouders naar aanleiding van de geboorte of adoptie van een kind om voor dat kind te zorgen, zoals gedefinieerd door elke Lidstaat;

iv. zorgverlof: verlof voor werknemers om persoonlijke zorg of ondersteuning te verlenen aan een familielid of een persoon die in hetzelfde huishouden woont en die om ernstige medische redenen aanzienlijke verzorging of ondersteuning nodig heeft, zoals gedefinieerd door elke Lidstaat

Bezoldigingsmaatstaven (Loonkloof)

Verhouding gemiddelde bezoldiging mannen/vrouwen	2024	2025
Loonkloof	37%	32%

Niet-Aangepaste Loonkloof tussen Mannen en Vrouwen
De niet-aangepaste loonkloof van de Groep tussen mannen en vrouwen, berekend als het verschil tussen het gemiddelde uurloon van mannen en het gemiddelde uurloon van vrouwen, uitgedrukt als percentage van het gemiddelde uurloon van mannen, bedraagt 32% (37% in 2024). Deze loonkloof is grotendeels te wijten aan een hoger percentage mannen op hogere niveaus en vrouwen op ondersteunende en operationele niveaus. Gezien de vooruitgang die is geboekt bij het bevorderen en aannemen van vrouwelijke leidinggevenden, en gezien het huidige remuneratiebeleid, heeft de Groep er alle vertrouwen in dat de niet-aangepaste loonkloof tussen mannen en vrouwen de komende jaren zal blijven afnemen.

Totale Bezoldiging Verhouding
De totale bezoldigingsverhouding wordt voorgesteld in het deel Remuneratieverslag

4.2.3.1.18 Incidenten, Klachten en Ernstige Impacts op het gebied van Mensenrechten (ESRS S1-17)

In 2025 hebben zich geen incidenten, klachten of ernstige schendingen van de mensenrechten voorgedaan binnen de activiteiten en het personeelsbestand van VGP. VGP zal zich blijven inspannen om zijn interne preventie- en mechanismen en zijn inzet voor de mensenrechten voortdurend te versterken. De Groep is actief in de Europese Unie, Servië en is onlangs begonnen met activiteiten in het Verenigd Koninkrijk, waar strenge mensenrechtenbescherming geldt. Deze rechtsgebieden

hebben strenge voorschriften en normen waaraan de Groep zich houdt, zodat de rechten van alle personen die bij zijn activiteiten betrokken zijn, worden gerespecteerd en beschermd. Dankzij de proactieve benadering van VGP en de naleving van deze hoge normen, aangevuld met het Beleid inzake Mensenrechten van VGP, heeft de Groep een solide reputatie op het gebied van mensenrechten kunnen behouden.

4.2.3.2 Werknemers in de Waardeketen (ESRS S2)

4.2.3.2.1 Belangen en Opvattingen van Belanghebbenden (ESRS 2 SBM-2)

In het operationele ecosysteem van VGP spelen werknemers in de waardeketen een cruciale rol. Deze personen omvatten het personeel van de directe leveranciers van VGP en, in mindere mate, de werknemers van de huurders binnen VGP Parks. Hun rollen zijn divers en strekken zich uit over verschillende stadia van de activiteiten van VGP, van de bouwfase tot de onderhoudsfase. In overeenstemming met de Moderne Slavernijverklaring van VGP en zijn benadering van mensenrechten, zet VGP zich in voor de uitbanning van alle vormen van dwangarbeid en kinderarbeid binnen zijn toeleveringsketen. VGP gelooft in het hooghouden van de waardigheid van arbeid en houdt zich strikt aan de beginselen van mensenrechten. De belangen die voor de werknemers in de waardeketen van VGP zijn geïdentificeerd, zijn veelzijdig. Ze omvatten niet alleen het bieden van eerlijke arbeidsomstandigheden, maar ook het nemen van maatregelen op het gebied van gezondheid en veiligheid. Hoewel de betrokkenheid van werknemers in de waardeketen bij de activiteiten van VGP indirect kan zijn, is hun bijdrage aan het succes van VGP direct en aanzienlijk. Daarom streeft VGP ernaar om ervoor te zorgen dat hun rechten en belangen altijd worden beschermd en gerespecteerd. Voor meer informatie over de benadering van VGP ten aanzien van zijn leveranciers en zakenpartners, met inbegrip van hun werknemers, verwijzen we naar deel 4.2.4.4 Beheer van relaties met leveranciers.

4.2.3.2.2 Materiële Impacts, risico's en kansen en de wisselwerking daarvan met strategie en businessmodel (ESRS 2 SBM-3)

Zie delen 4.2.1.4.1 Beschrijving van de processen om materiële impacts, risico's en kansen in kaart te brengen en te analyseren en deel Risicobeheer en Interne Controles in het hoofdstuk Verslag van de Raad van Bestuur, respectievelijk voor meer gedetailleerde informatie over de dubbele materialiteitsanalyse en het proces voor het in kaart brengen van risico's. Zoals uitgelegd in 4.2.1.3.1 Strategie, businessmodel en waardeketen en deel 4.2.1.2.5 Materiële impacts, risico en kansen en de wisselwerking daarvan met strategie en businessmodel, heeft VGP te maken met een breed scala aan werknemers in de waardeketen. Deze werknemers kunnen als volgt worden gecategoriseerd:

— Werknemers in de upstream-waardeketen van VGP: deze groep omvat bouwvakkers, architecten en ingenieurs die betrokken zijn bij de bouw en het ontwerp van de activa van VGP. Het omvat ook leveranciers die materialen leveren voor bouw en onderhoud. In 2025 zijn de toepasselijke mechanismen van VGP voornamelijk gericht op deze categorie werknemers in de waardeketen.
— Werknemers in de downstream-waardeketen van VGP: dit zijn voornamelijk personen die betrokken zijn bij de activiteiten van huurders binnen VGP Parks, waaronder directe werknemers van onze huurders en logistieke en distributiebedrijven die leveren aan de activiteiten van onze huurders, en andere bezoekers.

In kaart brengen van Duurzaamheidsrisico's in de Toeleveringsketen

VGP zet zich in voor de bescherming van mensenrechten, gezondheid, veiligheid en de preventie van moderne slavernij in zijn waardeketen. Om zijn aanpak van verantwoord inkopen te versterken, heeft VGP in 2025 de duurzaamheidsrisico's in zijn toeleveringsketen in kaart gebracht. Dit in kaart brengen stelt VGP in staat om de belangrijkste risico's met betrekking tot duurzaamheid in zijn upstream-waardeketen te begrijpen en te identificeren, en stelt de Groep in staat om actieplannen te definiëren en uit te voeren om deze risico's te beheersen. Bij de inventarisatie zijn belangrijke vertegenwoordigers van functies met hoge inkoopvolumes (zoals ontwikkelingsteams of technische teams) en de Juridische en Compliance-afdeling van de Groep betrokken geweest. De inventarisatie omvat 12 belangrijke inkoopcategorieën onder 11 risicocategorieën (verbruik van hulpbronnen, vervuiling, afvalproductie, klimaatverandering, biodiversiteit, illegale/gedwongen arbeid, discriminatie/intimidatie, werktijd/salaris, gezondheid en veiligheid, gegevensbescherming en corruptie), waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen landen. Het risico in de toeleveringsketen wordt beperkt door:

— 94% van de Tier I-leveranciers in 2025 is gevestigd in de EU en past strenge inkoopregels toe op Tier II-leveranciers
— Due diligence van leveranciers, waarbij rekening wordt gehouden met de hierboven aangegeven risicocategorie
— Voor leveranciers met een cumulatieve jaarlijkse waarde van >€ 1 miljoen wordt een controle uitgevoerd op eerdere Sustainalytics- en CDP-scores, indien beschikbaar, en worden algemene risicobeoordelingen uitgevoerd op deze bedrijven
— Specifieke maatregelen worden ingevoerd om risico's in hogere risicocategorieën te beperken (bijvoorbeeld beperking op de aankoop van PV-panelen uit de regio Xinjiang)

Risicobeheer

VGP verbindt zich ertoe om materiële impacts, risico's en kansen met betrekking tot werknemers in de waardeketen te beheren door middel van een reeks complementaire beleidslijnen (zie deel 4.2.3.2.3 Beleid met betrekking tot werknemers in de waardeketen). De aanpak van de Groep op het gebied van risicobeoordeling en due-diligence is gebaseerd op de evaluatie van eventuele schendingen met betrekking tot corruptie, mensenhandel en moderne slavernij. Alle gesignaleerde rode vlaggen worden doorgegeven aan de afdeling Compliance. Interne Audit evalueert regelmatig de correcte toepassing van de Algemene Aankoopvoorwaarden en, voor zover van toepassing, van de Gedragscode voor Leveranciers, in contracten en de due-diligence die wordt uitgevoerd bij leveranciers. Geografisch gezien is VGP actief in 18 landen in Europa. Elk van deze landen heeft zijn eigen unieke arbeidswet- en regelgeving en VGP zet zich in om bij zijn activiteiten alle lokale wetten en normen na te leven. Het beleid van VGP met betrekking tot werknemers in de waardeketen zorgt ervoor dat de Groep niet alleen de wet- en regelgeving naleeft, maar ook streeft naar waarborgen van de mensenrechten en het voorkomen van gedwongen arbeid en kinderarbeid. De grondstoffen en goederen die betrokken zijn bij de activiteiten van VGP hebben voornamelijk betrekking op de vastgoedsector, met name bouwmaterialen voor gebouwen en goederen die binnen VGP Parks worden verwerkt. Zie de resultaten van de dubbele materialiteitsanalyse van VGP in deel 4.1.1.1 Impact-, risico- en kansenmanagement, evenals deel 2.2.6.1 Beleid ten aanzien van materiaalgebruik en circulaire economie.

4.2.3.2.3 Beleid met betrekking tot Werknemers in de Waardeketen (ESRS S2-1)

De benadering van VGP ten aanzien van werknemers in de waardeketen is vastgelegd in een samenhangende reeks beleidsregels op het gebied van mensenrechten, moderne slavernij, verantwoord aankopen en Gezondheid en Veiligheid, waarmee VGP blijk geeft van zijn toewijding om zijn normen op deze gebieden te handhaven.

Mensenrechten
De Groep erkent dat zijn activiteiten een directe en indirecte impact kunnen hebben op de mensenrechten en blijft zich inzetten om alle redelijke inspanningen te leveren om risico's te anticiperen en te beperken en om een positieve bijdrage te leveren aan de gemeenschappen waarin VGP actief is. Het Beleid inzake Mensenrechten van VGP (zie de laatste versie op de website van VGP) versterkte de verbintenis die in 2022 werd aangegaan door de ondertekening van de UNGC. Het beleid is van toepassing op alle werknemers, entiteiten en activiteiten onder de paraplu van VGP, met inbegrip van dochtervennootschappen en joint ventures. Aannemers, klanten, bezoekers, leveranciers en zakenpartners moeten eerlijk worden behandeld in overeenstemming met de principes van het beleid. De Groep zet zich in voor de naleving van de mensenrechtenprincipes in zijn hele toeleveringsketen, van het hoofdkantoor tot individuele projectlocaties, en zorgt ervoor dat deze in overeenstemming zijn met zijn kernwaarden.

Het beleid is gebaseerd op en afgestemd op internationale mensenrechtenteksten en -principes. Om de bescherming van de mensenrechten in zijn waardeketen te waarborgen, pakt VGP dit probleem aan door middel van aanvullende due-diligence-mechanismen die bijdragen aan het in kaart brengen van duurzaamheidsrisico's (waaronder sociale en mensenrechtenrisico's) in zijn verschillende inkoopcategorieën en, indien nodig, deze aangepakt met corrigerende maatregelen. Zo worden belangrijke aanbestedingen onderworpen aan een "Know Your Partner"-screeningproces en moeten alle contracten de Algemene Aankoopvoorwaarden van de Groep accepteren, waaronder de Gedragscode voor Leveranciers van de Groep met bepalingen over mensenrechten en arbeidsnormen op basis van de IAO-Verdragen en internationale mensenrechtennormen. De Groep streeft ernaar waakzaam te blijven om eventuele gevolgen voor de mensenrechten in zijn toeleveringsketen in kaart te brengen, te voorkomen, te beperken en te verhelpen.

Moderne Slavernij en Mensenhandel
Hoewel, zoals opgemerkt in de bevindingen van de *Global Slavery Index*, de landen waarin de VGP Groep momenteel actief is worden beoordeeld als laag tot matig in termen van risico's op incidenten van moderne slavernij (in vergelijking met andere regio's), wordt in het Beleid van VGP inzake de Bestrijding van Slavernij en Mensenhandel een nultolerantiebeleid ten aanzien van alle moderne vormen van slavernij en mensenhandel uiteengezet, wat een weerspiegeling is van het streven van VGP om in alle zakelijke relaties ethisch en integer te handelen. VGP streeft ernaar maatregelen te nemen om de risico's van dwangarbeid en mensenhandel in al zijn activiteiten en toeleveringsketens in kaart te brengen, te begrijpen en aan te pakken, alsook om het bewustzijn te vergroten bij zakelijke partners en de nodige due-diligence in zijn toeleveringsketen in acht te nemen. De Groep doet alle redelijke inspanningen om effectieve systemen en controles te implementeren en te handhaven om gedwongen arbeid en mensenhandel waar dan ook in de activiteiten van VGP of in een van zijn toeleveringsketens te beperken. De standaard leveringscontracten die door VGP worden gebruikt, bevatten bepalingen die specifiek gericht zijn op het bestrijden van het risico van alle moderne vormen van slavernij en mensenhandel in de toeleveringsketen van VGP. Naast de clausules die verplicht zijn gesteld door de Gedragscode voor Leveranciers van de Groep (zoals besproken in deel 4.2.4.4 Beheer van relaties met leveranciers), bevatten standaard bedrijfscontracten ook clausules die een bieder kunnen verplichten om eventuele zorgen of overtredingen te melden via de Compliance HotLine van VGP, waarnaar in alle contracten tussen VGP en zijn leveranciers van goederen en diensten wordt verwezen. Meer gedetailleerde informatie is te vinden in de Verklaringen inzake Moderne Slavernij van VGP, op zijn website.

Verantwoord aankopen
De Gedragscode voor Leveranciers van VGP is een belangrijk onderdeel van de aanpak van VGP op het gebied van verantwoord aankopen. Deze code is bedoeld om kansen te benutten en risicobeperking met betrekking tot de inkoop van producten en diensten te versterken. De Gedragscode voor Leveranciers is bedoeld om met alle leveranciers te worden gedeeld en wordt aangevuld met andere maatregelen, afhankelijk van de inkoopcategorieën. Deze Code helpt VGP ervoor te zorgen dat de leveranciers van de Groep zich houden aan dezelfde hoge normen op het gebied van mensenrechten en moderne slavernij, waarbij rechtstreeks wordt verwezen naar de toepasselijke internationale teksten en beginselen op het gebied van mensenrechten. Naast de beginselen inzake mensenrechten en arbeidsnormen, behandelt de Code ook onderwerpen als ethiek en zakelijke integriteit, evenals milieunormen en -prestaties. De Code biedt externe belanghebbenden in de waardeketen ook open en directe toegang tot het belangrijkste klachtenmechanisme van de Groep in de vorm van de Compliance HotLine, waarbij duidelijk wordt vermeld dat het klokkenluidersbeleid van de Groep ervoor zorgt dat VGP geen leveranciers of personen zal discrimineren of represailles zal nemen tegen leveranciers of personen die te goeder trouw en met de nodige nauwkeurigheid vermeende schendingen van toepasselijke mensenrechten melden, ongeacht of dergelijke informatie uiteindelijk correct blijkt te zijn of niet, of die meewerken aan een onderzoek of enquête met betrekking tot dergelijke schendingen. De klokkenluider zal niet worden bestraft en zal genieten van de toepasselijke lokale regelgeving inzake de bescherming van klokkenluiders.

