

Jaarverslag 2024



VGP NV Jaarverslag 2024

Inhoud

003

1 Verslag over de
Vennootschap

096

2 Portefefeuille

161

3 Financieel
overzicht

229

2 Verslag over
maatschappelijk
verantwoord
ondernemen

Verslag over de Vennootschap 2024



Verslag over de Vennootschap

Inhoud

005

Kerncijfers

006

Brief aan de
aandeelhouders

009

Profiel

012

Strategie

020

VGP in 2024

030

Algemeen
markt-overzicht

055

Verslag van de Raad
van Bestuur

090

Raad van Bestuur
en Management

Kern- cijfers

In duizenden €

Vastgoedbeleggingen	2024	2023	2022	2021	2020
Eigen portefeuille					
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	1.325.292	1.609.300	1.363.900	765.800	205.100
Bezettingsgraad (%)	95,5%	98,8%	98,5%	99,3%	100,0%
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	1.938.957	2.000.277	2.514.222	2.200.119	920.151
Portefeuille van Joint Ventures' (100%)					
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	4.649.734	3.756.200	2.937.100	2.326.100	2.236.300
Bezettingsgraad (%)	98,11%	99,0%	99,1%	99,4%	98,4%
Reële waarde van de vastgoedportefeuille ¹	5.898.188	5.193.215	3.928.725	3.545.582	2.922.563
Balans	2024	2023	2022	2021	2020
Eigen vermogen	2.400.427	2.214.417	2.202.175	2.175.565	1.305.736
Schuldgraad					
Netto schuld/totaal activa	33,6%	40,3%	34,4%	29,8%	25,2%
Winst- en Verliesrekening	2024	2023	2022	2021	2020
Bruto inkomsten uit huur en hernieuwbare energie	73.704	69.003	51.230	17.618	12.078
Netto operationele kosten verbonden aan vastgoed	-6.018	-5.534	-8.223	-2.219	-3.784
Netto inkomsten uit huur en hernieuwbare energie	67.686	63.469	43.007	15.399	8.294
Joint venture management fee inkomsten	32.666	26.925	21.537	21.303	14.699
Netto waarderingswinsten/(verliezen) op vastgoedbeleggingen	187.056	87.958	-97.230	610.261	366.361
Administratieve kosten	-61.263	-48.863	-33.956	-52.112	-29.296
Aandeel in het resultaat van Joint Ventures en geassocieerde ondernemingen	92.744	-10.715	-45.927	186.703	63.338
Overige kosten	-1.750	—	-3.000	-5.000	-4.000
Bedrijfsresultaat	317.139	118.774	-115.569	776.554	419.396
Netto financieel resultaat	2.403	-6.031	-27.008	-12.654	-8.592
Belastingen	-32.555	-25.451	20.035	-113.845	-39.865
Resultaat over de periode	286.987	87.292	-122.542	650.055	370.939
Resultaat per Aandeel	2024	2023	2022	2021	2020
Gewone nettoresultaat per aandeel (in €) – Basic	10,52	3,20	-5,49	31,41	18,58
Gewone nettoresultaat per aandeel (in €) – Verwaterd	10,52	3,20	-5,49	31,41	18,58

1 Met inbegrip van gebouwen in aanbouw en ontwikkelingsgrond die door VGP wordt of zal worden ontwikkeld voor rekening van de Eerste, Tweede en Zesde Joint Venture.

Brief aan de aandeelhouders

Als we terugkijken op 2024, zijn we trots op de vooruitgang die we hebben geboekt, maar we zijn vooral heel dankbaar voor de kansen die onze 'reis' vorm hebben gegeven. Hoewel het een jaar vol uitdagingen is geweest, heeft het ook de kracht van onze fundamenteën versterkt en ons goed gepositioneerd om de ambitieuze doelen die we voor de toekomst hebben gesteld te bereiken. We blijven ons inzetten om waarde te creëren, niet alleen voor onze aandeelhouders, maar ook voor de gemeenschappen en industrieën die we van dienst zijn. Hieronder volgen enkele van de belangrijkste hoogtepunten van dit cruciale jaar.

Een Recordjaar in Verhuringen

Ondanks een voorzichtige aanpak van nieuwbouw, vooral met het oog op potentiële leegstandsrisico's, hebben we gelukkig een recordprestatie in verhuur kunnen zien. We zijn verheugd om € 91,6 miljoen aan nieuwe en hernieuwde huuropbrengsten te rapporteren, een historisch record voor VGP. Hiervan weerspiegelt € 61,8 miljoen een stijging van 18% in onze totale contractueel toegezegde huurinkomsten op jaarbasis. Deze groei is een bewijs van de toewijding en het harde werk van ons team en van ons vermogen om ons aan te passen aan de dynamiek van de markt en tegelijkertijd een stabiele kasstroom voor het bedrijf te garanderen.

Bijdragen aan de Europese Herindustrialisering

In lijn met onze visie om de economische groei van Europa te ondersteunen, hebben we het voorrecht gehad om bij te dragen aan een aantal opwindende projecten in 2024. Deze omvatten onder andere:

- Een geavanceerde fabriek voor productie van batterijen voor Hyundai Mobis in Pamplona, Spanje
- Een robotaxi assemblagefabriek voor Verne in Zagreb, Kroatië
- Een ultramoderne productiefaciliteit voor VAT in Arad, Roemenië, ter ondersteuning van de halfgeleiderindustrie

- Een assemblage- en productiefaciliteit voor ISAR Aerospace in München
- Een Groene Innovatiecampus voor Opel in Rüsselsheim, Duitsland

Deze projecten weerspiegelen de industrieën van morgen en we zijn dankbaar dat we een rol mogen spelen in het vormgeven van de toekomst van Europa. De vooruitgang die we dit jaar hebben geboekt, maakt deel uit van een veel grotere beweging en we zijn er trots op dat we de herindustrialisatie-inspanningen op het hele continent ondersteunen.

Strategische Uitbreiding en Nieuwe Business Units

Omdat we ons richten op langlopende groei, werden in 2024 ook nieuwe initiatieven gelanceerd die nauw aansluiten bij onze doelstellingen van duurzaamheid en diversificatie. Deze omvatten:

- Een verdubbeling van de hernieuwbare energie die wordt geproduceerd door onze fotovoltaïsche installaties, waardoor onze overgang naar een groenere toekomst verder wordt versneld.
- Grootschalige batterijprojecten, maar ook kleinschaligere aanvullende batterijinstallaties bij onze zonne-installaties, een natuurlijke aanvulling op onze bestaande bedrijfsparken, die niet alleen groei mogelijkheden bieden, maar ons



VGP Park Nijmegen

ook helpen om ons engagement voor hernieuwbare energie verder te zetten.

- Ontwikkelingen voor Datacenters: Ons perceel grond in Frankfurt, voorzien van alle essentiële ingrediënten – land, stroom, koelwater en de mogelijkheid om overvloedige warmte te hergebruiken – positioneert ons goed voor een belangrijk datacenterproject. We zijn ook een gespecialiseerd team aan het samenstellen om verdere mogelijkheden binnen onze enorme grondbank te onderzoeken.

Kostenbeheersing en Positionering voor de Toekomst

Kijkend naar 2025, hebben we er alle vertrouwen in dat onze sterke balans, toplocaties en aantrekkelijke bouwkosten ons een belangrijk voordeel zullen geven. De marktdynamiek verschuift, maar we voelen ons goed voorbereid om de kansen die voor ons liggen te benutten.

Eco-efficiëntie als motor voor groei

Terwijl ESG-onderwerpen steeds meer onderdeel zijn geworden van politieke discussies, blijven we ons richten op het leveren van een product van topklasse op het gebied van eco-efficiëntie en klimaatprestaties. Onze inzet om het gasverbruik in onze hele portefeuille te verminderen heeft geleid tot een aanzienlijke overgang van verwarming op gas naar luchtwarmtepompen, waarbij een kwart van onze panden nu onafhankelijk van gas werkt. Deze verschuiving bevordert niet alleen de duurzaamheid, maar helpt onze huurders ook hun energiekosten te beheersen. Daarnaast bieden onze ultramoderne nieuwe gebouwen zeer efficiënte alternatieven voor nieuwe huurders. Deze inspanningen zijn erkend door GRESB (de 'Global Real Estate Sustainability Benchmark'), die VGP een score van 4 sterren toekende – de op twee na hoogste ontwikkelingscore onder de 23 beursgenoteerde logistieke en semi-industriële ontwikkelaars in zijn universum en de hoogste score binnen onze referentiegroep.

VGP Park Brasov



Vooruitkijken: Grote Ambities en Nieuwe Markten

Hoewel AI en automatisering nog niet op de voorgrond staan in onze sector, bereiden we ons proactief voor op de toekomst. We houden de ontwikkelingen op het gebied van zelfrijdende vrachtwagens en robotica nauwlettend in de gaten, omdat we geloven dat deze technologieën de logistieke en industriële sectoren de komende jaren zullen vormgeven.

Vooruitkijkend verwachten we aanhoudende autonome groei in onze kernmarkten. Terwijl Duitsland, de Tsjechische Republiek en Hongarije al lange tijd belangrijke motoren zijn voor onze ontwikkeling, zien we op nu een sterke impuls in andere grote economieën zoals Italië, Spanje en Frankrijk. Deze markten bieden een aanzienlijk expansiepotentieel en zullen van vitaal belang zijn voor onze verdere groei.

We zijn ook enthousiast over onze recente strategische toetreding tot de Britse markt. Dit is een belangrijke stap in onze expansiestrategie en we geloven dat dit de komende jaren een belangrijke bijdrage zal leveren aan onze groei.