Gezondheid en Veiligheid
De aannemers die onder toezicht staan van Constructie Management. Aannemers zijn contractueel verplicht om de nodige voorzieningen te treffen voor de veiligheid op de bouwplaats en te voldoen aan de relevante gezondheids- en veiligheidswetgeving. De teams van het Constructie Management stellen de technische vereisten op die aan de aannemers tijdens het aanbestedingsproces worden verstrekt. Deze omvatten specifieke veiligheidsvereisten, evenals de toepasselijke normen inzake gezondheid en veiligheid waaraan een geselecteerde aanbesteder moet voldoen. Aanbestedingen die niet voldoen aan de technische vereisten en de van toepassing zijnde normen inzake gezondheid en veiligheid worden uitgesloten uit het aanbestedingsproces. Tijdens de bouwfase houden de teams van het Constructie Management voortdurend toezicht op de bouwplaats wat betreft gezondheid en veiligheid en beveiliging. Coördinatoren inzake gezondheid en veiligheid worden aangesteld in verschillende landen waar de Groep actief is. Ze zijn in dienst van de Aannemer voor Bouwbeheer en hebben als belangrijkste functie het coördineren van aangelegenheden inzake gezondheid en veiligheid tussen de verschillende belanghebbenden.

4.2.3.2.4 Processen om met Werknemers in de Waardeketen te Overleggen over Impacts (ESRS S2-2)

VGP gebruikt van tijd tot tijd communicatie- en opleidingssessies om zijn medewerkers in de waardeketen te betrekken. Deze sessies zijn bedoeld om de werknemers te informeren over de impact van hun acties en beslissingen op het milieu, de samenleving en het bedrijf. Zo streeft VGP er bijvoorbeeld systematisch naar om het recht op werk van werknemers en arbeiders op bouwplaatsen van de Groep te valideren, indien van toepassing. In overeenstemming met het beleid dat wordt uiteengezet

in deel 4.2.3.2.3 Beleid met betrekking tot werknemers in de waardeketen, betrekt VGP zijn zakenpartners en leveranciers bij de bestrijding van moderne slavernij, schendingen van de mensenrechten of kwesties inzake gezondheid en veiligheid die van invloed kunnen zijn op werknemers in de waardeketen of hun gemeenschappen. VGP maakt ook gebruik van feedbackmechanismen om werknemers in de waardeketen in staat te stellen hun zorgen en suggesties met betrekking tot de impacts van hun werk kenbaar te maken. De belangrijkste feedbackmechanismen zijn de directe toegang tot het klachtenmechanisme van VGP, de VGP Compliance HotLine, en de toegang tot de relevante teams die de bouwplaatsen beheren.

4.2.3.2.5 Herstelprocessen voor Negatieve Impacts en Kanalen voor Werknemers in de Waardeketen om Zorgen Kenbaar te Maken (ESRS S2-3)

Het kader voor Risicobeheer van de Groep omvat de naleving van de mensenrechten voor werknemers in de waardeketen. Zoals uiteengezet in het Beleid inzake Mensenrechten van VGP, worden mensenrechtenrisico's meegenomen in de jaarlijkse risicobeoordeling van de Groep. Het doel van de due-diligence van VGP op het gebied van mensenrechten is ervoor te zorgen dat VGP potentiële risico's en gevolgen voor mensenrechten in verband met zijn activiteiten effectief in kaart brengt, beoordeelt en aanpakt, wanneer dit noodzakelijk en materieel wordt geacht door middel van een risicobeoordeling. Het doel is om in overeenstemming te zijn met internationale normen om de eerbiediging van de mensenrechten te bevorderen en de maatschappelijke verantwoordelijkheid van de Groep hoog te houden. In de jaarlijkse risicobeoordelingen van de Groep wordt aandacht besteed aan de impacts voor de mensenrechten, met name via risico's op het gebied van personeelszaken en naleving. VGP streeft ernaar een materialiteitsanalyse uit te voeren die alle activiteiten van de Groep en de potentiële impact op de mensenrechten omvat, rekening houdend met lokale wetten, voorschriften en sociaal-politieke omstandigheden. Bij het in kaart brengen van potentiële risico's en impacts voor mensenrechten in verband met zijn activiteiten, toeleveringsketen en zakelijke relaties, zal VGP redelijke inspanningen leveren om corrigerende maatregelen te nemen. Daarnaast worden in de Gedragscode voor Leveranciers de verwachtingen van de Groep ten aanzien van zijn leveranciers op het gebied van duurzaamheid en mensenrechtenkwesties uiteengezet, en wordt herhaald dat leveranciers en hun werknemers volledige toegang hebben tot de VGP Compliance HotLine. Dit klachtenmechanisme



VGP Community dat 2025 in Italië, het maken van fietsen voor kansarme kinderen.

biedt een vertrouwelijk kanaal voor werknemers en alle externe belanghebbenden om eventuele zorgen of schendingen van de Gedragscode, het beleid van VGP en alle toepasselijke wetgeving te melden. Dit zorgt ervoor dat eventuele negatieve impacts onmiddellijk in kaart kunnen worden gebracht en aangepakt door de relevante teams.

4.2.3.2.6 Acteren op Materiële Impacts en Benaderingen om wat betreft Werknemers in de Waardeketen Materiële Risico's te Mitigeren en Materiële Kansen te Benutten, en de Effectiviteit van die Maatregelen en Benaderingen (ESRS S2-4)

De Groep streeft naar voortdurende verbetering en is altijd op zoek naar manieren om bestaande praktijken te verbeteren en betere resultaten te behalen voor werknemers in de waardeketen. De aanpak van de Groep om te bepalen welke maatregelen nodig zijn om te reageren op een bepaalde feitelijke of potentiële materiële negatieve impact, maakt deel uit van het proces inzake risicobeoordeling van de Groep en is gebaseerd op de resultaten van de dubbele materialiteitsanalyse. Dit proces omvatte overleg met belanghebbenden, analyse van trends in

de sector en afweging van wettelijke vereisten. Gezondheid en veiligheid en de bescherming van de mensenrechten van werknemers in de waardeketen, met inbegrip van het in kaart brengen en voorkomen van alle gevallen van moderne slavernij in de waardeketen van het bedrijf, zijn de vastgestelde prioriteiten.

Mensenrechten
Het Beleid inzake Mensenrechten biedt een kader voor het in kaart brengen, voorkomen en aanpakken van mogelijke schendingen van de mensenrechten. Door duidelijk te definiëren wat aanvaardbare praktijken en gedragingen zijn, helpt het ervoor te zorgen dat alle werknemers met waardigheid en respect worden behandeld, ongeacht hun rol in de waardeketen. Bovendien stelt het Beleid maatregelen vast om verantwoording af te leggen, zodat eventuele schendingen onmiddellijk worden aangepakt en verholpen. De Gedragscode voor Leveranciers draagt bij aan de bescherming van de rechten van werknemers in de waardeketen.

Moderne Slavernij
Hoewel de landen waar de Groep momenteel actief is, worden beoordeeld als laag tot matig wat betreft het risico op incidenten van moderne slavernij (in vergelijking met andere regio's), maakt de prevalentie van buitenlandse werknemers in de bouwsector in het algemeen en de inkoop van materialen en apparatuur uit mondiale gebieden met een hoger risico VGP kwetsbaarder voor misdrijven als moderne slavernij, dwangarbeid, misleidende werving voor arbeid of diensten, mensen- en kinderhandel en andere soortgelijke misdrijven die zich voordoen in zijn bedrijfsvoering en toeleveringsketens. De Groep streeft ernaar een adequaat niveau van waakzaamheid te handhaven om eventuele impacts op de mensenrechten in zijn toeleveringsketen in kaart te brengen, te voorkomen, te beperken en te verhelpen.

Gezondheid en Veiligheid
Naast zijn mechanismen inzake preventie en beperking om de gezondheid en veiligheid van werknemers in de waardeketen binnen de controlegebieden van de Groep te waarborgen, heeft VGP een Verklaring inzake Gezondheid en Veiligheid uitgegeven. Raadpleeg deel 4.2.3.2.3 Beleid met betrekking tot werknemers in de waardeketen voor meer gedetailleerde informatie.

4.2.3.2.7 Doelen wat betreft het Beheersen van Materiële Negatieve Impacts, het Bevorderen van Positieve Impacts en het Beheersen van Materiële Risico's en Kansen (ESRS S2-5)

VGP zal ernaar streven zijn bestaande beleid en onderliggende mechanismen te versterken. Dit beleid zal regelmatig worden herzien en bijgewerkt om ervoor te zorgen dat het effectief en relevant blijft. VGP zal ernaar streven om zijn due-diligence-mechanismen te handhaven met de nadruk op moderne slavernij en mensenrechtenaspecten, en zijn "Know Your Partner"-screeningsproces te versterken om nieuwe zakenpartners grondig te controleren en huidige zakenpartners te monitoren. Dit zal helpen bij het in kaart brengen en beperken van potentiële risico's.

4.2.3.3 Getroffen Gemeenschappen (ESRS S3)

Gemeenschappen die door VGP worden getroffen worden gedefinieerd in de context van de activiteiten van VGP, d.w.z. als een exploitant van onroerend goed. In de context van VGP zijn getroffen gemeenschappen de lokale gemeenschappen waarvan de activa van VGP een integraal onderdeel vormen. Als exploitant van duurzame bedrijfsparken speelt VGP een actieve rol binnen de gemeenschappen waarin hij actief is. Het economische succes van de Groep is gebaseerd op een sterke relatie en regelmatig overleg met zijn belanghebbenden: huurders, klanten, investeerders, lokale gemeenschappen, leveranciers en aannemers, evenals werknemers.

4.2.3.3.1 Belangen en Opvattingen van Belanghebbenden (ESRS 2 SBM-2)

VGP zet zich in om lokale gemeenschappen te integreren in zijn bedrijfsmodel voor zowel ontwikkelingsprojecten als bestaande activa.

Wat ontwikkelingsprojecten betreft, heeft VGP een aanzienlijke pijplijn van projecten voor licht industriële of logistieke doeleinden, zoals VGP Park Rüsselsheim en VGP Park La Naval. Deze projecten zijn ontworpen om brownfields te revitaliseren en bedrijven te voorzien van eco-efficiënte bedrijfsruimten die voldoen aan toonaangevende duurzaamheidsnormen. Hiermee verbetert VGP niet alleen de bebouwde omgeving, maar draagt hij ook bij aan de vitaliteit en duurzaamheid van lokale gemeenschappen.

Voor bestaande activa werkt VGP samen met verschillende lokale belanghebbenden om een positieve sociale impact te genereren. De veerkracht van een gemeenschap is een complex, veelzijdig concept dat onder meer betrekking heeft op paraatheid bij rampen, bescherming tegen risico's en de bevordering van stabiele en welvarende gemeenschappen. De strategie van VGP is ontworpen op het niveau van het pand om bij te dragen aan de langetermijnontwikkeling van de gemeenschap. Deze plannen zijn geïntegreerd in het beheer van de bestaande activa van VGP, zodat rekening wordt gehouden met de belangen van lokale gemeenschappen en belanghebbenden. Wat de sociale impact betreft, zet VGP zich in om zijn invloed op lokale schaal te monitoren en te verbeteren. Door zijn sociale impact te meten, streeft VGP ernaar inzicht te krijgen in de totale impact van zijn werkzaamheden en samen te werken met lokale gemeenschappen om grotere veranderingen teweeg te brengen. Dit proces is cruciaal voor VGP om ervoor te zorgen dat zijn activiteiten niet alleen winstgevend zijn, maar ook ten goede komen aan de gemeenschappen waarin hij actief is.

Bovendien onderstreept de toewijding van VGP aan duurzaamheid, zoals blijkt uit zijn ESG-Strategie, nog eens zijn toewijding aan integratie in de gemeenschap. Door ambitieuze milieudoelstellingen vast te stellen (zie deel 4.1 Stappenplan voor ESG-Strategie voor meer gedetailleerde informatie over de duurzaamheidsdoelstellingen van VGP), zorgt VGP ervoor dat zijn activiteiten en ontwikkelingen niet alleen winstgevend zijn, maar ook ten goede komen aan de gemeenschappen waarin hij actief is.

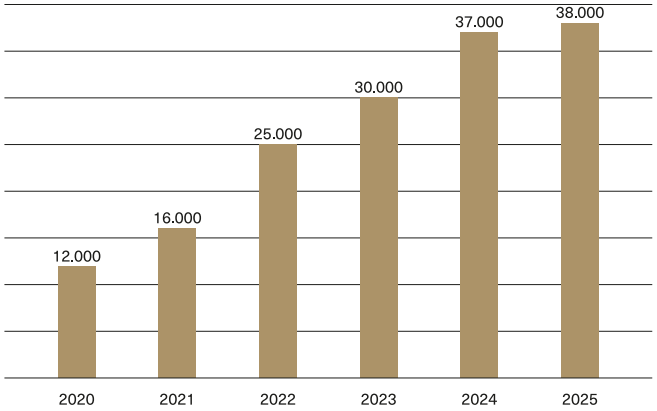
VGP werkt samen met de getroffen gemeenschappen door middel van concrete samenwerking met lokale autoriteiten en belanghebbenden in en rond zijn parken, onder meer met betrekking tot het verkennen van een lokale energiegemeenschap op basis van zonne-energieopwekking en opslagcapaciteit. Daarnaast integreert VGP maatregelen voor biodiversiteit in zijn ontwikkelingen, zoals het herstel van natuurlijke habitats, het planten van bomen, het aanleggen van waterpartijen en het faciliteren van wildcorridors tussen aangrenzende gebieden. Deze initiatieven zijn bedoeld om de lokale milieukwaliteit te ondersteunen, de samenwerking met omliggende gemeenschappen te versterken en ervoor te zorgen dat de activiteiten van VGP een positieve bijdrage leveren aan hun lokale context.

4.2.3.3.2 Materiële Impacts, Risico's en Kansen en de Wisselwerking daarvan met Strategie en Businessmodel (ESRS 2 SBM-3)

VGP voor jobs

Logistiek vastgoed kan een aanzienlijke positieve impact hebben op de omliggende gemeenschap. De bedrijfsstrategie van VGP is het bouwen, bezitten en exploiteren van logistieke faciliteiten in de buurt van stedelijke centra. Dit verkort de leveringsroutes, vermindert de levertijden en vermindert de daarmee samenhangende uitstoot. De klanten van VGP en de klanten van onze klanten (zowel zakelijke als particuliere klanten) profiteren van levering van de goederen en diensten die ze nodig hebben de volgende dag of zelfs dezelfde dag. Bijkomende voordelen zijn onder meer een groot aantal jobs in de logistiek, kortere woon-werk tijd voor logistieke werknemers, sanering en herstel van verlaten of brownfield-sites en zelfs verbetering van lokale parken en vervoer. Op basis van onze kennis van de werkgelegenheid die in onze parken wordt gegenereerd, gaan in december 2025 ongeveer 38.000 mensen dagelijks aan de slag bij VGP (tegenover 37.000 in december 2024). Op basis van vergelijkbare verslagen van Oxford Economics ligt het waarschijnlijke rechtstreekse en onrechtstreekse effect dichter bij 126.000 banen. VGP streeft er ook naar om de lokale gemeenschap te helpen profiteren van deze werkgelegenheid, onder meer door middel van stageprogramma's.

Employment generated in VGP Parks



Cities of Making

In de context van VGP zijn de getroffen gemeenschappen de lokale gemeenschappen waarvan de activa van VGP een integraal onderdeel vormen. In overeenstemming met de minimumgaranties van de EU-Taxonomie en de OESO-Richtlijnen voor Ondernemingen, streeft VGP ernaar de lokale economische ontwikkeling te stimuleren door nauwe samenwerking met de lokale gemeenschap, met inbegrip van zakelijke belangen, en door activiteiten die in overeenstemming zijn met de noodzaak van gezonde handelspraktijken. Een recente studie van JPI Urban Europe genaamd "Cities of Making" identificeerde, naast 10 andere "behoeften" van lokale gemeenschappen, de "behoefte" aan bedrijfsparken in steden om "een geschikte mix van unitgroottes te bieden voor een breed scala aan bedrijfstypen afhankelijk van de fase van hun ontwikkeling"[1]. Terwijl de stedelijke logistieke dienstensector doorgaans wordt gedomineerd door multinationale spelers, bestaat een groot deel van de fabrikanten uit KMO's (kleine en middelgrote ondernemingen), met minder dan 250 werknemers, of micro-ondernemingen met minder dan 11 werknemers. Een aanzienlijk aantal van deze kleinere bedrijven is voor een groot deel van hun inkomsten afhankelijk van de lokale markt en speelt een belangrijke rol binnen hun lokale gemeenschap. Door kleinere ruimtes te verhuren in onze parken, kan VGP de diversiteit in het lokale economische kader helpen ondersteunen door bedrijven van verschillende omvang en met verschillende financiële middelen te helpen hun plaats te vinden. Ons vermogen om kleinere werkunits aan te bieden in onze bedrijfsparken binnen de stadsgrenzen, zij het op kleine schaal, zal deze inspanning verder ondersteunen. De Groep heeft verschillende VGP Parks in ontwikkeling aangewezen als potentiële locaties voor dergelijke kleinere units, onder andere in onze parken in Wiesloch, Vélizy en České Budějovice.

Naast de bovengenoemde specifieke activiteit, verwijzen wij naar deel 4.2.1.4.1 Beschrijving van de processen om materiële impacts, risico's en kansen in kaart te brengen en te analyseren en deel 4.2.1.2.5 Risicobeheer en Interne Controles in het hoofdstuk Verslag van de Raad van Bestuur, respectievelijk voor meer gedetailleerde informatie over de dubbele materialiteitsanalyse en voor het proces voor het in kaart brengen van risico's. Zoals uitgelegd in 4.2.1.3.1 Strategie, businessmodel en waardeketen en deel 4.2.1.3.3 Materiële impacts, risico's en kansen en de wisselwerking daarvan met strategie en businessmodel, streeft de Groep er als exploitant van bedrijfsparken naar een positieve impact te hebben op gemeenschappen en ervoor te zorgen dat deze locaties een katalysator zijn voor economische en sociale vitaliteit.

CASE STUDY

In geval je meer wilt weten over de activiteiten die wij inzetten om de gemeenschappen rondom onze parken te ondersteunen, klik dan hier voor een casestudy over VGP Park České Budějovice op onze website.

4.2.3.3.3 Beleid ten aanzien van Getroffen Gemeenschappen

VGP is zich bewust van het economische belang van zijn vastgoedpanden. VGP is niet alleen een stadsplanner, leverancier van openbare voorzieningen en bouwer van eco-efficiënte en goed bereikbare bedrijfsparken, maar speelt ook een sleutelrol in het lokale ecosysteem. VGP stimuleert positieve economische en sociale impacts binnen zijn gemeenschappen door middel van werkgelegenheid, opleiding en sociale inclusie: het creëren van duizenden rechtstreekse of onrechtstreekse jobs door bouw- en exploitatie-uitgaven, indirecte werkgelegenheid door activiteiten van huurders, leveranciers en lokale belastingen.

Om mogelijke negatieve impacts op de gemeenschappen rond zijn ontwikkelingsprojecten te beperken, handhaaft VGP een Handvest Zorgzaam Bouwen ("Considerate Construction Charter") met regels voor afvalbeheer, geluidsniveaus, verkeersregels en het voorkomen van milieuverontreiniging. Het Beleid inzake Mensenrechten van VGP onderstreept eveneens het engagement van VGP om een positieve impact te genereren in de gemeenschappen waarin hij actief is (zie deel 4.2.3.2.3 Beleid met betrekking tot werknemers in de waardeketen, voor meer gedetailleerde informatie).



Boeken werden ingezameld en tijdens La Diada de Sant Jordi op 23 april 2025 aan kinderen geschonken in VGP-parken in Spanje

1 COM-BOOK_20200226.pdf (citiesofmaking.com)

Case Study

Samen ideeën creëren in Vejle

De ontwikkeling van onze parken vereist een nauwe samenwerking met de lokale gemeenschappen. Vanaf de allereerste planningsfasen werken we samen met gemeenten en lokale belanghebbenden om projecten af te stemmen op lokale prioriteiten – waaronder het profiel van de huurders, mobiliteitsoplossingen en de integratie van groenvoorzieningen en biodiversiteit.

Tijdens de bouw onderhouden we een open dialoog met lokale autoriteiten en omwonenden, zodat vragen of zorgen op transparante wijze kunnen worden behandeld. Onze parken worden integraal gepland, waarbij rekening wordt gehouden met vervoersverbindingen, toegang tot het openbaar vervoer en de omringende natuurlijke omgeving.

Een goed voorbeeld is VGP Park Vejle, waar betrokkenheid via de lokale ondernemersvereniging heeft bijgedragen aan het opzetten van samenwerking tussen VGP, onze huurders, onze buren, de gemeente en kennispartners. Samen onderzoeken de deelnemers momenteel de oprichting van een lokale energiegemeenschap en verkennen ze gezamenlijke oplossingen voor hernieuwbare energie. Tegelijkertijd worden de biodiversiteitsmaatregelen in het park gekoppeld aan aangrenzende groene zones in naburige bedrijventerreinen, waardoor een meer samenhangend ecologisch landschap ontstaat.

We zullen ons beleid inzake betrokkenheid van belanghebbenden in 2026 verder versterken, gegeven onze ervaring met nauwe samenwerking met lokale gemeenschappen.



Biodiversiteitsmaatregelen in het park worden verbonden met aangrenzende groengebieden in nabijgelegen bedrijventerreinen, waardoor een meer samenhangend ecologisch landschap ontstaat.



Een energiegemeenschap kan het lokale eigenverbruik van hernieuwbare energie stimuleren.

4.2.3.3.4 Processen om met Getroffen Gemeenschappen te Overleggen over Impacts (ESRS S3-2)

Bij ontwikkelingsprojecten zorgt VGP ervoor dat lokale gemeenschappen worden geraadpleegd, vanaf de eerste fasen van planning tot de laatste fasen van oplevering. Deze aanpak stelt VGP in staat om de unieke behoeften en aspiraties van de gemeenschap te begrijpen, zodat elk project op maat kan worden gemaakt. Naast het versterken van de dialoog met lokale belanghebbenden, stellen deze processen de Groep en elk pand in staat om de monitoring van hun lokale betrokkenheid te verbeteren en hun impact op de gemeenschappen te vergroten.

Voor reeds bestaande parken wordt de dialoog met de gemeente in stand gehouden, zodat het park als geheel een verankerde deelnemer in de lokale gemeente blijft. De dialoog is open en bedoeld om problemen aan te pakken en de bedrijfsvoering waar mogelijk te verbeteren. Zie ook de Case Study over Vejle op pagina 351.

4.2.3.3.5 Herstelprocessen voor Negatieve Impacts en Kanalen voor Getroffen Gemeenschappen om Zorgen Kenbaar te Maken (ESRS S3-3)

VGP beschouwt de impact op lokale gemeenschappen als een kans voor zijn activiteiten. Alle bestaande activa van VGP voeren regelmatig overleg met hun lokale gemeenschappen, zoals beschreven in deel 4.2.3.3.4 Processen om met getroffen gemeenschappen te overleggen over impacts.

4.2.3.3.6 Acteren op Materiële Impacts en Benaderingen om wat betreft Getroffen Gemeenschappen Materiële Risico's te Mitigeren en Materiële Kansen te Benutten, en de Effectiviteit van die Maatregelen en Benaderingen (ESRS S3-4)

Doorgaans neemt VGP de volgende maatregelen ten behoeve van de gemeenschap:

— Er werden verschillende sociale initiatieven georganiseerd in de parken van de Groep door het ter beschikking stellen van ruimte, het inzamelen van materialen of donaties, en educatieve evenementen.
— De Groep ondersteunt momenteel 49 goede doelen voor een totaalbedrag van € 7,5 miljoen via de VGP Foundation, met betrekking tot onderwerpen zoals de betrokkenheid van lokale gemeenschappen bij milieu- en sociale kwesties.
— Op basis van onze kennis van de werkgelegenheid die in onze parken wordt gegenereerd, gaan er in december 2025 dagelijks ongeveer 38.000 mensen aan het werk onder de vlag van VGP (tegenover ongeveer 37.000 in december 2024).
— Het vrijwilligersprogramma van de Groep (zie subdeel Onze mensen inspireren over duurzaamheidsthema's deel 4.2.3.1.3 Beleid ten aanzien van eigen personeel (ESRS S1-1)). Voorbeelden van gemeenschapsprojecten: een project waarbij fietsen werden geassembleerd en uitgedeeld aan kansarme tieners, het opruimen na de overstroming van de Donau en het planten van bomen als onderdeel van een gemeenschapsprogramma voor herbebossing.

4.2.3.3.7 Doelen wat betreft het Beheersen van Materiële Negatieve Impacts, het Bevorderen van Positieve Impacts en het Beheersen van Materiële Risico's en Kansen (ESRS S3-5)

De Groep streeft ernaar de economische, sociale en milieu-impact van VGP bedrijfsparken op lokale gemeenschappen te blijven monitoren door middel van beoordelingen van gecreëerde jobs en tevredenheid van gemeenten.

4.2.3.4 Eindgebruikers (ESRS S4)

Als exploitant van duurzame bedrijfsparken heeft VGP een rol te vervullen ten opzichte van zijn huurders en eindgebruikers, gedefinieerd als (werknemers van) huurders die actief zijn in onze panden en hun bezoekers.

4.2.3.4.1 Belangen en Opvattingen van Belanghebbenden (ESRS 2 SBM-2)

Met honderden verschillende bedrijven (ca. 670 huurovereenkomsten) vertegenwoordigd in de VGP-parken, 38.000 werknemers die rechtstreeks en 126.000 werknemers die onrechtstreeks bij de huurders in onze parken werken, is de mapping van de huurders als eindgebruikers vrij groot. Daarom is dit onderwerp ook onrechtstreeks gekoppeld aan vele andere, zoals broeikasgasemissies, vervuiling, mensenrechten, verantwoord inkopen en biodiversiteit.

4.2.3.4.2 Materiële Impacts, Risico's en Kansen en de Wisselwerking daarvan met Strategie en Businessmodel (ESRS 2 SBM-3)

Zie respectievelijk deel 4.2.1.4.1 Beschrijving van de processen om materiële impacts, risico's en kansen in kaart te brengen en te analyseren en deel Risicobeheer en Interne Controles in het hoofdstuk Verslag van de Raad van Bestuur voor meer gedetailleerde informatie over de dubbele materialiteitsanalyse en het proces voor het in kaart brengen van de risico's. Zoals uitgelegd in 4.2.1.3.1 Strategie, businessmodel en waardeketen en deel 4.2.1.3.3 Materiële Impacts, Risico's en Kansen en de Wisselwerking daarvan met Strategie en Businessmodel (ESRS 2 SBM-3), zijn huurders en hun bezoekers als eindgebruikers van onze gebouwen geïntegreerd in het businessmodel van VGP en de benadering van de waardeketen.

De samenwerking met onze huurders wordt waar mogelijk benaderd als een partnership gebaseerd op gedeelde prioriteiten: duurzame groei, strategische locaties en hoogwaardige uitvoering. Een bewijs van deze samenwerking is de huurdersbetrokkenheidscampagne die we in 2025 hebben gelanceerd. Alle benaderde huurders namen deel – zie de case study op de vorige pagina.

4.2.3.4.3 Beleid ten aanzien van Eindgebruikers (ESRS S4-1)

Het beleid van VGP voor de betrokkenheid van eindgebruikers omvat het beleid inzake groene huurovereenkomsten, energie-efficiëntie en hernieuwbare energie. Dit beleid vormt ook de basis voor de jaarlijkse betrokkenheid van huurders bij het gebruik van nutsvoorzieningen en efficiëntieverbeteringen. Zie deel 4.2.2.2.5 Beleid inzake Klimaatmitigatie en -Adaptie

Case study

Verhalen die ertoe doen

Een campagne waarin de klanten centraal staan die de toekomst vormgeven – en de loyaliteit die daaraan ten grondslag ligt

Vandaag de dag ondersteunt VGP in 18 landen en meer dan 100 parken ruim 400 klanten met uiteenlopende ambities, complexe operationele behoeften en strakke tijdschema's. Sommigen vinden hun sector opnieuw uit, anderen betreden nieuwe markten of schalen snel op – allemaal gericht op duurzame groei.

Bij VGP zijn we er trots op hun partner te zijn. Onze relaties zijn gebaseerd op gedeelde prioriteiten: duurzame groei, strategische locaties en hoogwaardige uitvoering.

In 2025 lanceerden we een campagne samen met huurders, gericht op echte verhalen over samenwerking met onze klanten. Alle benaderde huurders deden mee, wat resulteerde in een reeks gezamenlijke uitingen met concrete voorbeelden van partnerschap – van het ultramoderne fulfilmentcentrum van Zalando en de robotaxifabriek van Verne tot de grEEn Campus van Opel, de snelle automatiseringsoplossingen van Paack en de last-mile logistieke hub van DPD.

De campagne is meer dan een verzameling projecten; ze weerspiegelt hoe we werken: via een nauwe dialoog, wederzijdse loyaliteit en langdurige partnerschappen die innovatie, operationele uitmuntendheid en duurzame ontwikkeling in onze parken en lokale gemeenschappen ondersteunen.

Samen laten deze verhalen zien wie we zijn en waar we naartoe gaan: een Europees vastgoedbedrijf voor logistiek en lichte industrie dat zich inzet om samen met onze klanten en gemeenschappen op een duurzame manier aan de toekomst te bouwen.







CORPORATE COMMERCIAL
Ontdek hoe VGP ambitie omzet in realiteit in onze bedrijfscommercial 'Not Imagined, Engineered'.

(ESRS E1-2) voor meer informatie over dit beleid. Ook het biodiversiteitsbeleid is van toepassing. Het doel van dit beleid is niet alleen om de biodiversiteit van VGP Parks te verbeteren, maar ook om verandering mogelijk te maken door middel van voorlichting aan eigen medewerkers en belanghebbenden, waaronder eindgebruikers. Initiatieven op het gebied van biodiversiteit worden waar mogelijk zichtbaar gemaakt en lokaal uitgelegd met borden en posters om de educatieve waarde te ondersteunen (zie voor meer informatie Pijler 3: Transformatieve verandering mogelijk maken in deel 4.2.2.5.1 Transitieplan en Meeweging van Biodiversiteit en Ecosystemen in Strategie en Businessmodel (ESRS E4-1).

4.2.3.4.4 Processen om met Eindgebruikers te Overleggen over Impacts (ESRS S4-2)

De Groep betrekt zijn huurders bij het beoordelen van het gebruik van nutsvoorzieningen (zie het hierboven beschreven beleid inzake groene huurovereenkomsten). Om inzicht te krijgen in de percepties, behoeften en verwachtingen op het gebied van duurzaamheid binnen de bedrijfsparken van de Groep, voert VGP sinds 2018 klantenenquêtes uit, waaronder een beoordeling van duurzaamheidsgerelateerde onderwerpen.

In de jaarlijkse tevredenheidsenquête onder huurders worden alle huurders in bestaande VGP Parks uitgenodigd om hun mening te geven. In 2025 werd de enquête gehouden in alle markten waarin de Groep actief is. In totaal nam 55% van de huurders deel aan de enquête (341 reacties) en zij gaven aan over het algemeen voor 88% tevreden te zijn. De Groep onderzoekt een applicatie die de dagelijkse efficiëntie van de leveranciers van facility management zal verbeteren. De applicatie zou ook kunnen worden gebruikt om huurders te betrekken en feedback te krijgen over hun tevredenheid over de geleverde diensten. Deze uitwisselingen en het voortdurende streven naar verbetering van de relatie met huurders komen bovenop het BREEAM 'In-Use'-label, dat duurzame bedrijfsvoering bij het exploiteren van het vastgoed garandeert.

4.2.3.4.5 Herstelprocessen voor Negatieve Impacts en Kanalen voor Eindgebruikers om Zorgen Kenbaar te Maken (ESRS S4-3)

Naast de tevredenheidsenquêtes die worden gebruikt om de mening van huurders over VGP te peilen, gelooft de Groep in het onderhouden van open communicatielijnen met eindgebruikers. Daartoe heeft VGP meerdere kanalen opgezet waarlangs zij hun zorgen kunnen uiten. Deze omvatten een contactpunt bij de afdeling faciliteitenbeheer van VGP panden dat in dialoog blijft met het vastgoedbeheer en de werknemers van de huurders, evenals een commercieel team met vastgoedbeheer. De Compliance HotLine van de Groep is beschikbaar voor alle gebruikers en bezoekers van onze parken. De Groep zorgt ervoor dat alle zorgen onmiddellijk worden behandeld en dat feedback wordt gebruikt om zijn activiteiten en diensten te verbeteren.