Een belangrijke factor voor deze groei is onze **partnerschapsstructuur**, die de Groep de flexibiliteit blijft geven om uit te breiden door het efficiënt hergebruiken van geïnvesteerd kapitaal. We hechten veel waarde aan de steun van onze **joint venture partners**, wier samenwerking ons vermogen om te groeien en nieuwe kansen te benutten versterkt.

Teruggeven: Onze Maatschappelijke Betrokkenheid

Naast onze zakelijke ambities geloven we sterk in het belang van een bijdrage aan de maatschappij. Via onze stichting herinvesteren we een deel van onze winst in projecten die doelen ondersteunen die ons na aan het hart liggen. Dit jaar hebben we onze steun voortgezet aan initiatieven die gericht zijn op:

- Kinderonderwijs voor minder bedeelde kinderen, zodat zij de kansen krijgen die ze verdienen.
- Het beschermen en behouden van Europees cultureel erfgoed, dat van vitaal belang is voor het behoud van de rijkdom en diversiteit van onze geschiedenis.
- Natuurbehoudprojecten, waarbij we streven naar een blijvende positieve invloed op het milieu en een duurzame toekomst voor de komende generaties.

We zijn er trots op dat we een rol spelen in deze belangrijke initiatieven en we blijven ons inzetten om ons succes te gebruiken als platform voor positieve verandering.

Financiële prestaties – laat de cijfers werken

Al onze vooruitgang heeft zich ook vertaald in solide financiële prestaties in '24. We zijn dan ook verheugd dat we een nettowinst van € 287 miljoen kunnen rapporteren, een stijging van 229% ten opzichte van boekjaar '23. Onze nettovermogenswaarde groeide met 8,4% tot € 2,4 miljard, ondersteund door een stijging van de EBITDA met 57% dankzij een sterke groei

van de recurrente huurinkomsten (+19%), de ontwikkelingsactiviteiten (+178%) en hernieuwbare energie (+236%).

We hebben 21 projecten (584.000 m²) opgeleverd, die € 36,1 miljoen aan jaarlijkse huur hebben opgebracht, terwijl 34 projecten (780.000 m²) in aanbouw zijn. Samen met de contractueel toegezegde huurinkomsten op te ontwikkelen grond is de voorverhuur ratio 80%. Onze bezettingsgraad blijft hoog op 98%, terwijl bijna alle gebouwen op weg zijn naar de hoogste duurzaamheidscertificeringen.

Met een solide balans, een liquiditeit van € 493 miljoen en een lagere gearing ratio van 33,6% zijn we goed gepositioneerd om onze voortdurende groei te managen en de Raad van Bestuur stelt een gewoon dividend voor van € 90 miljoen (€ 3,30 per aandeel), een stijging van 12% ten opzichte van vorig jaar.

Conclusie: Samen verder

We gaan 2025 in met een gevoel van dankbaarheid en optimisme. De basis die we hebben gelegd – van een solide balans tot sterke relaties met huurders en een wendbaar, gemotiveerd team – stelt ons in staat om succesvol te blijven. Hoewel er uitdagingen blijven, hebben we er alle vertrouwen in dat onze strategische voordelen, in combinatie met onze inzet voor duurzaamheid en de gemeenschap, ons in staat zullen stellen om de komende jaren te bloeien.

We erkennen dat de prestaties van onze aandelenkoers in het afgelopen jaar niet de volledige waarde van het potentieel van onze vennootschap hebben weerspiegeld. We zijn er echter diep van overtuigd dat we, door onze strategie en voortdurende inspanningen, bouwen en zullen blijven bouwen aan de intrinsieke waarde van VGP. We blijven gericht op lange termijn groei en we zetten ons volledig in om duurzame waarde te leveren voor al onze belanghebbenden.

Tot slot wil ik u, onze aandeelhouders, hartelijk bedanken voor uw voortdurende vertrouwen en steun. Het allerbelangrijkste is dat ik mijn oprechte dankbaarheid wil betuigen aan mijn ongehooflijke team. Het is hun toewijding, enthousiasme en passie die VGP vooruit stuw(en), en ik kan niet trotser zijn op de manier waarop ze elke uitdaging en kans met onwrikbare toewijding aangaan. Samen bouwen we aan iets heel bijzonders.

Nogmaals bedankt voor uw geloof in VGP en we kijken uit naar een opwindend jaar.

Vriendelijke groeten,

VGP Park Rouen



Profiel



VGP Park Olomouc

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, de Slovaakse Republiek, Hongarije, Roemenië, Oostenrijk, Italië, Letland, Portugal, Servië, Frankrijk en Kroatië en recent ook 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 380 professionals (per 31 december 2024) 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 industriële centra, in combinatie met een optimale toegang tot de transportinfrastructuur, ondersteunt zijn groeistrategie.

Op 31 december 2024 werd de portefeuille van VGP (in volledige eigendom, inclusief activa ontwikkeld voor rekening van zijn Joint Ventures) gewaardeerd op € 2.103 miljoen en bestond uit:

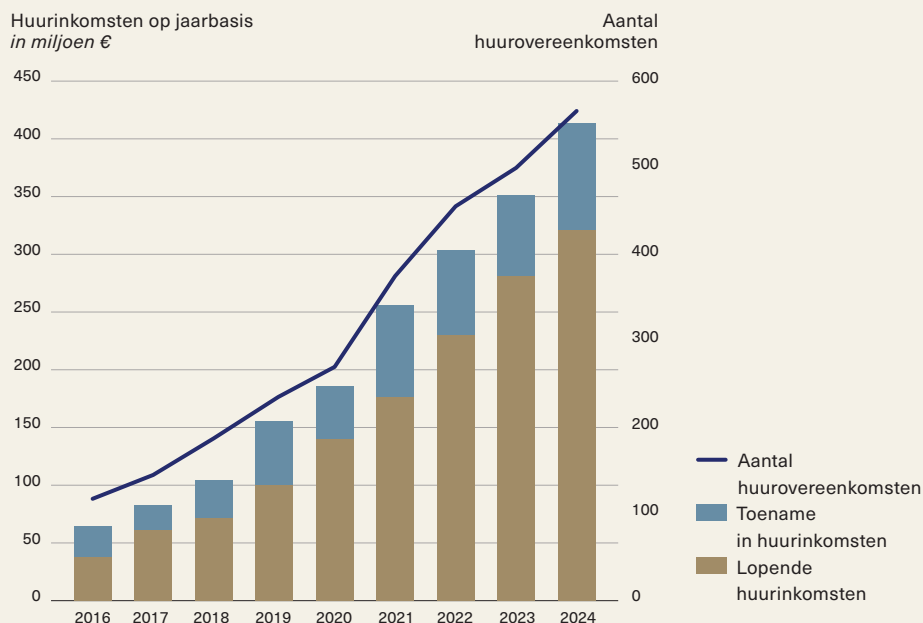
- 48 voltooide gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 1.373.000 m² (€ 879 miljoen),
- 33 gebouwen in aanbouw die 736.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen (€ 579 miljoen), en
- Resterende ontwikkelingsgrond voor een bedrag van € 645 miljoen.

De portefeuille van de Joint Ventures, gewaardeerd op € 5.734 miljoen, omvat 194 voltooide gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 4.602.000 m². Samen bezit VGP (eigen portefeuille en portefeuille van Joint Ventures) een contractueel vastgelegde ontwikkelingsgrondbank van 8,7 miljoen m², wat een ontwikkelingspotentieel vertegenwoordigt van meer dan 3,6 miljoen m² toekomstig verhuurbare oppervlakte.

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

Duurzame groei van de contractueel toegezegde huurinkomsten 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



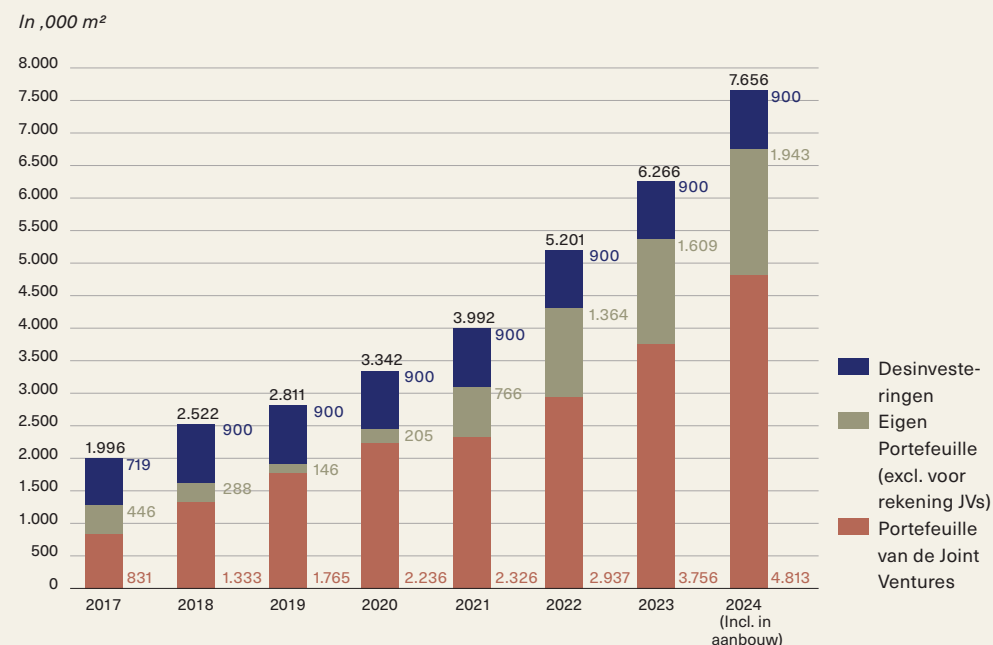
Op 31 december 2024

€ 412,6 miljoen

aan contractueel toegezegde huurinkomsten op jaarbasis

...Zorgen voor een veerkrachtige groei van de portefeuille...

De historische evolutie van de voltooide 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

5,6 miljoen m²

nieuwe verhuurbare oppervlakte ontwikkeld

...Resultierend in een gediversifieerde vastgoedportefeuille...

Uitsplitsing Vastgoedportefeuille per Land
(incl JV aan 100%)

31 december 2024 (in € mln)



Oostenrijk € 247.218 mln – 3%	Letland € 101.636 mln – 1%
Tsjechische Republiek € 909.701 mln – 12%	Nederland € 332.176 mln – 4%
Kroatië € 29.529 mln – 1%	Portugal € 95.933 mln – 1%
Denemarken € 21.381 mln – 1%	Roemenië € 313.86 mln – 4%
Frankrijk € 125.992 mln – 2%	Slowakije € 315.714 mln – 4%
Duitsland € 4087.047 mln – 52%	Servië € 101.013 mln – 1%
Hongarije € 320.808 mln – 4%	Spanje € 634.217 mln – 8%
Italië € 200.921 mln – 3%	

Uitsplitsing Vastgoedportefeuille volgens status
(incl JV aan 100%)

31 december 2024 (in € mln)



Opgeleverd € 6.484 mln – 83%
In aanbouw € 684 mln – 9%
Ontwikkelingsland € 669 mln – 8%

Strategie

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, Deko, 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 nettovermogenswaarde te verwezenlijken.

VGP Park Fuenlabrada



Ontwikkelingsactiviteiten en ondersteunende diensten voor de portefeuille

Ontwikkelingsactiviteiten

Greenfield- en brownfieldontwikkelingen zijn de kernactiviteiten van de VGP Groep. Brownfieldontwikkelingen worden geleidelijk aan belangrijker naarmate de greenfieldontwikkelingen op sommige beoogde toplocaties steeds schaarser worden. Ontwikkelingen worden voornamelijk ondernomen voor eigen rekening van de Groep 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 tot de portefeuillewaarde op lange termijn.

De Groep focust op de sector van logistieke en licht industriële projecten die gelegen zijn in continentaal Europa. De Groep is actief in 18 landen in Europa; in 15 daarvan heeft de Groep reeds ontwikkelingsactiviteiten verricht of een ontwikkelingspijn voor toekomstige ontwikkelingsactiviteiten.

Kwalitatief hoogstaande projecten worden steeds ontwikkeld op basis van de VGP-bouwnormen, met aanpassingen om tegemoet te komen aan de specifieke eisen van de toekomstige huurders, maar waarbij altijd een polyvalent gebruik en de toekomstige her-verhuurbaarheid gegarandeerd blijft. In de aanvangsfase van de ontwikkeling worden sommige projecten ontwikkeld op eigen risico van de Groep (dus zonder dat deze al op voorhand zijn voorverhuurd). De Groep heeft onlangs de eerste stappen gezet in de ontwikkeling van datacenters, in eerste instantie gericht op mogelijkheden binnen zijn bestaande grondbank.

De gebouwen voldoen aan de recentste moderne kwaliteitseisen en worden krachtens langlopende huurovereenkomsten verhuurd aan huurders die actief zijn in de logistieke, licht industriële of e-commerce sector, met activiteiten zoals opslag, assemblage, verpakking 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 transportinfrastructuur.

Ondersteunende diensten voor de portefeuille

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

Vastgoedbeheerdiensten worden uitsluitend verstrekt betreffende de eigen portefeuille van de Groep en aan de portefeuille van de Joint Ventures, waarbij de respectievelijke Groep-vastgoedbeheervenootschap verantwoordelijk is voor de goede en ongestoorde werking van de gebouwen. Als onderdeel van hun aangeboden diensten leveren de VGP-vastgoedbeheervenootschappen 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 geoptimaliseerd wordt. Als onderdeel van de geleverde diensten is VGP verantwoordelijk

voor de standaard bedrijfsadministratie van financiering, business planning, rapportage, budgettering, beheer van belastingen en juridische zaken, controle, etc.

Diensten voor facilitymanagement worden in de lokale landen uitgevoerd door specifieke teams die zich richten op het beheer van de juiste en ongestoorde exploitatie van de gebouwen en het uitvoeren van de nodige activiteiten, zoals onderhoudsdiensten, diensten voor afvalbeheer, groenbeheer die in dit opzicht noodzakelijk kunnen zijn.

Overige 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 biedt een breed scala aan duurzame energieoplossingen voor magazijnen, waaronder zonne-energie, windenergie en thermische energie, evenals integrators voor opslag en distributie. We bieden groene energie aan onze huurders, ter plaatse of elders geproduceerd met onze eigen fotovoltaïsche systemen. Deze wordt geleverd via huurovereenkomsten of Power Purchase Agreements. We streven ernaar om onze klanten een op maat gemaakte groene energieoplossing te bieden, die meestal wordt aangeboden met fotovoltaïsche systemen op onze VGP Parken, maar ook met de mogelijkheid om groene energie aan te bieden die elders wordt gewonnen, met groene energieopwekking in de buurt van onze parken.

Sinds januari 2024 opereert de Groep als een gereguleerde nutsvoorziening voor zijn Duitse klanten. Dit stelt de Groep in staat om op termijn alle fotovoltaïsche projecten in Duitsland in te zetten om groene energie efficiënter te verdelen onder onze huurders in het hele land, ongeacht de hoeveelheid hernieuwbare energie die ter plaatse wordt opgewekt. Inclusief projecten die momenteel in aanbouw zijn, zal de geïnstalleerde capaciteit bijna 200 MWp bereiken. Met een ambitieuze projectpipeline streven we ernaar de energiebehoeften van onze huurders te overtreffen.

Sinds 2024 is de Groep ook begonnen met de uitrol van batterij-energieopslagsystemen (BESS). Met de eerste BESS die naar verwachting in de eerste helft van 2025 wordt geleverd, kan de Groep het eigen energieverbruik verder optimaliseren.

Daarnaast bieden wij groene e-mobiliteitslaadfaciliteiten voor elektrische vrachtwagens en auto's, en onderzoeken wij momenteel kwalitatieve methoden voor energieopslag met batterij-installaties en lastbeheer. Verder ondersteunen wij onze huurders bij het identificeren van optimalisatiemogelijkheden voor groen energieverbruik en flexibele energieconsumptie met energiebeheermethoden voor diverse processen om, onder andere, het potentieel van fotovoltaïsche energie optimaal te benutten.

Belangrijkste principes van de investeringsstrategie van VGP

Strategisch gelegen gronden

Kwalitatief hoogstaand gestandaardiseerd en duurzaam logistiek vastgoed

Primaire focus op de lange termijn grondslag

Focus op bedrijvenparken met het oog op het verwezenlijken van schaalvoordelen

In-house competenties die een volledig geïntegreerd bedrijfsmodel mogelijk maken

Gemeenschappen versterken en eco-efficiëntie voortdurend verbeteren door klimaatverandering aan te pakken

 Grond	 Concept en ontwerp	 Constructie	 Huren	 Portefeuille	 Aanvullende diensten
Investment Strategy					
— 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%+ recycleren 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

Ter ondersteuning van zijn groei op middellange termijn heeft VGP meerdere 50/50 joint ventures afgesloten met bekende institutionele beleggers. Dankzij deze joint ventures kan VGP zijn initieel geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk hergebruiken wanneer voltooide projecten worden aangekocht door de respectieve joint ventures en kunnen deze verkoopopbrengsten worden herbelegd in de voortdurende uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van de verdere uitbreiding van de groundbank. Hierdoor kan VGP zich concentreren op zijn kernontwikkelingsactiviteiten.

Partnerschap met Allianz

Eerste Joint Venture – Rheingold

De Eerste Joint Venture werd in mei 2016 opgericht met als doel een platform op te bouwen van nieuwe, klasse A logistieke en industriële panden met een belangrijke focus op uitbreiding in de kernmarkten in Duitsland en in markten in Midden- en Oost-Europa (Hongarije, de Tsjechische Republiek en de Slovaakse Republiek) die snel groeien teneinde stabiele, inkomsten gedreven rendementen op te brengen met een kans op opwaardering van kapitaal. De Eerste Joint Venture had een doel om, uiterlijk tegen mei 2021, de omvang van zijn portefeuille (d.w.z. de bruto-actiefwaarde van de verworven inkomsten genereerende activa) te doen toenemen tot ongeveer € 1,7 miljard via de inbreng in de Eerste Joint Venture van nieuwe logistieke ontwikkelingen die door VGP werden uitgevoerd. De strategie van de Eerste Joint Venture is nu derhalve voornamelijk een houdstrategie. Per 31 december 2024 bestaat de vastgoedportefeuille van de Eerste Joint Venture uit 104 voltooide gebouwen die een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 1.973.000 m² vertegenwoordigen. Hoewel de Eerste Joint Venture zijn uitgebreide investeringsdoelstelling heeft bereikt, kunnen er in de toekomst nog enkele bijkomende closings plaatsvinden door bestaande uitbreidingsopties voor de huurders. De Eerste Joint Venture zal zijn bestaande portefeuille met VGP behouden en zal blijven fungeren als vastgoed-, facility- en activabeheerder. Ten slotte heeft VGP mogelijk het recht op een winstuitkering van de Eerste Joint Venture bij (i) een liquiditeitsevenement of (ii) na het verstrijken van de initiële periode van tien jaar, wat plaatsvindt in H1 '26. De omvang van deze winstuitkering door de Eerste Joint Venture zal gebaseerd zijn op het verloop van de IRR ('internal rate of return') van de Joint Venture en is afhankelijk van een aantal parameters die alleen nauwkeurig kunnen worden bepaald op de vervaldatum.



VGP Park Ceske Budejovice

Tweede Joint Venture – Aurora

De Tweede Joint Venture werd in juli 2019 opgericht met als doel een platform te bouwen van top logistieke activa in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje, met als doelstelling om stabiele inkomsten-gedreven rendementen te leveren met potentiële kapitaalherwaardering.