VGP Park České Budějovice, Tsjechische Republiek



4.2.3.4.6 Acteren op Materiële Impacts op Eindgebruikers en Benaderingen om met betrekking tot Eindgebruikers Materiële Risico's te Beheersen en Materiële Kansen te Benutten, en de Effectiviteit van die Maatregelen (ESRS S4-4)

Materiële risico's en kansen met betrekking tot eindgebruikers of huurders van onze gebouwen hebben betrekking op de "broeikasgasemissies en het energieverbruik van de exploitatie van gebouwen" en op de "broeikasgasemissies van de vervoerswijzen van huurders (en hun werknemers)". De Groep bespreekt de verbruiksgegevens jaarlijks met elke huurder, zoals contractueel is vastgelegd in het de Groene Huurovereenkomst tussen VGP en zijn huurders. De samenwerking is in de eerste plaats gericht op het verzamelen van gegevens en het verkrijgen van inzicht, en op manieren om de exploitatie van het gebouw eco-efficiënter te maken, voornamelijk door de behoefte aan primaire energie te verminderen, de bereikbaarheid van parken met het openbaar vervoer te verbeteren en EV-laadfaciliteiten beschikbaar te stellen in alle VGP Parks. Zie deel 4.2.2.2.7 Doelen inzake klimaatmitigatie en klimaatadaptatie (ESRS E1-4) en met name het subdeel Focus op het verminderen van de uitstoot van de activiteiten van huurders met -55% tegen 2030 voor de bespreking van de status en effectiviteit van dergelijke maatregelen.

4.2.3.4.7 Doelen wat betreft het Beheersen van Materiële Negatieve Impacts, het Bevorderen van Positieve Impacts en het Beheersen van Materiële Risico's en Kansen (ESRS S4-5)

De resultaten van de tevredenheidsenquête onder huurders worden zowel op groeps- als op landenniveau besproken en maken deel uit van de eindejaarsbezoldiging van de betrokken managers en werknemers. Van elk land wordt verwacht dat het een tevredenheidsscore van ten minste 88% behoudt voor de huurdersportefeuille in het betreffende land.

4.2.4 Governance-Informatie – Zakelijk Gedrag (ESRS G1)

4.2.4.1 De Rol van de Bestuurs-, Leidinggevende en Toezichthoudende Organen (ESRS 2 GOV-1)

Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we naar de delen Samenstelling van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en hun toegang tot deskundigheid en vaardigheden wat betreft duurzaamheidsthema's en Bestuurs- en toezichthoudende organen.

4.2.4.2 Beschrijving van de Processen om Materiële Impacts, Risico's en Kansen in Kaart te Brengen en te Analyseren (ESRS 2 IRO-1)

Zie delen 4.2.2.2.4 Beschrijving van de processen om materiële impacts, risico's en kansen in kaart te brengen en te analyseren en Risicofactoren in het hoofdstuk Verslag van de Raad van Bestuur voor meer gedetailleerde informatie over de dubbele materialiteitsanalyse en het proces voor het in kaart brengen van risico's.

4.2.4.3 Beleid ten Aanzien van Bedrijfscultuur en Zakelijk Gedrag (ESRS G1-1)

VGP heeft zich via zijn Gedragscode verbonden tot zijn ethische kernwaarden als het gaat om hoe we onze dagelijkse activiteiten op een ethische, transparante en eerlijke manier uitvoeren. Voor meer gedetailleerde informatie over de aanpak van VGP inzake gegevensbescherming, zie deel Gegevensbescherming in het Verslag van de Raad van Bestuur. Het uitvoerend management bevordert een open discussie over de belangrijkste risico's, integreert risicobeheer in de doelstellingen en bezoldigingsstructuur van de organisatie en creëert een bedrijfscultuur waarin mensen op alle niveaus risico's beheren. Voor meer gedetailleerde informatie, zie delen Gedragsbeleid en naleving in het Remuneratieverslag en deel 4.2.4.3.1 Programma inzake bestrijding van corruptie.

4.2.4.3.1 Programma inzake Bestrijding van Corruptie

De opleiding inzake Bestrijding van Corruptie van de Groep is gericht op het bestrijden en voorkomen van corruptie, omkoping en smeergeld, en is opgezet om te voldoen aan de toepasselijke wetgeving. Het Uitvoerend Management handhaaft strikt het nultolerantiebeleid van de Groep met betrekking tot schendingen van het Programma inzake Bestrijding van Corruptie. Voor meer gedetailleerde informatie, zie deel 4.2.4.3.1 Programma inzake Bestrijding van Corruptie.

4.2.4.3.2 Klokkenluidersprogramma: VGP Compliance HotLine

Zie voor meer gedetailleerde informatie het subdeel "Klokkenluidersplatform: VGP Compliance HotLine" van deel Nalevingsbewustzijn van de Corporate Governance-Verklaring. Het Klokkenluidersbeleid van de Groep werd ontwikkeld om te voldoen aan de wettelijke vereisten inzake klokkenluiden en de toepasselijke regelgeving inzake gegevensbescherming in de relevante rechtsgebieden.

4.2.4.3.3 Opleiding

Om het bewustzijn te vergroten en de nalevingscultuur binnen de Groep te verankeren, zijn werknemers verplicht om jaarlijks deel te nemen aan een verplichte e-opleiding, waarin thema's op het gebied van ethiek en naleving aan bod komen, zoals het voorkomen van corruptie en beïnvloeding. Op 31 december 2025 had 38% van het personeel van VGP de online opleiding voltooid, evenals 43% van het management. Er werd een algemene online opleidingssessie gehouden voor de hele Groep, georganiseerd door het hoofd Compliance van de Groep, die voor de hele groep beschikbaar was om opnieuw te bekijken. Ten slotte hebben alle managers met uitvoerende verantwoordelijkheden een opleiding inzake bestrijding van corruptie gevolgd. Voor meer gedetailleerde informatie, zie deel Bestrijding van corruptie in het hoofdstuk Corporate Governance-verklaring.

4.2.4.4 Beheer van Relaties met Leveranciers (ESRS G1-2)

Het stappenplan voor duurzaamheid van de Groep omvat een veel bredere voetafdruk dan de Groep zelf. Als belangrijke afnemer van bouwmaterialen is VGP zich bewust van het belang van het stimuleren van industrienormen en werkt hij aan de verdere integratie van duurzaamheid in zijn toeleveringsketen. Gezien de omvang van zijn portefeuille werkt de Groep met een groot aantal leveranciers en aannemers en zorgt hij ervoor dat hij niet wordt blootgesteld aan het risico van afhankelijkheid van slechts een paar strategische leveranciers. De Groep heeft de duurzaamheidsrisico's in zijn toeleveringsketen in kaart gebracht. VGP is in 2021 toegetreden tot de UNGC en heeft zich daarmee verbonden tot het aannemen, handhaven en uitvoeren binnen zijn invloedssfeer van de 10 universeel erkende beginselen met betrekking tot mensenrechten, arbeidswetgeving, milieubescherming en corruptiebestrijding. In 2022 heeft de Groep een Gedragscode voor Leveranciers en een Beleid inzake Mensenrechten geïntroduceerd die betrekking hebben op zijn interacties met leveranciers.

4.2.4.4.1 Aankoop in Kaart brengen

Aankopen bij VGP kunnen worden onderverdeeld in 3 categorieën:

- Algemene bedrijfskosten, waaronder kantoorbeheer, zakenreizen, advies- en auditkosten, kosten voor bedrijfscommunicatie en public relations, ICT en andere administratieve kosten. Dit omvat alle werknemers van de Groep en regionale hoofdkantoren;
- Exploitatiekosten, diensten die worden geleverd aan panden voor dagelijkse activiteiten ter plaatse, zoals schoonmaak, onderhoud, beveiliging, afvalbeheer en kosten voor energie- en watervoorziening (indien niet rechtstreeks betaald door de huurder, worden OPEX door de eigenaar of beheerder van het pand betaald en meestal aan de huurders doorberekend als servicekosten); en
- Geactiveerde bouwwerken geïnvesteerd in panden voor 3 hoofddoelen:
  - nieuwe ontwikkelingswerkzaamheden,
  - onderhoudswerkzaamheden of
  - herverhuurwerkzaamheden (CAPEX betaald door de eigenaar van het pand)

Deze omvatten voornamelijk aankopen van aannemers, honoraria voor architecten, ontwerpers en ingenieursbureaus, en verzekeringspremies. Geactiveerde bouwwerken zijn eenmalige uitgaven die afhankelijk zijn van de ontwikkelingsactiviteit. Aankopen bestaan voornamelijk uit OPEX en CAPEX voor de exploitatie en ontwikkeling van panden (algemene kosten vormen een klein deel van de totale uitgaven). OPEX en CAPEX bestaan voornamelijk uit arbeidsintensieve diensten en zijn in die zin aankopen die niet kunnen worden verplaatst. Het grootste deel van de toeleveringsketen bestaat uit lokale vennootschappen of dochtervennootschappen die de lokale economie ondersteunen. Bovendien geven de aankopers waar mogelijk de voorkeur aan lokale aankopen in de omgeving van de activa van de Groep om bij te dragen aan werkgelegenheid en lokale economische ontwikkeling. Zie deel 4.2.3.2.2 Materiële impacts, risico's en kansen en de wisselwerking daarvan met strategie en businessmodel voor meer gedetailleerde informatie over risico's.

4.2.4.4.2 Duurzaam Aankopen

De aankoopstrategie van VGP is gericht op het waarborgen van eerlijkheid, focus op kwaliteit, samenwerking op lange termijn, gering risico en naleving van de geldende regelgeving.

Naast de principes en regels die zijn beschreven in de procedures van de Groep en de Gedragscode voor Leveranciers, moeten alle aankopen voldoen aan de toepasselijke lokale wet- en regelgeving, met name op het gebied van arbeid en milieu. Het compliance-team van VGP voert regelmatig audits uit binnen de Groep om de grondige toepassing van de Gedragscode voor Leveranciers van de Groep te valideren. In 2025 werd VGP door CDP erkend in de Leadership band met een A-rating op het gebied van Betrokkenheid bij de Waardeketen ("Value Chain Engagement").

VGP streeft naar kortere betalingstermijnen voor kleine en middelgrote bedrijven in zijn toeleveringsketen, als onderdeel van zijn breder engagement om sterke, wederzijds voordelige relaties met zijn leveranciers te koesteren. (Zie ook deel 1.2.3.2.2. Materiële impacts, risico's en kansen en de wisselwerking daarvan met strategie en businessmodel)

4.2.4.4.3 Gedragscode voor Leveranciers en Lokale Aanpak

De Groep hanteert een Gedragscode voor Leveranciers (de meest recente versie is beschikbaar op de website van VGP) die van toepassing is op alle leveranciers van de Groep. De Code definieert de vereisten van de Groep aan rechtstreekse en onrechtstreekse leveranciers ("onderleveranciers"), in 11 belangrijke Verbintenissen:

- VGP EERBIEDIGT de Mensenrechten (in termen van mensenrechtenwaarborgen, adequate lonen)
- VGP GELOOFT in een eerlijke arbeidsmarkt (leveranciers moeten zich houden aan IAO-verdragen)
- VGP DRAAGT ZORG voor veiligheid (Beleid inzake gezondheid en veiligheid is ook bindend voor leveranciers en onderleveranciers, algemene aannemers en HSE-coördinatoren om te voldoen aan ISO 45001 en ISO 14001)
- VGP BESCHERMT lucht, water, natuur, milieu (Verklaring inzake Milieubeleid van de Groep en VGP EMS zijn van toepassing)
- VGP LEEFT de vereisten van regelgeving en vergunningen NA
- VGP IS EERLIJK EN verafschuwt omkoping (leveranciers en onderleveranciers moeten zich houden aan het VN Verdrag tegen corruptie het OESO Verdrag ter bestrijding van omkoping).
- VGP BEVEILIGT persoonsgegevens en vertrouwelijke informatie
- VGP MAAKT GEEN GEBRUIK VAN of tolereert GEEN agressieve commerciële tactieken
- VGP VOLGT Internationale Sancties
- VGP HOUDT de gevolgen van een inbreuk BIJ
- VGP LUISTERT NAAR meldingen van een bezorgdheid (het gebruik van de VGP Compliance Hotline aanmoedigen)

De Gedragscode voor Leveranciers is bedoeld als een contractueel bindend document tussen VGP en zijn leveranciers. Leveranciers moeten de Gedragscode voor Leveranciers aanvaarden en naleven, die vereisten bevat met betrekking tot het behoud van het milieu, de werkomgeving en sociale omstandigheden, en bedrijfsethiek en naleving.

4.2.4.4.4 Selectie van Leveranciers

Naast de Gedragscode voor Leveranciers, selecteert VGP zijn aannemers met grote zorgvuldigheid en zorgt hij ervoor dat ze voldoen aan het vereiste beleid. De groepsbrede aankoopprocedure heeft tot doel dat alle inkoop- en sourcingstrategieën en -processen voor het verwerven van goederen en diensten transparant, kosteneffectief, tijdig en objectief zijn. Potentiële zakenpartners worden gescreend in lijn met de "Know Your Partner"-procedure van de Groep. Als onderdeel van deze due-diligence beoordeelt de Groep eventuele overtredingen met betrekking tot wangedrag op milieugebied, corruptie, illegale tewerkstelling van arbeidsmigranten, kinderarbeid, mensenhandel en moderne slavernij, en worden eventuele rode vlaggen doorgegeven aan de Compliance-afdeling. Bovendien zijn deze milieu- en sociale factoren van bijzonder belang voor de Groep bij de keuze van leveranciers. VGP gebruikt NetSuite als een webgebaseerde oplossing voor het beheer van de inkoop. Deze oplossing zorgt voor een veilig administratief beheer van de hele inkoopcyclus. Het maakt de inkoopprocedures robuuster, zorgt voor de nodige transparantie bij alle inkoopbeslissingen en controle, helpt operationele teams bij het selecteren van leveranciers en vergemakkelijkt het delen van 'best practices' en het beperken van risico's.

4.2.4.4.5 Opname van Duurzaamheidscriteria in Contractuele Bepalingen

De Algemene Aankoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle landen waar VGP actief is. In deze voorwaarden werd ook automatisch een bepaling opgenomen die leveranciers verplicht zich te houden aan de Gedragscode voor Leveranciers van de Groep, met inbegrip van het naleven van de toepasselijke wet- en regelgeving, de preventie van alle vormen van corruptie en discriminatie, het respect voor de menselijke waardigheid en voor het werk van werknemers, het behoud van het milieu en het melden van praktijken die in strijd zijn met deze principes via de door de Groep voorziene contactprocedure.

Voor bestaande activa worden dienstverleners (met name schoonmaakbedrijven, multitechnische onderhoudsbedrijven en beveiligingsbedrijven) gevraagd om de Gedragscode voor Leveranciers van VGP te ondertekenen, die bij elk contract wordt gevoegd. Deze bevat een duurzaamheidsbepaling die betrekking heeft op alle milieukwesties, met name verbeterde energie-efficiëntie, verantwoord afvalbeheer en het gebruik van milieuvriendelijke producten en materialen, en die de bescherming van sociale en arbeidsrechten waarborgt, met inbegrip van een verbintenis om de verdragen en normen van de IAO en de lokale arbeidswetgeving na te leven.