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

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

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



VGP Park München

Derde Joint Venture – Ymir

De Derde Joint Venture werd in juni 2020 opgericht met als doel het VGP Park München te ontwikkelen. Zodra het VGP Park München volledig is ontwikkeld, zal het bestaan uit vijf logistieke gebouwen, twee op zichzelf staande parkeergarages en een kantoorgebouw voor een totaal bruto verhuurbare oppervlakte van ca. 323.000 m². Het park is volledig voorverhuurd. Sinds zijn oprichting zijn er drie closings met de Derde Joint Venture gebeurd.

De financiering van de investering in ontwikkelingen van de Derde Joint Venture vindt plaats door middel van aandeelhoudersleningen en/of kapitaalbrengen van de aandeelhouders in verhouding tot hun respectievelijke aandelenbezit of via bankfinanciering.

Na de voltooiing van het (de) betreffende gebouw(en), vond een transactie plaats met Allianz, waardoor de Groep de proportionele

aandelenprijs voor het (de) gebouw(en) van Allianz ontving en zijn oorspronkelijk geïnvesteerd kapitaal met betrekking tot het (de) gebouw(en) gedeeltelijk of volledig kon herinvesteren.

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

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

Partnerschap met Deka

Vijfde Joint Venture – RED

VGP heeft per 21 juli 2023 een Joint Venture overeenkomst ondertekend met Deka Immobilien, een vooraanstaande vastgoedbeleggingsvennootschap. In de joint venture hebben twee publieke fondsen van Deka Immobilien: Deka Westinvest Inter-Select en Deka Immobilien Europa, een belang van 50% verworven in vijf projectvennootschappen 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 ten tijde van de transactie een totaal aan huurinkomsten genereerden van € 52,9 miljoen op jaarbasis.

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

Partnerschap met Areim

Zesde Joint Venture – SAGA

Per 15 december 2023 is VGP een nieuwe Joint Venture-overeenkomst aangegaan met AREIM Pan-European Logistics Fund (D) AB, of Areim, op een 50/50 basis, met het doel om te investeren in door VGP ontwikkelde activa in Duitsland, Tsjechische Republiek, Frankrijk, Slowakije en Hongarije. De Joint Venture zal schulden opnemen met een loan-to-value van 40%, ten opzichte van de oorspronkelijke doelstelling van 35%. De investeerder, Areim, heeft een investering van € 500 miljoen inleg toegezegd. De investeringsperiode duurt tot 15 december 2028, met mogelijkheden om de Joint Venture met wederzijds goedvinden te verlengen.

In H1 2024 vond een initiële closing plaats, bestaande uit 17 ontwikkelde gebouwen, met een totale oppervlakte van 450.000 m², in Duitsland (8), Tsjechische Republiek (5) en Slowakije (4) voor een totale bruto activawaarde van € 436,5 miljoen, resulterend in een netto cash recycling van € 270,2 miljoen. Een tweede closing vond plaats in december 2024, bestaande uit 4 ontwikkelde gebouwen, met een totale oppervlakte van 114.000 m² in Duitsland (1), Tsjechische Republiek (1), Slowakije (1) en Frankrijk (1), voor een totale bruto activawaarde van € 120 miljoen, resulterend in een netto cash recycling van € 79,3 miljoen. In veel opzichten lijkt de Joint Venture op de Allianz Joint Ventures, aangezien de Zesde Joint Venture een voorkeurecht heeft, maar dan beperkt tot gebouwen van een specifieke ontwikkelingspijplijn binnen de doellanden over de investeringsperiode.

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

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

De Ontwikkelings-Joint Ventures

VGP Park Belartza Joint Venture

De VGP Park Belartza Joint Venture is opgezet als een 50/50 joint venture met VUSA. Het doel van deze joint venture is de Groep een extra bron van gronden te verschaffen voor percelen grond die anders niet voor hem toegankelijk zouden zijn. De VGP Park Belartza Joint Venture heeft als doel ca. 64.000 m² aan logistieke verhuurbare oppervlakte te ontwikkelen. In april 2024 zijn VGP en VUSA overeengekomen om het belang van VGP in de Joint Venture te verhogen tot 75%. Het VGP Park Belartza, gelegen in de buurt van San Sebastian in het noorden van Spanje, richt zich op de ontwikkeling van een gemengd (logistiek/commercieel) park waarbij VGP de logistieke ontwikkeling en VUSA de commerciële ontwikkeling zal leiden. De 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 maakt momenteel goede voortgang met het verkrijgen van de benodigde bestemmingsplanvergunningen.

VGP Park Siegen Joint Venture

De VGP Park Siegen Joint Venture is opgezet als een 50/50 joint venture met Revikon. Het doel van deze joint venture is het herontwikkelen van een brownfield met ca. 21.000 m² verhuurbare ruimte gelegen in de nabijheid van de stad Siegen, Duitsland. In 2023 werd een deel van het project verkocht en sindsdien worden er sloopwerken op de brownfield uitgevoerd ter voorbereiding van de toekomstige ontwikkeling. Verdere mijlpalen worden verwacht in de loop van 2025.

LPM – Logistiek Park Moerdijk Joint Venture

De LPM Joint Venture is opgericht in November 2020 met als doel om samen met het Havenbedrijf Moerdijk op een 50/50 basis Logistiek Park Moerdijk (Nederland) te ontwikkelen. Logistiek Park Moerdijk (Nederland) ligt tussen de haven van Rotterdam (Nederland) en de haven van Antwerpen (België). In februari 2024 heeft VGP ingestemd met de verkoop van het project in zijn huidige status en recyclede hiermee een opbrengst van ongeveer € 171,4 miljoen.

VGP Park Graz



Duurzaamheid

Geconfronteerd met de urgentie van klimaatverandering is VGP een toegewijde partner voor zowel de transformatie van bedrijven naar de efficiëntie van Industrie 4.0, als voor het herstel van oude industrieterreinen door hun stedelijke milieutransformatie te versnellen. Duurzaamheid vormt de kern van de bedrijfsstrategie van VGP, zoals blijkt uit de integratie van onze duurzaamheidsaanpak in de Beleggingsstrategie van VGP. In 2021 lanceerde de Groep zijn bijgewerkte ESG-strategie die een ambitieuze doelstelling om de ecologische voetafdruk van VGP te verkleinen en de maatschappelijke betrokkenheid te vergroten combineert met het integreren van duurzaamheid in de hele waardeketen van de Groep. De ambities van de Groep zijn afgestemd op de doelstellingen van het Akkoord van Parijs van 2015 en aangepast aan de uitdagingen en kansen van de sector en de specifieke aard van de activiteiten. De Groep vertrouwt zowel op de kwaliteit van zijn activa als op de collectieve kracht van zijn werknemers en belanghebbenden om bewustzijn te creëren, te mobiliseren en praktische oplossingen te bieden die de overgang naar een koolstofarme economie zullen vergemakkelijken. De Groep is actief betrokken bij de gemeenschappen waarin hij actief is. De inzet van de Groep om klimaatverandering in de hele waardeketen aan te pakken gaat verder dan de eigen directe activiteiten (Scope 1 & 2) en activiteiten van huurders (Scope 3) die gehalveerd moeten worden, maar omvat ook een inzet om de CO₂-voetafdruk in de hele toeleveringsketen aan te pakken door middel van effectief ESG-beheer en transparantie in CO₂-prijzen. De ESG-Strategie van de Groep pakt ook uitdagingen aan zoals biodiversiteit, milieuvriendelijk transport en de circulaire economie. De ESG-Strategie is gebaseerd op 5 pijlers:

- Duurzaam vastgoed. Via het Milieubeheersysteem van de Groep streven we ernaar de milieueffecten van onze activa in elke fase van hun levenscyclus te verminderen, van het eerste ontwerp tot de dagelijkse exploitatie en de toekomstige fungibiliteit.
- Gemeenschappen versterken. Input van en overleg met lokale belanghebbenden bepaalt het ontwerp, het doel en de mix van huurders en beroepen van VGP-Parken. De Groep zet zich in om tegemoet te komen aan de verschillende belangen van elke gemeente en om wederzijds voordelige resultaten te creëren, waaronder lokale connectiviteit, een aantrekkelijke bedrijvenmix en directe werkgelegenheid voor lokale bewoners, en projectsucces op de lange termijn.
- Versterking van ons personeel. De Groep zet zich in om werknemers een werkomgeving te bieden die diversiteit en gelijke kansen bevordert, om elke werknemer de ervaring te bieden die nodig is om een boeiende carrière op te bouwen die waarde creëert voor de Groep.
- Biodiversiteit beschermen en verbeteren. VGP beschermt en verbetert actief de biodiversiteitswaarde van zijn activa door

de gevolgen voor de biodiversiteit te beoordelen en maatregelen te nemen om deze te verminderen, in overeenstemming met de BREEAM Excellent/DGNB Gold-normen, en daarnaast door biodiversiteitsactieplannen te implementeren op basis van de eigen biodiversiteitsstrategie van de Groep die rekening houdt met unieke lokale omstandigheden.

- Eco-efficiëntie verbeteren. De eco-efficiëntie van onze portefeuille wordt verbeterd door dagelijkse optimalisatie van de activiteiten, door gebruik te maken van technische verbeteringen van de apparatuur, waaronder het installeren van LED-verlichting bij renovaties, door oplossingen voor hernieuwbare energie aan te bieden aan onze huurders, waaronder op maat gemaakte fotovoltaïsche installaties op daken voor eigen gebruik en externe groene energiecontracten die worden aangeboden via onze eigen activiteiten op het gebied van energiehandel door gebruik te maken van fotovoltaïsche installaties elders in de groep en door de intrinsieke kwaliteit van onze nieuwe ontwikkelingen te verbeteren, waaronder de installatie van warmtepompen in plaats van gasverwarming waar dat haalbaar is.