Voor projecten in aanbouw wordt in de contracten met leveranciers vermeld dat de Groep en de vennootschappen waarover hij zeggenschap heeft, zich ertoe hebben verbonden om de CO_2-voetafdruk van hun projecten te verminderen, met name tijdens de ontwikkelingsfase van de activa. Een bepaling geeft aan dat de bouwvennootschappen die betrokken zijn bij de projecten van de Groep bij het selecteren van bouwtechnieken, materialen en technische oplossingen rekening moeten houden met de koolstofimpact. Na elke projectevaluatie en in alle projectfasen moet een arbitrage plaatsvinden met betrekking tot de impact van de CO_2-voetafdruk, zodat de voorgestelde oplossing aan de Groep kan worden voorgelegd. De principes en actieplannen die worden gebruikt om de meest duurzame materialen met een verminderd koolstofgehalte te selecteren, worden gespecificeerd in deel 4.2.2.6 Materiaalgebruik en Circulaire Economie (ESRS E5).

4.2.4.4.6 Preventie en Opsporing van Corruptie of Omkoping (ESRS G1-3)

Tijdens het boekjaar 2025 heeft VGP zijn werknemers die aan risico's worden blootgesteld opgeleid in overeenstemming met zijn beleid (zie deel Programma inzake bestrijding van corruptie voor meer informatie over de aanpak van VGP). Voor werknemers die aan risico's worden blootgesteld is de opleiding verplicht, maar VGP heeft ook vrijwillige opleiding beschikbaar gesteld voor andere eigen werknemers. Details van de opleidingen gedurende het jaar zijn als volgt:

Dekking opleiding	**Risicovolle functies**	**Managers**	**AMSD***	**Overige eigen werknemers**
Totaal	40	42	99	290
Totaal aantal werknemers dat opleiding krijgt	12	18	34	113
Leveringsmethode en duur				
Klassikale opleiding	—	—	—	—
Computergebaseerde opleiding	—	—	—	—
Vrijwillige computergebaseerde opleiding	11 uren	13 uren	26 uren	98 uren
Frequentie				
Hoe vaak opleiding vereist is	jaarlijks	jaarlijks	jaarlijks	jaarlijks
Behandelde onderwerpen				
Definitie van corruptie	✓	✓	✓	✓
Beleid	✓	✓	✓	✓
Procedures bij verdenking/ontdekking	✓	✓	✓	✓

*AMSB: Bestuurs-, leidinggevende- en toezichthoudende organen

4.2.4.5 Incidenten van Corruptie of Omkoping (ESRS G1-4)

Raadpleeg deel Programma inzake bestrijding van corruptie voor meer informatie over de aanpak van VGP.

4.2.4.6 Politieke Invloed en Lobbyactiviteiten (ESRS G1-5)

4.2.4.6.1 Relaties met Beroepsorganisaties

De Groep is lid van de European Public Real Estate Association ("EPRA"). Op regionaal of nationaal niveau is de Groep lid van beroepsorganisaties zoals, in Duitsland, het Bundesverbund Logistik ("BVL").

De Groep ondersteunt ook het IIO – Institute for Real Estate Economics bij het verbeteren van de CRREM-tool door gegevens beschikbaar te stellen en input te leveren. De CRREM-tool heeft als doel de decarbonisatie en klimaatveranderingsbestendigheid van de commerciële vastgoedsector te versnellen.

4.2.4.6.2 Politieke Invloed

De politieke invloed van de Groep is strikt beperkt tot wat is toegestaan volgens de toepasselijke Gedragscode en het Beleid inzake Politieke Bijdragen en volgens de toepasselijke wetgeving.

Elke vorm van politieke donaties of bijdragen in natura of financiële bijdragen zijn strikt verboden door de Groep.

Specifieke liefdadigheidsbijdragen of sponsoring worden alleen uitgevoerd met liefdadigheidsinstellingen en entiteiten die geregistreerd zijn onder de lokale toepasselijke wetgeving. Het valt niet binnen het beleid van VGP om enige vorm van financiële steun te verlenen aan politieke partijen, vakbonden of religieuze organisaties.

Donaties aan liefdadigheidsinstellingen, initiatieven zonder winstoogmerk of sociale projecten houden het risico in dat fondsen of activa van waarde worden afgeleid voor persoonlijk gebruik of voordeel van een overheidsfunctionaris of een private partij. Bijzondere voorzichtigheid is geboden als een potentiële bijdrage bestemd is voor een vennootschap die banden heeft met een overheidsfunctionaris. Alle bijdragen moeten vooraf worden gevalideerd door de CEO van de Groep. Er wordt een jaarlijkse lijst bijgehouden van alle sponsoractiviteiten en liefdadigheidsbijdragen van de Groep (meestal via de VGP Foundation), die op Groepsniveau wordt opgevolgd.

VGP voldoet aan de wettelijke vereisten om jaarlijks Belgische lobbyactiviteiten aan te geven en openbaar te maken op het Belgische Platform voor Transparantie in Openbare Aangelegenheden ("lobbyregister", www.dekamer.be)

In 2025 bedroeg het aantal gerapporteerde lobbyactiviteiten binnen de Groep nul en bedroegen de politieke donaties en als de lobbyuitgaven € 0,00.

4.2.4.6.3 Betalingspraktijken (ESRS G1-6)

Onze groep streeft naar verantwoorde en tijdige betalingspraktijken en zorgt ervoor dat we consequent voldoen aan de overeengekomen betalingsvoorwaarden. We streven ernaar betalingen binnen de gestelde termijnen te verwerken en leggen bijzondere nadruk op het ondersteunen van kleinere leveranciers door facturen zo snel mogelijk te betalen. Deze aanpak weerspiegelt ons streven naar sterke en eerlijke zakelijke relaties, waardoor vertrouwen en betrouwbaarheid in onze hele toeleveringsketen worden bevorderd.

VGP Park Martorell, Spanje



4.3 Groene Financiering van de Groepsactiviteiten

4.3.1 Transitie naar een Duurzaam Financieringskader

In maart 2025 heeft VGP zijn Kader voor Groene Financiering bijgewerkt en een breder Kader voor Duurzame Financiering aangenomen, waardoor de integratie van duurzaamheid in de algemene financiering[1] van de Groep wordt versterkt.

Het bijgewerkte kader versterkt de afstemming op de EU-Taxonomieverordening, met inbegrip van de Technische Screeningcriteria (TSC), de vereisten inzake geen 'geen ernstige afbreuk doen aan' ("Do No Significant Harm", afgekort "DNSH") en de Minimale Sociale Waarborgen (MSS). VGP verbindt zich ertoe het aandeel van de opbrengsten dat wordt toegewezen aan projecten die volledig in overeenstemming zijn met de EU-Taxonomie, openbaar te maken.

Het kader omvat vijf in aanmerking komende categorieën:

— Hernieuwbare Energie
— Energie-efficiëntie
— Duurzaam water- en afvalbeheer
— Duurzame gebouwen
— Schoon vervoer

Deze categorieën ondersteunen de duurzaamheidsstrategie van VGP, die gericht is op energietransitie en de beginselen van de circulaire economie.

Het Kader voor Duurzame Financiering en het 'Sustainable Finance Allocation Report' 2025 hebben in maart 2025 een Second Party Opinion (SPO) ontvangen van S&P Global Ratings (zie deel 3.3 – Externe beoordeling – S&P Second Party Opinion).

De transitie van een Kader voor Groene Financiering naar een breder Kader voor Duurzame Financiering betekent een belangrijke stap voorwaarts in het duurzaamheidstraject van VGP. Door de afstemming op de EU-Taxonomie te verankeren, de transparantie te vergroten en externe verificatie te handhaven, blijft VGP de koppeling tussen zijn financiële strategie en zijn langetermijndoelstellingen op het gebied van klimaat en milieu versterken.

4.3.2 Toewijzing van Opbrengsten uit Duurzame Obligaties (2025)

Op 31 december 2025 heeft VGP vijf uitstaande obligaties in het kader van zijn duurzame financieringsprogramma.

Type	Identifier	Issuance Date	Maturity	Amount issued *(mil eur)*	Amount allocated *(mil eur)*
Obligatie	BE0002611896	Sept.18	Mar. 26	190	211,6
Obligatie	BE6327721237	Apr.21	Apr.29	579,9	642,4
Obligatie	BE6332786449	Jan.22	Jan.27	320,1	358
Obligatie	BE6332787454	Jan.22	Jan.30	500	557,6
Obligatie	BE6362152199	Apr.25	Jan.31	576	637,4

1 *https://www.vgpparks.eu/content/uploads/2025/09/vgp-sustainable-finance-framework.pdf*



Partial wooden façade at VGP Park Hochheim, Duitsland

In totaal wordt in het toewijzingsverslag voor 2025 2,166 miljard euro aan obligatie-uitgiften behandeld, met 2,407 miljard euro aan in aanmerking komende opbrengsten – wat neerkomt op een toewijzing van meer dan 100% van de uitstaande bedragen per obligatie.
Alle obligaties zijn toegewezen aan projecten die in overeenstemming zijn met de EU-Taxonomie.

Het grootste deel van de opbrengsten is toegewezen aan:

— Duurzame gebouwen (nieuwbouw en aankoop in overeenstemming met EU-Taxonomie 7.1 en 7.7),
— aangevuld met investeringen in installaties voor hernieuwbare energie, energie-efficiëntiemaatregelen (waaronder warmtepompen en led-retrofits), infrastructuur voor waterretentie en -hergebruik, en laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen.

Belangrijke resultaten voor 2025 zijn onder meer:

— 80.269 MWh hernieuwbare elektriciteit geproduceerd door PV-installaties, waardoor ongeveer 25.526 tCO_2
— 6.692 MWh aan energieverbruik vermeden door warmtepompinstallaties, wat overeenkomt met 529 tCO_2 vermeden
— 730.000 m^2 ruimte uitgerust met ledverlichting, bewegingssensoren of slimme meters, wat heeft geresulteerd in een energiebesparing van 22.705 MWh, wat overeenkomt met een vermindering van 686 tCO_2
— 129.027 m^3 water gerecycled en hergebruikt door middel van duurzame waterbeheermaatregelen

Er zijn geen belangrijke ESG-controverses gemeld met betrekking tot de in aanmerking komende projecten tijdens de verslagperiode

Het volledige Toewijzingsverslag voor 2025, met inbegrip van gedetailleerde uitsplitsingen per obligatie en EU-Taxonomietabellen, is beschikbaar op de website van VGP[1] .

4.3.3 Externe beoordeling – S&P Second Party Opinion

Het Kader voor Duurzame Financiering van VGP ontving in maart 2025 een Second Party Opinion (SPO) van S&P Global Ratings. S&P bevestigde dat het kader in overeenstemming is met de ICMA Green Bond Principles (2021) en de LMA Green Loan Principles (2023) en beoordeelde het als “Light Green” volgens zijn “Shades of Green”-methodologie, wat een weerspiegeling is van zijn bijdrage aan de transitie naar een koolstofarme en klimaatbestendige toekomst.

Daarnaast is ook het Verslag over de Toewijzing van Duurzame Obligaties voor 2025 onderworpen aan een externe beoordeling. S&P heeft een Second Party Opinion afgegeven waarin wordt bevestigd dat de toewijzing van de opbrengsten in overeenstemming is met het Kader voor Duurzame Financiering en blijft voldoen aan de relevante marktnormen en -principes.

Zowel de S&P Second Party Opinion over het Kader voor Duurzame Financiering als de Second Party Opinion over het Toewijzingsverslag 2025 zijn beschikbaar op de VGP-website[2], samen met het volledige Toewijzingsverslag.

1 *https://www.vgpparks.eu/content/uploads/2026/03/EU-Taxonomy-Tables-2025.xlsx*
2 *https://www.vgpparks.eu/content/uploads/2025/09/vgp-group_green-uop-spo_final-report_21march2025-1.pdf*

4.4 Bijlagen

4.4.1 Verslag van Onafhankelijke Derde over de Geconsolideerde Niet-Financiële Prestatieverklaring

Onafhankelijk betrouwbaarheidsverslag over geselecteerde milieu-, sociale en bestuurlijke informatie gepubliceerd in het Jaarverslag van VGP NV voor het jaar eindigend op 31 december 2024

Onafhankelijk assurance-rapport met beperkte mate van zekerheid

Aan de Raad van Bestuur van VGP NV

Rapport inzake geselecteerde duurzaamheidsindicatoren opgenomen in het Jaarverslag 2025 van VGP NV over het boekjaar eindigend op 31 december 2025

Conclusie

Wij hebben een assurance-opdracht met een beperkte mate van zekerheid uitgevoerd om te bepalen of de geselecteerde duurzaamheidsindicatoren van VGP NV, opgenomen in de secties *4.2.2.2.8 Energieverbruik en energiemix (ESRS E1-5)*, *4.2.2.2.9 Bruto Scope 1-, 2-, 3-emissies en totale Broeikasgasemissies (ESRS E1-6)* en *4.2.1.2.3 Integratie van Duurzaamheidsprestaties in beloningsregelingen (ESRS 2 GOV-3)* van het Verslag over maatschappelijk verantwoord ondernemen opgenomen in het Jaarverslag 2025 (de “Geselecteerde Duurzaamheidsindicatoren”), voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2025, zijn opgesteld in overeenstemming met de toegepaste Rapporteringscriteria zoals toegelicht in de noten *4.2.1.1.1 Algemene grondslag voor het opstellen van de duurzaamheidsverklaring (ESRS 2 BP-1)*, *4.2.1.1.2 Rapportering met betrekking tot specifieke omstandigheden (ESRS 2 BP-2)*, en 4.4.6 Definities van de 14 ESG-KPI’s, die onderdeel uitmaken van het kortetermijn-incentiveplan en die onderworpen zijn aan een beperkte assurance-procedure door een onafhankelijke derde partij van het Jaarverslag 2025 van VGP (hierna de "Rapporteringscriteria"), die gebaseerd zijn op de Global Reporting Initiative (GRI) standaarden en het Greenhouse Gas Protocol (GHG).

De Geselecteerde Duurzaamheidsindicatoren zijn de volgende:

Geselecteerde Duurzaamheidsindicatoren	Rapporteringscriteria
Totaal elektriciteitsverbruik	GRI 302-1
Totaal verbruik van stadsverwarming en -koeling	GRI 302-1
Totaal direct energieverbruik brandstoffen	GRI 302-1
'Like-for-like' totaal energieverbruik	EPRA sBPR
Totaal Energie-intensiteit	GRI 302-3
Totaal scope 1 Broeikasgasemissies	GHG Protocol
Totaal scope 2 Broeikasgasemissies	GHG Protocol
Totaal scope 3 categorie 13 Broeikasgasemissies	GHG Protocol
Totaal Netto waterbehoefte – exclusief extrapolaties / schattingen	GRI 303-5
'Like-for-like' Netto waterbehoefte	EPRA sBPR
Gebouwen met EPC-classificatie	Nader uitgewerkt op basis van GRI 302, 304, 305, 201, 413 en EPRA sBPR
Gebouwen met een uitgegeven milieucertificaat (duurzaamheid)	
Gebouwen met Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen "DGNB" in Duitsland en Oostenrijk (in Oostenrijk volgt de ÖGNI dezelfde principes als DGNB), en BREEAM in de rest van Europa.	
Gebouwen met dak-PV geïnstalleerd	
Gebouwen zonder gasverwarming en/of stadsverwarming	
Parken met minstens 2 EV-laders	
Gebouwen met ten minste één slimme meter geïnstalleerd	
Gebouwen met een volledige set slimme meters geïnstalleerd	
Gebouwen met een hernieuwbaar ("groen") elektriciteitscontract	
Huurcontracten met algemene groene clausules (in '000 EUR)	
Huurcontracten die de inkoop van groene elektriciteit vereisen	
Parken met klimaatrisicoanalyse	
Opgeleverde activa waarvoor een EIA werd uitgevoerd overeenkomstig EU-richtlijn 2011/92/EU en waarvoor de vereiste mitigatiemaatregelen werden geïmplementeerd	
Biodiversiteitsactieplan in parken met opgeleverde activa	

Op basis van de uitgevoerde werkzaamheden en de verkregen assurance-informatie is er ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de Geselecteerde Duurzaamheidindicatoren van VGP NV voor het jaar eindigend op 31 december 2025, in alle van materieel belang zijnde opzichten, niet zijn opgesteld, in overeenstemming met de Rapporteringscriteria.

Onze conclusie over de Geselecteerde Duurzaamheidsindicatoren strekt zich niet uit tot andere informatie die de Geselecteerde Duurzaamheidsindicatoren en ons verslag vergezelt of bevatten.

Basis voor de conclusie

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd overeenkomstig ISAE 3000 (Herzien), *Assuranceopdrachten anders dan opdrachten tot controle of beoordeling van historische financiële informatie* (*"ISAE 3000 (Herzien)"*) uitgegeven door de *International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB)*, zoals in België van toepassing. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaard zijn uitvoeriger beschreven in de sectie van ons verslag "Onze verantwoordelijkheden".

Wij hebben de onafhankelijkheids- en overige deontologische vereisten van de *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inclusief International Independence Standards) (IESBA Code), uitgegeven door de *International Ethics Standards Board for Accountants*, nageleefd. Wij zijn de commissaris van VGP NV en zijn bijgevolg onafhankelijk van VGP NV overeenkomstig de Belgische onafhankelijkheidsvereisten en andere in België van toepassing zijnde ethische en deontologische vereisten.

Ons kantoor past de internationale standaard voor kwaliteitsmanagement 1 (ISQM 1), *Quality Management for Firms that Perform Audits or Reviews of Financial Statements, or Other Assurance or Related Services Engagements*, zoals uitgevaardigd door IAASB toe. Deze standaard vereist dat het kantoor een kwaliteitsmanagementsysteem opzet, implementeert en in werking stelt, met inbegrip van beleidslijnen of procedures met betrekking tot ethische vereisten, professionele standaarden, en van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire vereisten.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen assurance-informatie voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie.

Beperking van het gebruik van ons rapport

Ons rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door VGP, aan wie het gericht is, met betrekking tot de Geselecteerde Duurzaamheidsindicatoren over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt. Wij aanvaarden of nemen geen aansprakelijkheid of zorgplicht op ons en wijzen deze af jegens enige andere partij aan wie dit rapport kan worden getoond of in wiens handen het kan komen.

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur betreffende de Geselecteerde Duurzaamheidsindicatoren

De Raad van Bestuur van VGP is verantwoordelijk voor:

— het opzetten, implementeren en in stand houden van dergelijke interne beheersingsmaatregelen die zij noodzakelijk achten voor het opstellen van de Geselecteerde Duurzaamheidsindicatoren die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevatten;

— het kiezen of ontwikkelen van geschikte criteria voor het opstellen van de Geselecteerde Duurzaamheidsindicatoren en het op passende wijze verwijzen naar of beschrijven van de gebruikte criteria;

— het kiezen en toepassen van geschikte methoden voor de Geselecteerde Duurzaamheidsindicatoren, en het maken van veronderstellingen en schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn alsook het bijhouden van adequate documentatie met betrekking tot het Jaarverslag en de hierin opgenomen Geselecteerde Duurzaamheidsindicatoren; en

— het opstellen van de Geselecteerde Duurzaamheidsindicatoren in overeenstemming met de Rapporteringscriteria.

Onze verantwoordelijkheden

Wij zijn verantwoordelijk voor
— het plannen en uitvoeren van de opdracht om een beperkte mate van zekerheid te verkrijgen of de Geselecteerde Duurzaamheidsindicatoren geen afwijkingen van materieel belang bevatten, die het gevolg zijn van fraude of van fouten;
— het vormen van een onafhankelijke conclusie, gebaseerd op de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd en het bewijsmateriaal dat wij hebben verkregen; en
— het rapporteren van onze conclusie aan het bestuursorgaan van de Vennootschap.

Wij hebben een professionele oordeelsvorming toegepast en een professioneel-kritische instelling gehandhaafd gedurende de opdracht. Wij hebben onze werkzaamheden ontworpen en uitgevoerd om bewijsmateriaal te verkrijgen over de Geselecteerde Duurzaamheidsindicatoren die voldoende en geschikt zijn om een basis te vormen voor onze conclusie. De door ons geselecteerde werkzaamheden zijn gebaseerd op ons begrip van de Geselecteerde Duurzaamheidsindicatoren en de overige omstandigheden van de opdracht, evenals van onze overweging van domeinen waar afwijkingen van materieel belang zich waarschijnlijk zullen voordoen. Als onderdeel van onze opdracht hebben wij voornamelijk de volgende werkzaamheden uitgevoerd:
— het proces beoordeeld dat is gebruikt om de Geselecteerde Duurzaamheidsindicatoren op te stellen;
— de geschiktheid van de gebruikte Rapporteringscriteria en de consistente toepassing ervan beoordeeld, inclusief de redelijkheid van de schattingen van het management;
— het management van de onderneming geïnterviewd en geselecteerde documenten beoordeeld om inzicht te krijgen in de activiteiten van de onderneming, haar omgeving en de van toepassing zijnde criteria die aanleiding gaven tot de noodzaak om schattingen vast te leggen en openbaar te maken;
— inzicht gekregen in de manier waarop het management de relevante methodologie, aannames en gegevensbronnen heeft geselecteerd, geïdentificeerd en toegepast binnen de van toepassing zijnde criteria;
— de plausibiliteit van de geïdentificeerde methode en de gemaakte veronderstellingen beoordeeld, evenals de relevantie en betrouwbaarheid van de geselecteerde gegevensbronnen die zijn gebruikt bij de toepassing ervan, en hebben we de mathematische nauwkeurigheid van de geselecteerde berekeningen geverifieerd;
— het personeel geïnterviewd dat verantwoordelijk is voor de informatievoorziening, de implementatie van interne controleprocedures en de beoordeling van de Geselecteerde Duurzaamheidsindicatoren;
— de relevante interne en externe documentatie steekproefsgewijs onderzocht om de betrouwbaarheid van de Geselecteerde Duurzaamheidsindicatoren te bepalen; en
— analytische beoordelingsprocedures uitgevoerd om ons inzicht in de trends in de Geselecteerde Duurzaamheidsindicatoren te bevestigen.

De werkzaamheden die bij een assuranceopdracht met een beperkte mate van zekerheid worden uitgevoerd, zijn verschillend in aard en timing en geringer van omvang dan voor opdrachten tot het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid. Daardoor ligt het niveau van zekerheid dat is verkregen bij een assuranceopdracht met een beperkte mate van zekerheid aanzienlijk lager dan wanneer een assuranceopdracht met een redelijke mate van zekerheid was uitgevoerd.

Zaventem, 7 april 2026
KPMG Bedrijfsrevisoren – Réviseurs d'Entreprises BV/SRL

Melissa Carton
Bedrijfsrevisor

Tanguy Legein
Bedrijfsrevisor

4.4.2 Afstemming op Standaarden en Kaders voor Duurzaamheidsrapportering

Sinds 2024 streeft VGP ernaar gestreefd om de huidige Duurzaamheidsverklaring in overeenstemming te brengen met de Richtlijn 2022/2464 van het Europees Parlement en de Raad van 14 december 2022 tot wijziging van Verordening (EU) nr. 537/2014, Richtlijn 2004/109/EG, Richtlijn 2006/43/EG en Richtlijn 2013/34/EU, met betrekking tot duurzaamheidsrapportering door ondernemingen (de "Corporate Sustainability Reporting Directive" of "CSRD"). De Duurzaamheidsverklaring van VGP voor 2025 bestaat uit het huidige Hoofdstuk "Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen" van het Geïntegreerde Jaarverslag van de Groep voor 2025, aangevuld met elementen uit het Hoofdstuk Profiel (businessmodel) en het Hoofdstuk Remuneratieverslag (gedragsbeleid en naleving). In overeenstemming met de EU-Taxonomie-verordening publiceert VGP het aandeel van zijn in aanmerking komende en afgestemde activiteiten. De EU-Taxonomie heeft als doel een uniform classificatiesysteem voor economische activiteiten vast te stellen om te bepalen of deze activiteiten als "milieuduurzaam" (of "groen") kunnen worden beschouwd. Het in aanmerking komende en afgestemde aandeel van de omzet, CAPEX en OPEX van VGP-activiteiten worden voorgesteld in deel 4.2.2.7 Informatieverschaffing overeenkomstig artikel 8 van Verordening (EU) 2020/852 (Taxonomieverordening).

Het Geïntegreerde Jaarverslag 2025 van VGP voldoet ook aan de Aanbevelingen voor Beste Praktijken op het gebied van duurzaamheidsrapportering ("Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting" ("sBPR") die zijn opgesteld door de EPRA. Voor het Geïntegreerde Jaarverslag 2024 ontving VGP de EPRA Silver Award voor rapportering in overeenstemming met de EPRA sBPR.

Sinds 2020 volgt VGP de richtlijnen van het "Global Reporting Initiative" ("GRI"). Het Geïntegreerd Jaarverslag 2025 van VGP is opgesteld met verwijzing naar de GRI-standaarden (GRI 1: Foundation 2021). De toelichtingen zijn hoofdzakelijk gestructureerd volgens de Europese Duurzaamheidsrapportagestandaarden (ESRS). De GRI-inhoudsindex, beschikbaar in het duurzaamheidsgedeelte van de website van de Groep, geeft aan op welke specifieke GRI-toelichtingen de afzonderlijke indicatoren betrekking hebben.

De Duurzaamheidsverklaring van de Groep voor 2025 streeft ernaar om in overeenstemming te zijn met de aanbevelingen van de TCFD, waarbij het belang wordt erkend van het vergroten van de transparantie van klimaatgerelateerde risico's en kansen, het bevorderen van beter geïnformeerde financiële besluitvorming en het opbouwen van een veerkrachtiger financieel systeem. Verwijzingstabellen van de duurzaamheidsrapportering van de Groep voor 2025 met de EPRA- en GRI-kaders, evenals met de kernelementen van de TCFD voor klimaatgerelateerde financiële informatieverschaffing, zijn beschikbaar in het gedeelte 'Duurzaamheid' op de website van de Groep. De ESG-Strategie van de Groep is bovendien afgestemd op de Duurzame Ontwikkelingsdoelen ("Sustainable Development Goals", afgekort "SDG's") van de Verenigde Naties. De bijdragen aan de SDG's worden beschreven in deel 4.4.4 Bijdrage van de ESG-Strategie van de Groep aan de Duurzame Ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties.

4.4.3 Resultaten van ESG-ratings en opname in ESG-indices

VGP is opgenomen in erkende niet-financiële (ESG) prestatie-indices.

ESG-ratings en erkenningen
De ESG-beoordelingen van de Groep door extra-financiële ratingbureaus werden in 2025 bijgewerkt:

- GRESB – Ontwikkelaar: over de rapportering voor het jaar 2024 kreeg de Groep met een score van 96/100 een '4 Star'-rating;
- GRESB – Bestaande Activa: in 2025 behaalde de Groep een score van 77/100;
- CDP (voorheen het 'Climate Disclosure Project'):
  - In 2024 een plaats veroverd op de CDP A-lijst (score op een schaal van A tot D-), waarmee hij tot de top 2% van de beoordeelde bedrijven behoort, die twee derden van de wereldwijde marktkapitalisatie vertegenwoordigen;
  - In 2023 een plaats veroverd op het 'Supplier Engagement Leaderboard', waarmee de Groep wordt erkend als wereldleider op het gebied van samenwerking met zijn leveranciers op het gebied van klimaatverandering;
- ISS ESG Corporate rating: VGP bevestigde opnieuw zijn B-rating
- MSCI ESG-ratings: In 2025 bleef de VGP-rating ongewijzigd op A in de MSCI ESG-ratingsbeoordeling (scores van CCC tot AAA);
- Sustainalytics: VGP kreeg een ESG-risicobeoordeling van 9,0 en werd door Sustainalytics beoordeeld als een "verwaarloosbaar" risico op materiële financiële gevolgen van ESG-factoren. De ESG-risicorating van VGP door Sustainalytics plaatst de Groep op de 5e plaats (van 978 concurrenten) binnen de door Sustainalytics beoordeelde vastgoedsector, evenals in het 5e percentiel van de vastgoedindustrie. (laatste update: augustus 2025)

ESG-indices
In 2025 maakt VGP deel uit van Euronext BEL 20 ESG-index.

4.4.4 De energie/CO_2 jaaroverzicht tabel ontbreekt in de appendix

Het 2025 VGP's geïntegreerde jaarverslag voldoet aan de Best Practice Recommendations inzake duurzaamheidsrapportage ("sBPR") zoals vastgesteld door EPRA. De onderstaande tabellen zijn bedoeld om de prestatie-indicatoren voor milieu- en sociale thema's te groeperen. De beschrijvende toelichtingen bij deze prestatie-indicatoren zijn te vinden in de relevante hoofdstukken van het verslag. Voor een volledig overzicht van de tabel, inclusief segmentanalyse (per type vastgoed), wordt verwezen naar de investeerderswebpagina van de Groep: 'Environmental disclosures'[1].

Maatregelen om biodiversiteit te bevorderen bij VGP Park Nijmegen, Nederland



1 *https://www.vgpparks.eu/investors/environmental-disclosures/*

ESG	Impact Area	EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)				Third-party assured?	Total portfolio				
		EPRA Code	Unites of measure	Indicator	Category		Absolute performance (Abs)		Like-for-Life performance (LfL)		
							2024	2025	2024	2025	% change
Environment	Energy	Elec-Abs, Elec-LfL	kWh	Electricity	for landlord shared services		515,000	605,000	397000	450000	13.35%
					(sub)metered exclusively to tenants		94,210,000	115,015,000	67,464,000	67,786,000	0.48%
					Total landlord-obtained electricity		95,240,000	116,225,000	67,861,000	68,236,000	0.55%
					Total tenant-obtained electricity		199,483,000	205,138,000	35,104,000	32,930,000	-6.19%
					Total electricity		294,723,000	321,363,000	102,965,000	101,166,000	-1.75%
					Proportion of landlord obtained electricity from renewable sources		64%	58%			
					Quantity of landlord obtained electricity from renewable sources		60,773,000	67,435,000			
			%	Proportion of landlord obtained electricity by source:	Solar Photovoltaic		n.a.	n.a.			
					Wind turbine	✓	n.a.	n.a.			
					Nuclear		n.a.	n.a.			
					Coal		n.a.	n.a.			
			kWh	Quantity of landlord obtained electricity by source:	Solar Photovoltaic		n.a.	n.a.			
					Wind turbine		n.a.	n.a.			
					Nuclear		n.a.	n.a.			
					Coal		n.a.	n.a.			
		No. applicable properties			Energy disclosure coverage		248	274			145
		m² of applicable properties					5,179,000	5,761,700			2,680,500
		%			Proportion of electricity estimated		22%	7%	0%	0%	
		DH&C-Abs, DH&C-LFL	kWh	District heating and cooling	for landlord shared services		58,000	11,8000	11,000	11,000	0
					(sub)metered exclusively to tenants		376,000	409,000	376,000	409,000	8,78%
					Total landlord-obtained district heating and cooling		492,000	645,000	387,000	420,000	8,53%
					Total tenant-obtained district heating and cooling		437,000	2,339,000	0	0	n.a.
					Total heating and cooling		929,000	2,984,000	387,000	420,000	8,53%
					Proportion of landlord obtained district heating and cooling from renewable sources	✓	0%	0%			
			%	Proportion of landlord obtained heating and cooling by source	Geothermal		n.a.	n.a.			
					Bioenergy: Biogas		n.a.	n.a.			
			kWh	Quantity of landlord obtained heating and cooling by source	Geothermal		n.a.	n.a.			
					Bioenergy: Biogas		n.a.	n.a.			
		No. applicable properties			Heating and cooling disclosure coverage		5	8			3
		m² of applicable properties					40,500	89,700			23300
		%			Proportion of heating and cooling estimated		18%	60%	0%	0%	