VGP Park Magdeburg-Sülzetal

VGP in 2024

Samenvatting

Een nettowinst van **€ 287 miljoen**, een stijging van € 200 miljoen of **229% ten opzichte van boekjaar '23**. De groei van het eigen vermogen bedroeg **8,4%**, tot **€ 2,4 miljard**.

Een EBITDA-groei van **57%**, met een solide bijdrage van **recurrente huuractiviteiten¹ van € 204,3 miljoen (+19%)**, ontwikkelingsactiviteiten van € 144,8 miljoen (+178%) en hernieuwbare energie van € 5,4 miljoen (+236%).

Een historisch record van € 91,6 miljoen aan nieuwe en hernieuwde huurinkomsten werden ondertekend, wat de **contractueel toegezegde huurinkomsten op jaarbasis** per jaareinde op **€ 412,6 miljoen** brengt², een **stijging van +17,6%**.

34 projecten in aanbouw die samen 780.000 m² vertegenwoordigen (waarvan 29 projecten van in totaal **589.000 m²** die in de loop van het jaar zijn opgestart) en **€ 60,4 miljoen** aan extra jaarlijkse huurinkomsten eens ze volledig zijn gebouwd en verhuurd zijn. De ontwikkelingspijplijn³ is voor **80% voorverhuurd**. 100% van de gestarte projecten zal gecertificeerd worden en **97%** krijgt minimaal een **BREEAM Excellent** of gelijkaardig certificaat.

21 projecten werden opgeleverd gedurende het jaar, die **584.000 m²**, of € 36,1 miljoen aan bijkomende jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen, en momenteel voor **94% verhuurd** zijn. Als gevolg hiervan stegen de **netto huurinkomsten**, op proportionele basis⁴, met 20,9%, van € 159,1 miljoen tot € 192,4 miljoen, wetende dat per jaareinde € 214,7 miljoen (tegenover € 194,3 miljoen in FY23 of +10,5%) op een proportionele basis, kasstroom genererend is geworden.

702.000 m² aan nieuwe ontwikkelingsgrond werd verworven⁵ en 1.170.000 m² ontwikkelingsgrond werd aangewend voor de ontwikkelingen die in 2024 werden opgestart. De totaal aangekochte en gecommitteerde grondbank bedraagt **8,7 miljoen m²** aan het einde van 2024 en vertegenwoordigt een ontwikkelingspotentieel van meer dan 3,6 miljoen m².

De vastgoedportefeuille⁵, met een gemiddelde leeftijd van **4,2 jaar**, is bijna volledig verhuurd met een bezettingsgraad van 98%. De portefeuille is goed op weg om 100% duurzaam gecertificeerd te worden, waarbij verschillende gebouwen al zijn gecertificeerd met een BREEAM Outstanding of DGNB Platinum.

Vier joint venture closings en de verkoop van LPM resulteerden in een **record cash recycling van € 809 miljoen**. Deze closings leverden een **gerealiseerd resultaat van € 92,9 miljoen** in 2024.

De fotovoltaïsche capaciteit groeide met 53% op jaarbasis, met een operationele capaciteit van 155,7 MWp (tegenover 101,8 MWp in december 2023), 41,00 MWp aan PV-projecten in ontwikkeling en nog eens 90,9 MWp in de planningsfase. Daarnaast is een eerste batterijproject van 6,8 MWh in aanbouw, terwijl verschillende grotere installaties zich in een vergevorderd planningsstadium bevinden.

Een **solide balans** met een liquiditeitspositie van **€ 493 miljoen** (t.o.v. € 210 miljoen per december '23), € 500 miljoen aan ongebruikte kredietfaciliteiten en een gearing ratio van **33,6%** (t.o.v. 40,3% december '23) en een proportionele LTV⁶ van **48,3%** (tegenover 53,4% december 23). De **EPRA NTA** steeg met 7%.

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

¹ Zie activiteitssegmenten.

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

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

⁴ Zie 'bijkomende toelichtingen', winst- en verliesrekening proportioneel geconsolideerd

⁵ Inclusief Joint Ventures aan 100%

⁶ Inclusief Joint Ventures' LTV volgens aandeel

Activiteiten verslag

Ontwikkelingsactiviteiten

Huuractiviteiten

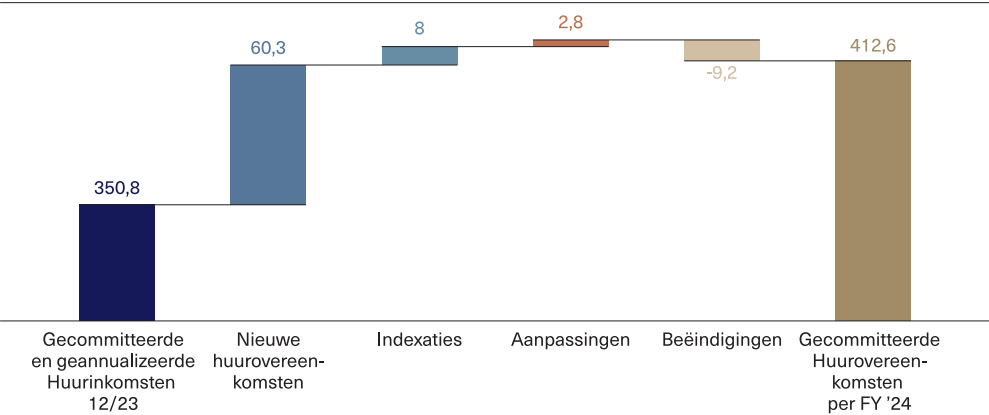
Op 31 december 2024 bedroegen de nieuwe en hernieuwde huurinkomsten € 91,6 miljoen¹, wat de totale contractueel toegezegde huurinkomsten op jaarbasis op € 412,6 miljoen² brengt (gelijk aan 6,5 miljoen m² verhuurbare oppervlakte), een stijging van 17,6% sinds december 2023. Op een proportionele basis bedragen de totale contractueel toegezegde huurinkomsten op jaarbasis € 272,2 miljoen, een stijging van € 32,3 miljoen, of 13,4% sinds december 2023.

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



VGP Park Chomutov

Contractueel toegezegde huurinkomsten op jaarbasis (in miljoen €)
Brug dec-23 tot dec-24²



1 Waarvan € 54,4 miljoen in de eigen en € 37,2 miljoen in de JV portefeuille
2 Inclusief Joint Ventures aan 100%
3 Waarvan 509.000 m² (€ 47,9 miljoen) gerelateerd aan de eigen portefeuille
4 "Joint ventures" verwijst naar VGP European Logistics (de Eerste Joint Venture), VGP European Logistics 2 (de Tweede Joint Venture) 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



VGP Park Hrádek nad Nisou

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

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

Segmentatie
huurovereenkomsten
in € miljoen



- E-commerce 0,2%
- Lichte industrie 65,2%
- Logistiek 34%
- Overig 0,6%

Eigendom van nieuwe
huurovereenkomsten
in vierkante meter



- Joint Venture 19%
- Eigen portefeuille 81%

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

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

<i>in € mln</i>	Geannu- aliseerde huurinkom- sten effec- tief vóór 31 dec 2024	Geannu- aliseerde huurinkom- sten – binnen 1 jaar te starten	Geannu- aliseerde huurinkom- sten- te beginnen tussen 1 – 5 jaar	Geannu- aliseerde huurinkom- sten- te beginnen 5 – 10 jaar
Joint Ventures	275,4	7,6	2,7	—
Eigen portefeuille	74,6	31,4	21,0	—
Totaal	349,9	39,0	23,7	—

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

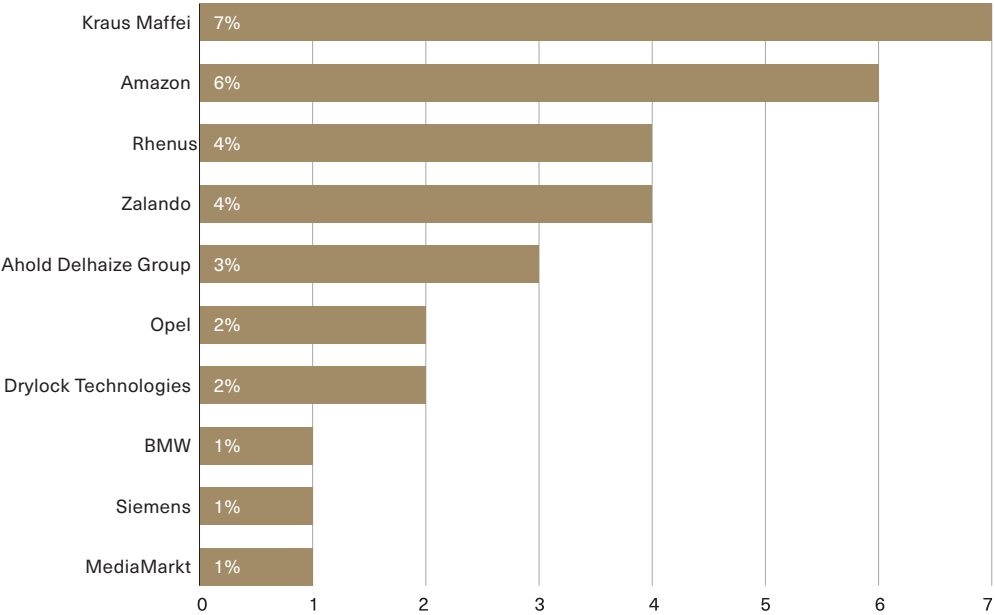
1 Inclusief Joint Ventures en genormaliseerd voor huurovereenkomsten kleiner dan 250 m²