ESG	Impact Area	EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)				Third-party assured?	Total portfolio				
		EPRA Code	Unites of measure	Indicator	Category		Absolute performance (Abs)		Like-for-Life performance (LfL)		
							2024	2025	2024	2025	% change
Environment	Energy	Fuels-Abs, Fuels-LfL	kWh	Fuels	for landlord shared services		100,000	135,000	56,000	70,000	0,25
					(sub)metered exclusively to tenants		39,215,000	44,556,000	21,187,000	23,426,000	10,57%
					Total landlord-obtained fuels		39,415,000	44,826,000	21,187,000	23,426,000	10,57%
					Total tenant-obtained fuels		38,806,000	42,801,000	16,988,000	16,629,000	-2,11%
					Total fuel		78,221,000	87,627,000	38,175,000	40,055,000	4,92%
					Proportion of landlord-obtained fuels from renewable sources		0%	0%			
			%	Proportion of landlord obtained fuel by source	Natural Gas		100,0%	100,0%			
					Bioenergy: Wood pellets	✓	n.a.	n.a.			
					Bioenergy: Biopropane		n.a.	n.a.			
			kWh	Quantities of landlord obtained fuels by source	Natural Gas		78,221,000	87,627,000			
					Bioenergy: Wood pellets		n.a.	n.a.			
					Bioenergy: Biopropane		n.a.	n.a.			
		No. applicable properties			Fuel disclosure coverage		186	191			104
		m² of applicable properties					3,910,000	4,042,000			2,143,000
		%			Proportion of fuel estimated		13%	3%	0%	0%	
		Energy-Int	kWh/sqm/year	Energy Intensity	Landlord-obtained energy		26,10	28,06			
			kWh/revenue (€)/year			✓	1,1169	0,9401			

ESG	Impact Area	EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)				Third-party assured?	Total portfolio				
		EPRA Code	Unites of measure	Indicator	Category		Absolute performance (Abs)		Like-for-Life performance (LfL)		
							2024	2025	2024	2025	% change
Environment	Greenhouse Gas	GHG-Dir-Abs	tCO2e	Direct	Total Direct Scope 1		742,00	639,00			
					Natural Gas		18,00	25,00			
					Bioenergy: Wood pellets		n.a.	n.a.			
					Bioenergy: Biopropane		n.a.	n.a.			
		GHG-Indir-Abs		Indirect (Scope 2)	Total Indirect Scope 2 Market based		142	12			
					Scope 2 Electricity		136	0			
					Bioenergy: Biogas		n.a.	n.a.			
					Local District Heating		6	12			
					Total Indirect Scope 2 Location based		264	283			
					Scope 2 Electricity	✓	258	271			
					Local District Heating		6	12			
		GHG-Indir-Abs		Indirect (Scope 3)	Total Scope 3		45,736	53,254			
					Electricity sub-metered to occupiers		8,710	12,490			
		Outside of scopes		Direct	Bioenergy: Wood pellets		n.a.	n.a.			
				Direct	Bioenergy: Biopropane		n.a.	n.a.			
				Indirect	Bioenergy: Biogas		n.a.	n.a.			
		Total		Scope 1 + Scope 2 (location based)			1,006,00	922,00			
				Scope 1 + Scope 2 (market based)			884,00	651,00			
				Scope 1 + Scope 2 (location based) + Scope 3			46,742,00	54,176,00			
				Scope 1 + Scope 2 (market based) + Scope 3			46,620,00	53,905,00			
			%	Proportion of Scope 1 + Scope 2 (market based) estimated			n.a.	n.a.			
		GHG-Int	kgCO2e/m²/year	GHG emission intensity	Scope 1 and 2 emissions (location based)		0,1942	0,1600			
			kgCO2e/revenue/year				0,0073	0,0054			
			kgCO2e/m²/year		Scope 1 and 2 emissions (market based)		0,1707	0,1130			
			kgCO2e/revenue/year			✓	0,0073	0,0038			
		No. applicable properties			GHG disclosure coverage		248	274			
		m² of applicable properties					5,179,000	5,761,700			
		%			Proportion of Scope 1 + Scope 2 (market based) + Scope 3 estimated		n.a.	n.a.			

ESG	Impact Area	EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)				Third-party assured?	Total portfolio				
		EPRA Code	Unites of measure	Indicator	Category		Absolute performance (Abs)		Like-for-Life performance (LfL)		
							2024	2025	2024	2025	% change
Environment	Water	Water-Abs Water-LfL	m³/year	Water	for landlord shared services		171028	129,027	n.a.	n.a.	n.a.
					(sub)metered exclusively to tenants		330,000	339,600	156,000	154,000	-1%
					Total landlord-obtained water	✓	501,028	468,627	156,000	154,000	-1%
					Total tenant-obtained water		94,500	99,400	24,000	25,000	4%
					Total water		595,528	568,027	180,000	179,000	-1%
					Surface water, sourced from wetlands, rivers, lakes, and oceans		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
					Ground Water		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
					Rainwater collected directly and stored by the reporting organisation	✓	171,028	129,027	n.a.	n.a.	n.a.
					Waste water from another organisation		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
					Municipal water supplies or other public or private utilities		424,500	439,000	180,000	179,000	0
		Water-Int	m³/revenue/year	Water intensity	Landlord obtained water		0,0041	0,0027			
			m³/m²/year				0,08209	0,07631			
		No. applicable properties			Water disclosure coverage	✓	225	249			90
		m² of applicable properties					5,171,000	5,753,000			2,225,000
		%			Proportion of water estimated		39%	36%	0%	0%	
	Waste	Waste-Abs, Waste-LfL	Tonnes	Total weight of waste generated	Hazardous waste		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
					Non-hazardous waste		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
				Total weight of waste generated via disposal and diversion route	Recycled		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
					Landfill		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
					Composting		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
				Composition of total weight of waste generated	Paper		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
					Metals		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
					Glass		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
					Mixed municipal		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
					Food waste		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
			%	Proportion of total weight of waste generated	Hazardous waste		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
					Non-hazardous waste		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
				Proportion waste generated via disposal and diversion route	Recycled		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
					Landfill		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
					Composting		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	

ESG	Impact Area	EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)				Third-party assured?	Total portfolio				
		EPRA Code	Unites of measure	Indicator	Category		Absolute performance (Abs)		Like-for-Life performance (LfL)		
							2024	2025	2024	2025	% change
Environment	Waste	Waste-Abs, Waste-LfL	%	Composition of total waste generated	Paper		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
					Metals		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
					Glass		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
					Mixed municipal		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
					Food waste		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
		No. of applicable properties			Waste disclosure coverage		n.a.	n.a.			n.a.
		m². of applicable properties					n.a.	n.a.			n.a.
	Certifications	Cert-Tot	%	Mandatory (Energy Performance Certificates)	% portfolio certified by value (€)		—	96			
					A/B		—	69			
					C		—	24			
					D		—	9			
					E		—	3			
					F/G		—	—			
				Voluntary (BREEAM, LEED)	Percentage of rental income from BREEAM certified assets		—	—			
					Outstanding		5	7			
					Excellent		38	24			
					Very Good		68	67			
					Good/Pass		5	2			

ESG	Impact Area	EPRA Sustainability Performance Measures (Social)				Third-party assured?	Corporate performance			
		EPRA Code	Unites of measure	Indicator	Category		2024		2025	
							Male	Female	Male	Female
Social	Diversity	Diversity-Emp	%	Gender diversity	Proportion of male and female employees		60%	37%	60%	40%
				Gender by level	Board		40%	60%	60%	40%
					Executive		100%	0%	100%	0%
					Senior Leader		97%	3%	91%	9%
					Manager		55%	45%	40%	60%
					Professional		60%	40%	60%	37%
			Number and %	Number and proportion of governing bodies by age range	Over 50 years old		17%		17%	
					30–50 years old		75%		76%	
					Under 30 years old		8%		7%	
		Diversity-Pay	Ratio	Male and female remuneration by level	Board		—		—	
					Executive		—		—	
					Senior Leader		—		—	
					Manager		—		—	
					Professional		37%		32%	
	Employees	Emp-Training	Number of hours	Average hours of training per employee	All employees		4,8	8,9	4,9	5,2
				Average hours of training by level	Board		—	—	—	—
					Executive		—	—	—	—
					Senior Leader		—	—	—	—
					Manager		—	—	—	—
					Professional		4,8	8,9	4,9	5,2
		Emp-Dev	% of employees	Employees receiving performance appraisals	Total		36%		76%	
					Board		—	—	—	—
					Executive		—	—	—	—
					Senior Leader		—	—	—	—
					Manager		—	—	—	—
					Professional		—	—	—	—
		Emp-Turnover	Number of employees	Direct employees	Total number of employees		220	141	231	165
				Total number of new hires			67		75	
				Rate of new hires in %			16,90%		18,90%	
				Total turnover (departures)			48		30	
				Total rate of turnover (departures)			12,80%		8%	
			Number of employees by level	Total	Board		—	—	—	—
				Total number of new hires			—	—	—	—
				Rate of new hires			—	—	—	—
				Total turnover			—	—	—	—
				Total rate of turnover			—	—	—	—

ESG	Impact Area	EPRA Sustainability Performance Measures (Social)				Third-party assured?	Corporate performance			
		EPRA Code	Unites of measure	Indicator	Category		2024		2025	
							Male	Female	Male	Female
Social	Employees	Emp-Turnover	Number of employees by level	Total	Executive		—	—	—	—
				Total number of new hires			—	—	—	—
				Rate of new hires			—	—	—	—
				Total turnover			—	—	—	—
				Total rate of turnover			—	—	—	—
				Total	Senior Leader		—	—	—	—
				Total number of new hires			—	—	—	—
				Rate of new hires			—	—	—	—
				Total turnover			—	—	—	—
				Total rate of turnover			—	—	—	—
				Total	Manager		—	—	—	—
				Total number of new hires			—	—	—	—
				Rate of new hires			—	—	—	—
				Total turnover			—	—	—	—
				Total rate of turnover			—	—	—	—
				Total	Professional					
				Total number of new hires			—	—	—	—
				Rate of new hires			—	—	—	—
				Total turnover			—	—	—	—
				Total rate of turnover			—	—	—	—
	Health & Safety	H&S-Emp	Per 100,000 hours worked	Injury rate	Direct employees		2,6		1,2	
			Per 100,000 hours worked	Lost day rate	Direct employees		0,5		0,2	
			Days per employee	Absentee rate	Direct employees		1%		1%	
				Family-related leave	Direct employees		1%		1%	
			Total number	Fatalities	Direct employees		0		0	
				Human rights	Direct employees		0		0	
		H&S-Asset	%	% assets	Asset health and safety assessments		100		100	
		H&S-Comp	Total number	Number of assets	Number of incidents		0		0	
	Community	Comty-Eng	%	% of assets	Community engagement, impact assessments & development programmes		—		—	

ESG	Impact Area	EPRA Sustainability Performance Measures (Social)				Third-party assured?	Corporate performance			
		EPRA Code	Unites of measure	Indicator	Category		2024		2025	
							Male	Female	Male	Female
Gover-nance	Board	Gov-Board	Total number	Board composition	Composition of highest governance body		n.a.			
					Executive		1	0	1	0
					Non-executive (members)		2	2	2	2
					Average tenure in years		2,8		3,4	
					Total non-executives with environmental and social competencies		2		1	
			%	Proportion of	Total non-executives with environmental and social competencies		50%		25%	
		Gov-Selec	Narrative	Board selection						
	Conflicts of interest	Gov-COI	Narrative	Conflicts of Interest						

4.4.5 Energie- en koolstof waarden in VGP's activa sinds 2020

Totaal energieverbruik - vastgoedportefeuille *(MWh)*	**FY 2020**	**FY 2021**	**FY2022**	**FY 2023**	**FY2024**	**FY2025**	**FY 2026** *(inclusief verwachte jaarlijkse stroomopwek van PV-pijplijnprojecten*)*	**Doelstelling**	**% verandering Jaar over Jaar**	**% verandering sinds 2020**
Elektriciteit										
Totaal ter plaatse opgewekte hernieuwbare stroom	14.894	24.156	27.662	50.712	94.560	132.010	258.480	260.000	39,60%	
Waarvan ter plaatse verbruikte hernieuwbare stroom	*911*	*3.646*	*3.858*	*3.365*	*19.000*	*28.350*			*49,21%*	
Van het net aangekochte groene stroom	*—*	*4.169*	*9.610*	*3.112*	*175.540*	*165.940*			*-5,47%*	
Totaal verbruikte groene stroom	911	7.815	13.468	6.477	194.540	194.290			-0,13%	
Totaal van het net aangekochte grijze stroom	137.501	161.904	214.345	221.810	99.190	125.920			26,95%	
Totaal verbruikte stroom	**138.412**	**169.719**	**227.813**	**228.287**	**293.730**	**320.210**			**9,02%**	
KWh/m²	57	55	53	50	57	56			-1,98%	-1,82%
Kilo CO2e/KWh	0,37	0,31	0,33	0,36	0,31	0,29			-6,62%	-21,38%
Emissies grijze stroom *(tCO2e)*	**50.871**	**53.435**	**75.806**	**79.090**	**30.900**	**36.630**				
Stadsverwarming										
Totale stadsverwarming *(MWh)*				750	820	2 750			235,37%	
*KWh/m²***				29	20	31			49,99%	n,a,
Emissies stadsverwarming *(tCO2e)*				**130**	**140**	**250**			**78,57%**	
Gas										
Totaal verbruikte brandstoffen uit het net *(MWh)*	83.695	73.643	58.281	53.726	78.010	87.360			11,99%	
*KWh/m²****	34	24	14	14	20	22			8,76%	-35,68%
Emissies brandstoffen *(tCO2e)*	**15.499**	**13.624**	**10.782**	**9.940**	**14.300**	**16.210**			**13,36%**	
Totaal energieverbruik *(MWh)*	**222.107**	**243.362**	**286.094**	**282.763**	**372.560**	**410.320**			**10,14%**	
KWh/m²	**91**	**79**	**67**	**62**	**72**	**71**		**55**	**-0,97%**	**-21,61%**
Hernieuwbare energie: geproduceerd en verkocht aan het net *(MWh)*	13.983	20.510	23.804	47.347	75.560	103.660			37,19%	
kilo CO2/KWh	0,37	0,31	0,33	0,42	0,42	0,32			-23,74%	-14,05%
tCO2e 'elders vermeden' (scope 4)	5.174	6.358	7.921	19.952	31.509	32.964			4,62%	

* *weerspiegelt de status van PV-pijplijnprojecten per 31 dec. '25*
** *Vierkante meter relevant voor stadsverwarming*
*** *Vierkante meter relevant voor gasverwarming*

4.4.6 Bijdrage van de ESG-strategie van de Groep aan de Duurzame Ontwikkelingsdoelstelling van de VN'

Bedrijfsethiek	
	**Verbonden risico**
	Risico op omkoping en corruptie, witwassen van geld en financiering van terrorisme of niet-naleving van de bepalingen inzake kartelbestrijding
	Niet transparante rapportage van lobbyactiviteiten
	Inbreuk op persoonsgegevens en cyberbeveiliging

Gezondheid, veiligheid en welzijn van de mensen in onze gebouwen	
	**Verbonden risico**
	Er wordt geen veilige en gezonde omgeving geboden aan werknemers, huurders en contractanten

Menselijk Kapitaal	
	**Verbonden risico**
	Niet-betrokkenheid van werknemers
	Gebrek aan sleutelcompetenties
	Gebrek aan profieldiversiteit

Verankering in de lokale gemeenschap	
	**Verbonden risico**
	Onvoldoende bijdrage aan lokale sociale en economische ontwikkelingen
	Risico op lokaal protest en risico dat activiteiten op lokaal niveau niet aanvaard worden

Milieu beschermen	
	**Verbonden risico**
	Water-, bodem-, en luchtverontreiniging gelinkt aan ontwikkelingsprojecten en bestaande activa
	Het niet-identificeren van bestaande verontreiniging in verworven ontwikkelingsprojecten en bestaande activa
	Kansen niet benutten en verwachtingen veranderen naar landschapsarchitectuur en op de natuur gebaseerde oplossingen

Verantwoorde Toeleveringsketen	
	**Verbonden risico**
	Toeleveringsketen van de Groep leeft de regelgeving en normen op het gebied van milieu en maatschappij niet na
	Controverses inzake duurzaamheid in verband met de activiteiten van huurders

Klimaatverandering



Verbonden risico
Toeleveringsketen van de Groep leeft de regelgeving en normen op het gebied van milieu en maatschappij niet na
Controverses inzake duurzaamheid in verband met de activiteiten van huurders
Increase of CapEx & OpEx, including tension on the price of energy
Changing tenant needs towards EV charging infrastructure

Natuurlijke hulpbronnen en circulaire economie



Verbonden risico
Toeleveringsketen van de Groep leeft de regelgeving en normen op het gebied van milieu en maatschappij niet na
Controverses inzake duurzaamheid in verband met de activiteiten van huurders

Bestuur



Verbonden risico
Gebrek aan middelen om ESG-risico's te beheren

4.4.7 Definities van de 14 ESG-KPI's, die onderdeel uitmaken van het kortetermijn-incentiveplan en die onderworpen zijn aan een beperkte assurance-procedure door een onafhankelijke derde partij

De Groep rapporteert over een reeks door de entiteit ontwikkelde ESG-kernprestatie-indicatoren (KPI's) die zijn gedefinieerd met verwijzing naar GRI 1 (2021). De KPI's zijn ontworpen om een consistente, vergelijkbare en verifieerbare meting van de voortgang ten opzichte van de duurzaamheidsdoelstellingen van de Groep mogelijk te maken en om beperkte assurance te ondersteunen.