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

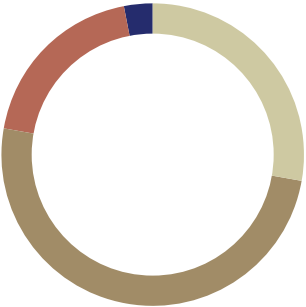
3 € 18,7 miljoen namens de Joint Ventures

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

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

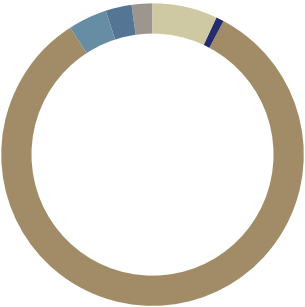


Top 10 Segmentatie (in m²)



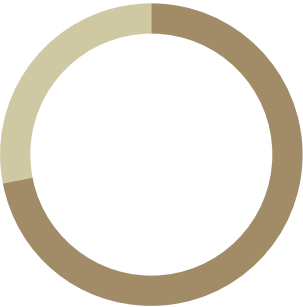
E-commerce 28%
Lichte industrie 50%
Logistiek 19%
Overig 3%

Top 10 Geografie (in CARA)



Tsjechië 7%
Spanje 1%
Duitsland 83%
Nederland 4%
Servië 3%
Oostenrijk 2%

Top 10 Eigendom (in CARA)



Eigen portefeuille 72%
Joint Venture 28%



VGP Park Cordoba

Bouwactiviteiten

Per 31 december zijn er 34 projecten in 13 landen in aanbouw die goed zijn voor 780.000 m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte die € 60,4 miljoen aan jaarlijkse huren vertegenwoordigen zodra ze volledig gebouwd en verhuurd zijn. De portefeuille onder constructie inclusief de ondertekende huren op ontwikkelingsgronden, is 80% voorverhuurd¹ per 31 december 2024.

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

Projecten in aanbouw

Eigen portefeuille	VGP Park	m²
Oostenrijk	VGP Park Ehrenfeld	33.000
Oostenrijk	VGP Park Laxenburg	23.000
Kroatië	VGP Park Zagreb Lučko	29.000
Tsjechische Republiek	VGP Park České Budějovice	10.000
Denemarken	VGP Park Vejle	27.000
Frankrijk	VGP Park Rouen 2	34.000
Duitsland	VGP Park Koblenz	32.000
Duitsland	VGP Park Leipzig Flughafen 2	24.000
Duitsland	VGP Park Wiesloch-Walldorf	50.000
Hongarije	VGP Park Budapest Aerozone	12.000
Hongarije	VGP Park Kecskemét 2	26.000
Italië	VGP Park Legnano	22.000
Italië	VGP Park Parma Paradigna	50.000
Italië	VGP Park Valsamoggia 2 (Lunga)	16.000
Portugal	VGP Park Montijo	33.000
Roemenië	VGP Park Braşov	67.000
Roemenië	VGP Park Bucharest	27.000
Roemenië	VGP Park Arad	22.000
Servië	VGP Park Belgrade – Dobanovci	5.000
Slovakije	VGP Park Zvolen	10.000
Spanje	VGP Park Córdoba	7.000
Spanje	VGP Park Martorell	10.000
Spanje	VGP Park Pamplona Noain	50.000
Totaal eigen portefeuille		617.000



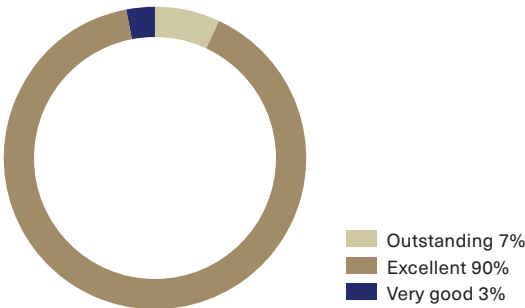
VGP Park Belgrade – Dobanovci

Namens JV's	VGP Park	m²
Tsjechische Republiek	VGP Park Prostějov	10.000
Tsjechische Republiek	VGP Park Ústí nad Labem City	29.000
Duitsland	VGP Park Berlin 4	5.000
Duitsland	VGP Park Halle 2	12.000
Duitsland	VGP Park München	44.000
Slovakije	VGP Park Bratislava	37.000
Spanje	VGP Park Dos Hermanas	26.000
Totaal namens JV's		163.000
Totaal in aanbouw		780.000

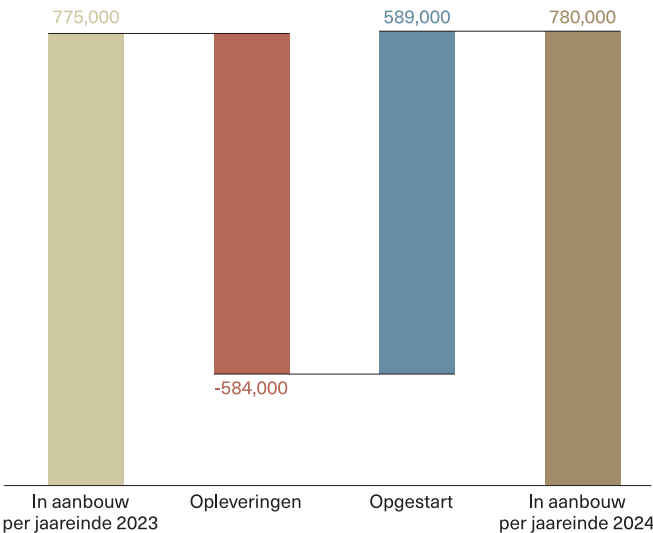
Een aanzienlijk deel van de projecten die momenteel in aanbouw zijn, zal in de loop van '25 worden opgeleverd. Dit is nog afhankelijk van verhuuractiviteiten en huurderspecifieke inrichtingsvereisten die van invloed kunnen zijn op de feitelijk verwachte opleverdatum van de activa.

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

Duurzaamheidscertificering van de portefeuille in aanbouw (BREEAM of equivalent) (in m²) per december 2024



Ontwikkelingsactiviteiten (in m²) BJ2024²



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

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

2 Wegens wijzigingen in de bruto verhuurbare oppervlakte in '24 met betrekking tot projecten in aanbouw per jaareinde '23 werd 1000 m² toegevoegd aan de openingsbalans.

Projecten opgeleverd in 2024

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

Projecten opgeleverd tijdens 2024		
Eigen portefeuille	VGP Park	m ²
Oostenrijk	VGP Park Laxenburg	26.000
Duitsland	VGP Park Wiesloch-Walldorf	26.000
Hongarije	VGP Park Budapest Aerozone	30.000
Hongarije	VGP Park Gyor Beta	58.000
Hongarije	VGP Park Kecskemét	38.000
Italië	VGP Park Valsamoggia 2 (Lunga)	19.000
Roemenië	VGP Park Timisoara 3	33.000
Servië	VGP Park Belgrade – Dobanovci	77.000
Slovakije	VGP Park Zvolen	8.000
Totaal eigen portefeuille		315.000

Namens JV's	VGP Park	m ²
Tsjechische Republiek	VGP Park Olomouc 3	9.000
Tsjechische Republiek	VGP Park Olomouc 4	4.000
Frankrijk ¹	VGP Park Rouen 1	39.000
Duitsland	VGP Park Gießen Am alten Flughafen	67.000
Duitsland	VGP Park Magdeburg	74.000
Slovakije	VGP Park Bratislava	40.000
Slovakije	VGP Park Malacky	11.000
Spanje	VGP Park Valencia Cheste	25.000
Totaal namens JV's ²		269.000
Totaal opgeleverd		584.000

Grondbankactiviteiten

VGP heeft gedurende 2024 voor 702.000 m² aan ontwikkelingsgrond verworven en tevens werd 1.348.000 m² gecontracteerd onder voorbehoud van het verkrijgen van noodzakelijke vergunningen. VGP verkocht als resultaat van de overdracht van de LPM Joint Venture, 720.000 m² aan grond, waarmee de totale grondbank voor ontwikkeling (gecommiteerd en in eigendom), 8,7 miljoen m² omvat. Dit vertegenwoordigt meer dan 3,6 miljoen m² aan toekomstig verhuurbare oppervlakte. Gezien de beschikbare ruimte op het ontwikkelingspotentieel en de bestaande portefeuille, heeft VGP de mogelijkheid om zijn huur-opbrengsten te verhogen met minimaal € 253 miljoen, tot meer dan € 666 miljoen³. Dit is inclusief een reeds gegarandeerde voorverhuur op ontwikkelingsgrond ter waarde van € 20,9 miljoen aan huurinkomsten, of 135.000 m².

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

- **VGP Park Vejle, Denemarken:** met een totale grondoppervlakte van 175.000 m², wat ruimte biedt voor meer dan 83.000 m² ontwikkeling. VGP Park Vejle is het eerste park van VGP in Denemarken. De locatie bevindt zich in het noordelijke deel van de 'Triangle Region', een commercieel belangrijke regio in het centrum van Denemarken. Het terrein grenst aan de snelweg E45, afslag 61b Vejle Syd. Sinds de aankoop werden twee huurovereenkomsten ondertekend voor een gezamenlijke oppervlakte van 16.500 m².
- **VGP Park Pamplona Noáin, regio Pamplona, Spanje:** Dit perceel grond van 148.000 m² ligt strategisch aan de snelweg en heeft een directe verbinding met de luchthaven en het stadscentrum van Pamplona. Het perceel grond werd aangekocht in juli 2024. Eerder dit jaar kondigde VGP al aan dat er een huurovereenkomst voor dit park werd ondertekend met Mobis Group, onderdeel van Hyundai Corporation. Na voltooiing van het park zal Mobis Group op deze locatie een Battery System Assembly opstarten. Dit specifieke gebouw en de toekomstige uitbreiding ervan beslaan het gehele park. De verwachte oplevering zal in H2 '25 zijn.
- **VGP Park Berlin Bernau, Duitsland:** Dit perceel van 141.000 m², dat grenst aan de A11, ten noordoosten van Berlijn, ligt op 15 km van de buitenring van Berlijn en op 25 km van het stadscentrum. VGP Park Berlin Bernau vormt een

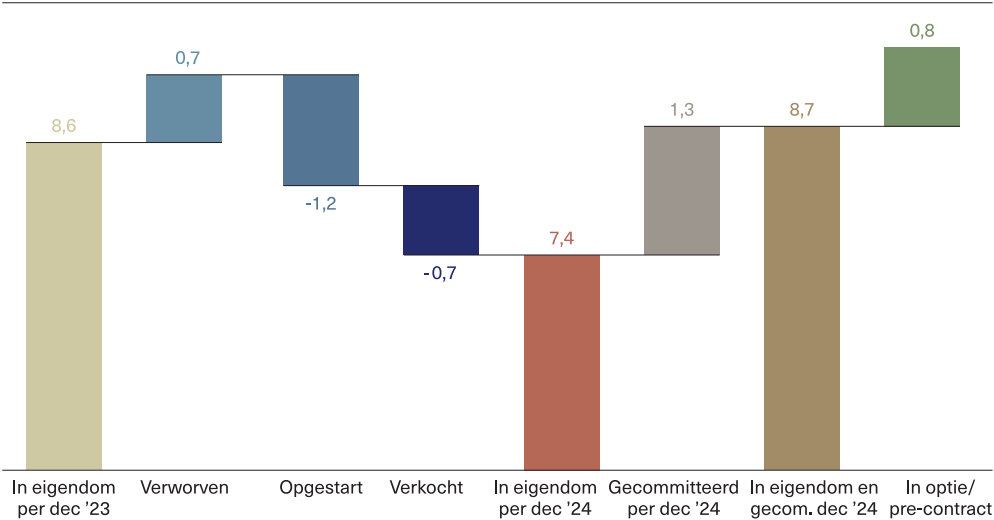
waardevolle aanvulling op VGP's portefeuille van bestaande parken rond de buitenring van Berlijn. De start van de constructie wordt in H1 '25 verwacht en er werd tot op heden voor 25.000 m² aan huurovereenkomsten voor deze locatie ondertekend.

- **VGP Park Kecskemet 2, Hongarije:** Dit perceel van 124.000 m², gelegen op 2,5 km van het stadscentrum van Kecskemet en langs de belangrijkste toegangs weg, vormt een uitstekende uitbreiding van het bestaande bedrijvenpark VGP Park Kecskemet. VGP Park Kecskemet 2 heeft een ontwikkelingspotentieel van 61.000 m² en heeft al twee van de drie gebouwen verhuurd voor een totale ontwikkeling van 44.000 m². De huurders zijn Fuyao Glass en Univer.
- **VGP Park Split, Kroatië:** Dit perceel van 187.000 m², gelegen op de kruising van de snelwegen E-65 en D1, op slechts 5 km van de veerboothaven van Split en op 30 km van de Internationale Luchthaven Saint Jerome van Split, is de ideale locatie voor logistieke dienstverleners en commerciële en productiebedrijven. VGP zal in totaal 74.000 m² aan logistieke en industriële ruimten ontwikkelen, verdeeld over twee gebouwen. Het project is strategisch gelegen om een verscheidenheid aan industrieën te bedienen en verwacht binnenkort prelease-overeenkomsten te sluiten voor 30.000 m². Deze overname markeert de tweede grote investering van VGP in Kroatië, na het project van VGP Park Zagreb, waar VGP een productiefaciliteit voor autonome voertuigen ontwikkelt voor Verne.
- **VGP Park Gyor Gamma, Hongarije:** Dit perceel van 92.000 m² heeft een ontwikkelingspotentieel van meer dan 35.000 m² en ligt in de buurt van VGP's succesvolle bedrijvenparken in Gyor. Eenmaal volledig ontwikkeld, zullen de VGP parken in Gyor meer dan 356.000 m² verhuurbare oppervlakte herbergen.
- **VGP Park Parma Morse, Italië:** Deze locatie van 33.000 m² grenst aan VGP's Park Parma Lumiere, op slechts 7 km van het stadscentrum van Parma en naast de afrit van de snelweg A1. De strategische ligging van het park langs een van de belangrijkste verkeersaders van centraal Noord-Italië maakt het een aantrekkelijke toevoeging aan het gebied.

1 Dit actief werd voltooid in '24 en vervolgens verkocht aan de Zesde Joint Venture als onderdeel van de tweede closing in december '24.
2 Deze activa zijn juridisch eigendom van de Joint Venture hebben nog geen deel uitgemaakt van een transactie met de Joint Venture partner. VGP financiert deze ontwikkelingen met ontwikkelingsleningen naar de Joint Venture, dewelke worden geclassificeerd als activa aangehouden voor verkoop.
3 Inclusief Joint Ventures aan 100%



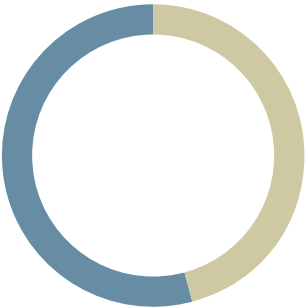
Mutaties grondbank (in miljoen m²)



De grondbank is geografisch verdeeld tussen Oost-Europa (46%) en West-Europa (54%) op basis van de oppervlakte. De grootste grondposities bevinden zich in Duitsland (21,8%), Frankrijk (12,5%), Servië (11,0%) en Roemenië (10,1%).

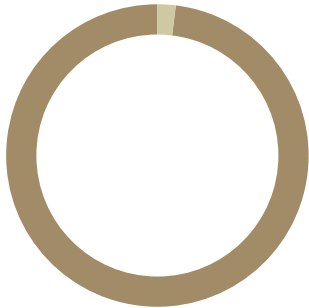
Na de verkoop van VGP's belang in LPM (720.000 m²), bezit VGP momenteel 98% van de grondbank (in eigendom of gecommitteerd) binnen de eigen portefeuille, 2% is in mede-eigendom met de verschillende Joint Venture partners. Het gaat hier om Grekon (34.035 m²) in Duitsland en Belartza (145.215 m²) in Spanje.

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



Oost-Europa 46%
West-Europa 54%

Land naar eigendom (in m², incl gecommitteerd)



Joint Venture 2%
Eigen portefeuille 98%

Investeringsportefeuille

Staande portefeuille

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

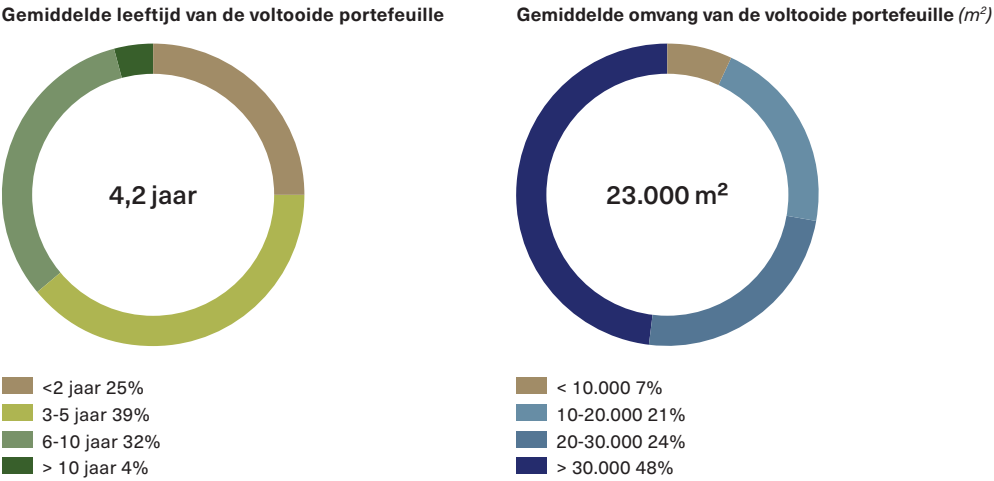
Land m²	Voltooide gebouwen		Gebouwen in aanbouw		Totaal gebouwen	
	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen
Oostenrijk	66.000	4	56.000	2	122.000	6
Kroatië	—	—	29.000	1	29.000	1
Tsjechische Republiek	783.000	51	49.000	3	832.000	54
Denemarken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

Eigendom m²	Voltooide gebouwen		Gebouwen in aanbouw		Totaal gebouwen	
	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen
Eigen Portefeuille¹	1.373.000	48	736.000	33	2.110.000	81
JVs	4.602.000	194	44.000	1	4.646.000	195
Totaal	5.975.000	242	780.000	34	6.755.000	276



VGP Park Belgrade

De gemiddelde leeftijd van de voltooide portefeuille² bedraagt 4,2 jaar. Meer dan 96% van alle voltooide² activa is jonger dan 10 jaar en 64% is jonger dan 5 jaar. De gemiddelde omvang van de voltooide² portefeuille bedraagt 23.000 m². Van de voltooide portefeuille is 48% groter dan 30.000 m².



1 Dit is inclusief de gebouwen in aanbouw namens de Joint Ventures voor een totale verhuurbare oppervlakte van 89.000 m². Deze activa zijn juridisch eigendom van de Joint Venture hebben nog geen deel uitgemaakt van een transactie met de Joint Venture partner. VGP financiert deze ontwikkelingen met ontwikkelingsleningen naar de Joint Venture, dewelke worden geclassificeerd als activa aangehouden voor verkoop.

2 Genormaliseerd voor brownfield-activa die momenteel op korte termijn worden verhuurd en op korte tot middellange termijn zullen worden herontwikkeld.