Reikwijdte en afbakening
Tenzij op KPI-niveau uitdrukkelijk anders vermeld, komt de organisatorische afbakening overeen met de financiële consolidatiekring van de Groep. De operationele afbakening omvat activa die aan het einde van het jaar eigendom zijn van en/of operationeel worden beheerd door de Groep. Parkeergebouwen en activa in aanbouw zijn uitgesloten van de meeste KPI's op activaniveau, tenzij deze expliciet zijn opgenomen.

Meting en dataverzameling
Elke KPI is gedefinieerd aan de hand van een duidelijke teller en noemer of, waar van toepassing, een monetaire aggregatie. Gegevens worden voornamelijk verzameld uit interne systemen, waaronder NetSuite (activa-, huur- en projectgegevens) en Deepki (gegevens over nutsvoorzieningen en meters), aangevuld met externe documentatie zoals EPC-certificaten, milieucertificeringen, EU-Taxonomie-verificaties en Energy Attribute Certificates. De KPI-waarden worden vastgesteld op basis van de status per jaareinde.

Berekeningsprincipes en -methoden
KPI's worden berekend volgens een binaire of drempelgebaseerde aanpak op activum-, park- of projectniveau, zonder weging naar vloeroppervlakte, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Monetaire KPI's zijn gebaseerd op Committed Annualised Rental Income (CARA) bij ondertekening van de huurovereenkomst. Voor KPI's inzake hernieuwbare elektriciteit wordt een marktgebaseerde benadering toegepast, waarvoor groene contracten en/of Energy Attribute Certificates vereist zijn.

Aannames, schattingen en uitsluitingen
Wanneer meerdere datapunten voor één activum beschikbaar zijn, wordt de meest recente geldige documentatie gebruikt. Indien primaire gegevens aan het einde van het jaar niet beschikbaar zijn, past de Groep een conservatieve benadering toe door uitsluiting in plaats van schatting, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Tijdelijke installaties, activa in gebruiksname en items die nog in beoordeling zijn maar nog niet formeel zijn afgegeven, worden uitgesloten totdat zij volledig operationeel of gevalideerd zijn.

Referentieperiode en consistentie
De referentieperiode voor alle KPI's is gelijk aan het financiële verslagjaar van de Groep (1 januari tot en met 31 december). Methodologieën worden consistent toegepast over verslagperioden heen om de vergelijkbaarheid in de tijd te waarborgen. Materiële wijzigingen in definities, reikwijdte of berekeningsmethoden worden, waar relevant, toegelicht.

ESG KPI	2025		Gemeten Concept & Scope	Methodologie	Eenheden	Belangrijkste assumpties & Inschattingen	Exclusief	Referenties
	Aantal	% van totaal						
Duurzaam vastgoed								
Gebouwen met EPC-rating	251	97%	Aandeel van gerealiseerde gebouwen in eigendom van en beheerd door de Groep met een geldig EPC, in overeenstemming met nationale wetgeving en de EPBD; de organisatorische afbakening is afgestemd op de financiële consolidatie van de Groep; de operationele scope sluit parkhouses uit.	Teller: aantal gebouwen (exclusief Parkhouse) met een geldig EPC-label; Noemer: totaal aantal gerealiseerde gebouwen (exclusief Parkhouse).	Nummer; %	Meest recente geldige EPC, gebruikt wanneer meerdere certificaten bestaan.	Parkeergarages	2.2.1.1 Details van Milieucertificeringen van Gebouwen 2.2.2.12 Beoogde Financiele Effecten van Materiële Fysieke en Transitierisico's en Potentiële Klimaatkansen (ESRS E1-9)
Gebouwen met afgegeven milieucertificaat (duurzaamheid)	228	88%	Aandeel van gerealiseerde gebouwen die zijn gecertificeerd volgens erkende schema's (bijv. BREEAM, DGNB, LEED of gelijkwaardig); gebouwen in eigendom van en beheerd door de Groep; parkhouses uitgesloten.	Teller: aantal gebouwen (exclusief Parkhouse) met een geldige (milieugerelateerde) gebouwcertificering; Noemer: totaal aantal gerealiseerde gebouwen (exclusief Parkhouse).	Nummer; %	Certificeringen die nog in de eindbeoordeling zitten, zijn uitgesloten.	Parkeergarages	2.2.1.1 Details van Milieucertificeringen van Gebouwen
Gebouwen met EU-taxonomieconformiteitscertificaat (7.1 of 7.7)	102	39%[1]	Aandeel van gerealiseerde gebouwen dat is geverifieerd als EU-taxonomie-aligned voor klimaatmitigatie (artikelen 7.1/7.7); parkhouses uitgesloten.	Teller: aantal gebouwen (exclusief Parkhouse) met een geldig certificaat voor naleving van de EU-taxonomie; Noemer: totaal aantal gerealiseerde gebouwen (exclusief Parkhouse).	Nummer; %	Alleen formeel uitgegeven certificaten zijn inbegrepen.	Parkeergarages	—

1 Dit percentage wordt berekend op basis van het aantal gebouwen. Voor een percentage op basis van de activawaarde, zie paragraaf 4.2.2.7.5: Verificatie door derden van afgestemde activiteiten (48%).'

ESG KPI	2025		Gemeten Concept & Scope	Methodologie	Eenheden	Belangrijkste assumpties & Inschattingen	Exclusief	Referenties
	Aantal	% van totaal						
Eco-efficiëntie								
Gebouwen met zonnepanelen op het dak	101	38%	Aandeel van gerealiseerde gebouwen dat is uitgerust met operationele[1] dakgebonden fotovoltaïsche systemen; inclusief parkhouses.	Teller: aantal gebouwen (inclusief parkhouses) met geïnstalleerde en operationele PV-systemen op het dak; Noemer: totaal aantal gerealiseerde gebouwen (inclusief parkhouses).	Nummer; %	PV-systemen worden pas meegeteld zodra ze operationeel zijn.	—	
Gebouwen zonder gasverwarming	73	28%	Aandeel van gebouwen die zijn ontworpen zonder gasaansluiting en/of stadsverwarming en die gebruikmaken van elektriciteit en/of andere hernieuwbare warmtebronnen; parkhouses zijn uitgesloten.	Teller: aantal gebouwen (exclusief parkhouses) zonder gas- en/of stadsverwarmingsaansluiting; Noemer: totaal aantal gerealiseerde gebouwen (exclusief parkhouses)	Nummer; %	Tijdelijke gas-aansluitingen voor de bouw worden buiten beschouwing gelaten.	Parkeergarages	1.1 Samenvatting van de ESG-prestatie-indicatoren van de Groep
Park-SPV's met ten minste 2 EV-laders	47	42%	Aandeel van parken dat is uitgerust met ten minste twee operationele EV-laadpunten.	Teller: aantal parken (bestaand aan het einde van het rapportagejaar) met minimaal twee geïnstalleerde EV-laadpunten; Noemer: totaal aantal parken (bestaand aan het einde van het rapportagejaar).	Nummer; %	Laadpunten die aan het einde van het jaar nog in aanbouw zijn, worden uitgesloten.	—	—
Gebouwen met ten minste één slimme meter geïnstalleerd	78	30%	Aandeel van gebouwen dat is uitgerust met ten minste één geautomatiseerde nutsmeter (AMR/AMI)[2]; parkhouses zijn uitgesloten.	Teller: aantal gebouwen met ten minste één geautomatiseerde meter (beperkte scope); Noemer: totaal aantal gerealiseerde gebouwen (exclusief parkhouses).	Nummer; %	Meters die na het einde van het jaar zijn geïnstalleerd, worden uitgesloten.	Parkeergarages	—
Gebouwen met volledige installatie van slimme meters	4	2%	Aandeel van gebouwen met geautomatiseerde meters die alle relevante hoofdvoorzieningen dekken (elektriciteit, verwarming en waar van toepassing water); parkhouses zijn uitgesloten.	Teller: aantal gebouwen waarin voor alle nutsvoorzieningen en op alle niveaus geautomatiseerde meters zijn geïnstalleerd (full-scope); Noemer: totaal aantal gerealiseerde gebouwen (exclusief parkhouses).	Nummer; %	Meters die na het einde van het jaar zijn geïnstalleerd, worden uitgesloten.	Parkeergarages	—

1 Operationeel wanneer aan 2 van de 3 onderstaande voorwaarden is voldaan: (i) technische en/of juridische ingebruikname afgerond, (ii) een opbrengst- of waardebepalende overeenkomst is ondertekend, (iii) operationele prestatiemonitoring is geïnstalleerd en/of een O&M-overeenkomst is afgesloten.

2 In dit rapport aangeduid als slimme meters. Slimme apparaten of sensoren die gegevens verzamelen over de status van nutsmeters. Zowel Automatic Meter Reading (AMR) als Advanced Metering Infrastructure (AMI) vallen binnen de scope van IoT voor nutsmetering.

ESG KPI	2025		Gemeten Concept & Scope	Methodologie	Eenheden	Belangrijkste assumpties & Inschattingen	Exclusief	Referenties
	Aantal	% van totaal						
Groene huurovereenkomsten en contractuele toezeggingen van huurders								
Gebouwen met een contract voor hernieuwbare ("groene") elektriciteit	196	76%	Aandeel van gebouwen dat wordt voorzien van hernieuwbare elektriciteit via groene contracten[1] en/of Energy Attribute Certificates[2] (market-based methode).	Teller: aantal gebouwen met ten minste één hernieuwbaar-energiecontract of aangekochte Energy Attribute Certificates (EAC's); Noemer: totaal aantal gerealiseerde gebouwen (exclusief parkhouses).	Nummer; %	Groene contracten en/of Energy Attribute Certificates (location-based methode) worden alleen meegeteld wanneer ze binnen het rapportagejaar vallen.	—	—
Huurcontracten met algemene groene clausules *(in '000 €)*	61,968	62%	Aandeel van nieuwe en verlengde huuropbrengsten[3] waarop algemene green-leaseclausules van toepassing zijn	Teller: totaalbedrag van nieuwe en verlengde CARA[4] (€) van boekingscontracten met een light green lease-clausule; Noemer: totale CARA van nieuwe en verlengde huurovereenkomsten.	€ ('000); %	CARA weerspiegelt het gecommitteerde, geannualiseerde huurinkomen op het moment van ondertekening.	Bestaande huren zonder vernieuwingen	2.2.2.6 Maatregelen en Middelen wat betreft Beleid ten aanzien van Klimaatverandering (ESRS E1-3)
Huurcontracten die de aankoop van groene stroom vereisen	56,411	57%	Aandeel van huuropbrengsten waarvoor contractueel is vastgelegd dat huurders 100% hernieuwbare elektriciteit afnemen.	Teller: totaalbedrag van nieuwe en verlengde CARA[4] (€) van boekingscontracten met een dark green lease-clausule; Noemer: totale CARA van nieuwe en verlengde huurovereenkomsten.	€ ('000); %	CARA weerspiegelt het gecommitteerde, geannualiseerde huurinkomen op het moment van ondertekening.	Bestaande huren zonder vernieuwingen	2.2.2.6 Maatregelen en Middelen wat betreft Beleid ten aanzien van Klimaatverandering (ESRS E1-3)
Klimaat en biodiversiteit								
Parken met klimaatrisicoanalyse	112	100%	Aandeel van parken met een afgeronde, EU-taxonomie-conforme klimaatrisicoanalyse.	Teller: aantal parken (bestaand aan het einde van het rapportagejaar) dat voldoet aan de EU-Tax DD-procedures (Climate Risk Assessment); Noemer: totaal aantal parken (bestaand aan het einde van het rapportagejaar).	Nummer; %	Een CRA wordt als voltooid beschouwd zodra deze formeel is gedocumenteerd.	Parken zonder ontwikkelde oppervlate	—
Opgeleverde activa met EIA voltooid in overeenstemming met EU-richtlijn 2011/92/EU en met vereiste mitigatiemaatregelen geïmplementeerd	1	100%	Aandeel van projecten waarvoor een MER[5] is vereist op grond van Richtlijn 2011/92/EU, waarbij de MER is afgerond en mitigerende maatregelen zijn geïmplementeerd.	Teller: aantal tijdens het rapportagejaar gerealiseerde gebouwen (exclusief parkhouses) waarvoor de MER is afgerond overeenkomstig EU-richtlijn 2011/92 en waarvoor de vereiste mitigerende maatregelen zijn geïmplementeerd; Noemer: totaal aantal tijdens het rapportagejaar gerealiseerde gebouwen (exclusief parkhouses) waarvoor de MER is afgerond overeenkomstig EU-richtlijn 2011/92.	Nummer; %	De implementatie wordt bevestigd aan de hand van vergunningsdocumentatie.	Projecten die niet wettelijk verplicht zijn een EIA uit te voeren	—
Biodiversiteitsactieplan in parken met opgeleverde activa	11	55%	Aandeel van projecten waarbij biodiversiteitsactieplannen[2] worden geïmplementeerd naar aanleiding van vastgestelde effecten.	Teller: aantal parken waarin tijdens het rapportagejaar gebouwen zijn gerealiseerd en waarin een biodiversiteitsactieplan is geïmplementeerd; Noemer: aantal parken waarin tijdens het rapportagejaar gebouwen zijn gerealiseerd.	Nummer; %	Plannen worden als geïmplementeerd beschouwd zodra ze formeel zijn gedocumenteerd en goedgekeurd.	—	—

1 Een hernieuwbare-energie-leveringsovereenkomst kan worden aangetoond door middel van energieleveringsfacturen en/of een contractsluitingsbrief of ander bewijs.
2 Energy Attribute Certificates (EAC's) zijn verhandelbare instrumenten die aantonen dat één megawattuur (MWh) elektriciteit is opgewekt uit een hernieuwbare energiebron. In de meeste gevallen zijn deze certificaten ontkoppeld (unbundled), d.w.z. verworven op secundaire markten.
De EAC's die aan dit verbruik zijn gekoppeld, moeten voldoen aan de volgende eisen:
(i) verbruiksafstemming: het aangekochte volume EAC's moet overeenkomen met het elektriciteitsverbruik (bijv. bij 5 MWh verbruik moeten 5 MWh aan EAC's worden aangekocht);
(ii) geografische afstemming: de EAC's moeten afkomstig zijn uit dezelfde markt (bijv. Garanties van Oorsprong in landen waar deze van toepassing zijn);
(iii) periodieke afstemming: doorgaans binnen hetzelfde kalenderjaar."
3 Nieuwe en verlengde huurinkomsten hebben betrekking op nieuwe huurovereenkomsten en verlengde huurovereenkomsten (vóór of uiterlijk aan het einde van de looptijd van de huurovereenkomst).
4 CARA = Committed Annualised Rental Income (gecommitteerd geannualiseerd huurinkomen).
5 Operationeel wanneer aan 2 van de 3 onderstaande voorwaarden is voldaan: (i) technische en/of juridische ingebruikname afgerond, (ii) een opbrengst- of waardebepalende overeenkomst is ondertekend, (iii) operationele prestatiemonitoring is geïnstalleerd en/of een O&M-overeenkomst is afgesloten.

Notities

Notities

Notities

VGP NV
Generaal Lemanstraat 55 box 4
2018 Antwerpen
België
tel +32 3 289 14 30
fax +32 3 289 14 39
e-mail info@vgpparks.eu
www.vgpparks.eu

Follow us on