Hernieuwbare energie

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

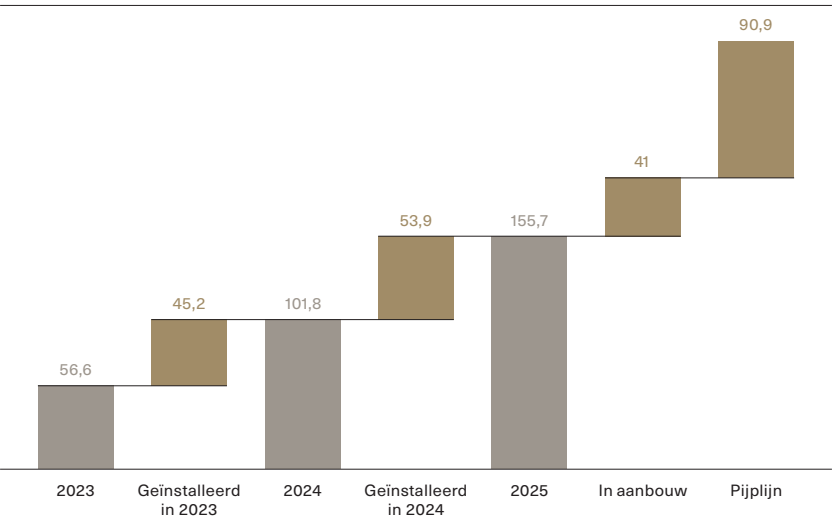
De operationele zonne-energiecapaciteit is aanzienlijk toegenomen tot 155,7 MWp, een stijging van 53% op jaarbasis, wat zou moeten resulteren in een verhandelbaar productiepotentieel van circa 130 GWh.

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

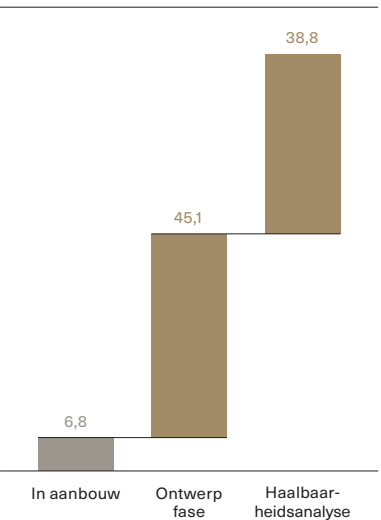
Wat de pijplijn betreft bevinden zich nog eens 97 zonne-energieprojecten in de contractuele/ontwerpfase (waarvan in 4 extra landen), wat neerkomt op een bijkomende opwekkingscapaciteit van 90,9 MWp. De totale zonne-energieportefeuille, inclusief de projecten in de pijplijn, bedraagt momenteel 287,7 MWp.

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

Renewable Energy uitrol
Geïnstalleerd fotovoltaïsch vermogen (in MWp)



Battery Energy Storage Systems (BESS)
Geïnstalleerd in 2024 (MW)



Betrokkenheid en Ontwikkeling van Werknemers

Onze mensen vormen de kern van ons succes, ze leveren de technische competentie en stimuleren innovatie en uitmuntendheid in al onze bedrijfssegmenten. Op 31 december 2024 bestond ons team uit 410 professionals, wat een gestage groei van ons personeelsbestand weerspiegelt om onze groeiende activiteiten in heel Europa te ondersteunen. In boekjaar 2024 hebben we aanzienlijk geïnvesteerd in de ontwikkeling van onze werknemers, met meer dan 2.600 uur aan training gericht op het verbeteren van technische vaardigheden, leiderschap en expertise op het gebied van duurzaamheid. Om ervoor te zorgen dat we een positieve en boeiende werkomgeving blijven stimuleren, hebben we ons jaarlijkse werknemerstevredenheidsonderzoek uitgevoerd, met een deelnamepercentage van 79,2% en een algemene tevredenheidsscore van 8,3 op 10. Deze initiatieven

onderstrepen ons streven om een veerkrachtig team op te bouwen dat klaar is voor de toekomst, in lijn met onze lange termijn groeistrategie.

Kapitaal- en liquiditeitspositie

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

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

In februari '24 heeft VGP € 135 miljoen opgenomen op een totale faciliteit van 150 miljoen. Deze kredietfaciliteit bij de

Europese Investeringsbank heeft een looptijd van tien jaar tegen een vast rentepercentage van 4,15%. De resterende € 15 miljoen zal worden opgenomen na verdere vooruitgang in de business unit VGP Renewable Energy.

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

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

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

ESG ratings en erkenningen

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

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

Dividend

De raad van bestuur stelt aan de gewone algemene vergadering een gewoon bruto dividenduitkering voor van € 3,30 per aandeel, of € 90 miljoen. Dit in vergelijking met het regulier dividend van € 2,95 per aandeel vorig jaar of een stijging van 12%..



Algemeen markt- overzicht



EMEA Industrie & Logistiek

Marktdynamiek Q42024

Europese Industriële Markt

5 belangrijke trends in Q4 2024

Totale opname en huurgroei zijn op een duurzaam niveau en zijn, ondanks een twee jaar durende inzinking van de marktactiviteit, in lijn met de niveaus van vóór de pandemie.

1

Fundamentals passen zich duurzaam aan veranderende omstandigheden aan

De huurgroei blijft afzakken maar blijft boven de langlopende trend

Totale opname in 2025 5% lager, maar nog steeds boven het gemiddelde van vóór de pandemie

2

Leasemomentum schommelt in reactie op economische/geopolitieke onzekerheid

De verhuuractiviteit in Q4 steeg in alle markten

Langere onderhandelingen en een beperkte voorraad op toplocaties beperken de totale opname.

3

Ruimte in aanbouw neemt toe

De bouwactiviteit trok aan in Q4, maar ligt nog steeds onder het piekniveau van 2022/23

Built-to-Suit deals waren verantwoordelijk voor de toename van de bouwactiviteit in Q4.

4

Vlucht naar kwaliteit geconstateerd in markten met hogere niveaus van speculatieve opleveringen

Gebruikers blijven ESG-gestuurde eenheden van topklasse vragen om de energie- en operationele efficiëntie te verbeteren.

5

Het aandeel van verwerkende industrie en detailhandel in de totale opname neemt toe

Nieuwe verwerkende industrie en een verschuiving naar hernieuwbare energie wakkeren de vraag naar ruimte aan.

Aziatische online marktplaatsen en groeiende online kanalen beginnen bij te dragen aan de verhuuractiviteit.

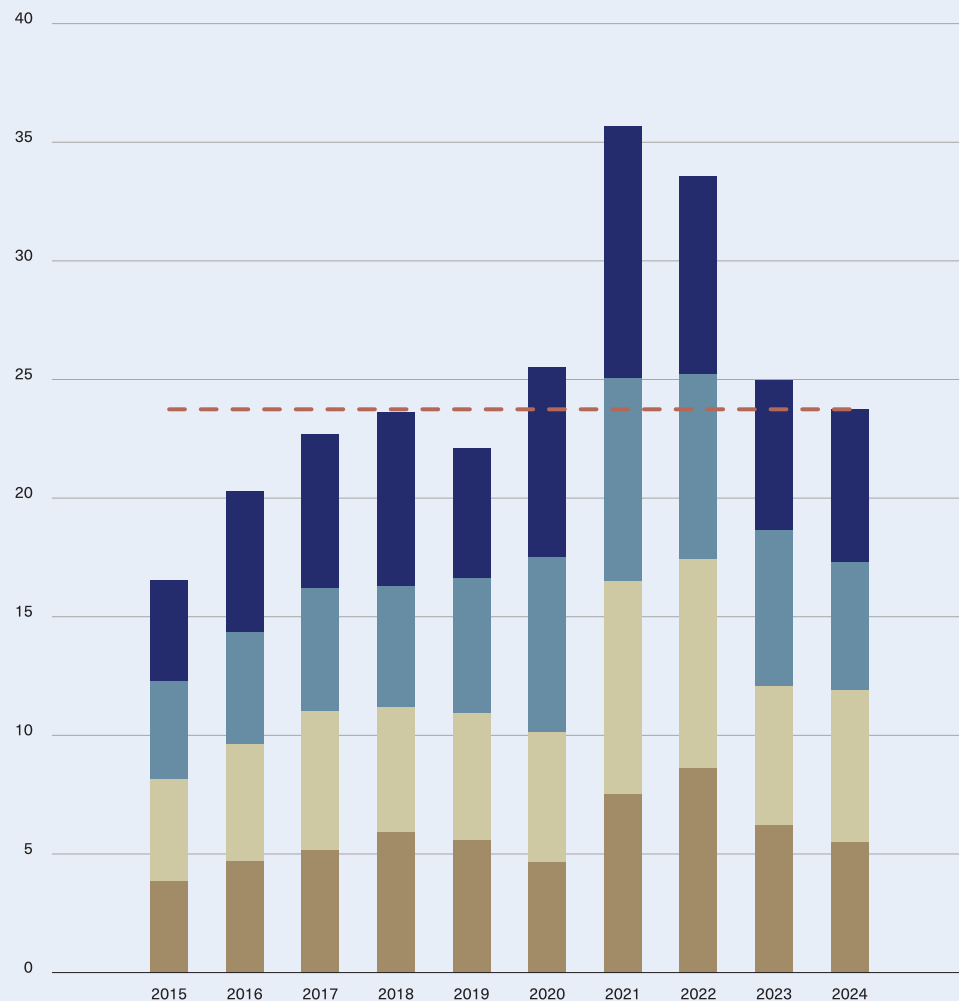
Industriële & Logistieke “Vraag”



Vraag

Totale opname boven pre-pandemisch gemiddelde

Totale opname Europese logistiek



Totale opname in Q4 op 6,4 miljoen m² met 19% op kwartaalbasis en 2% op jaarbasis.

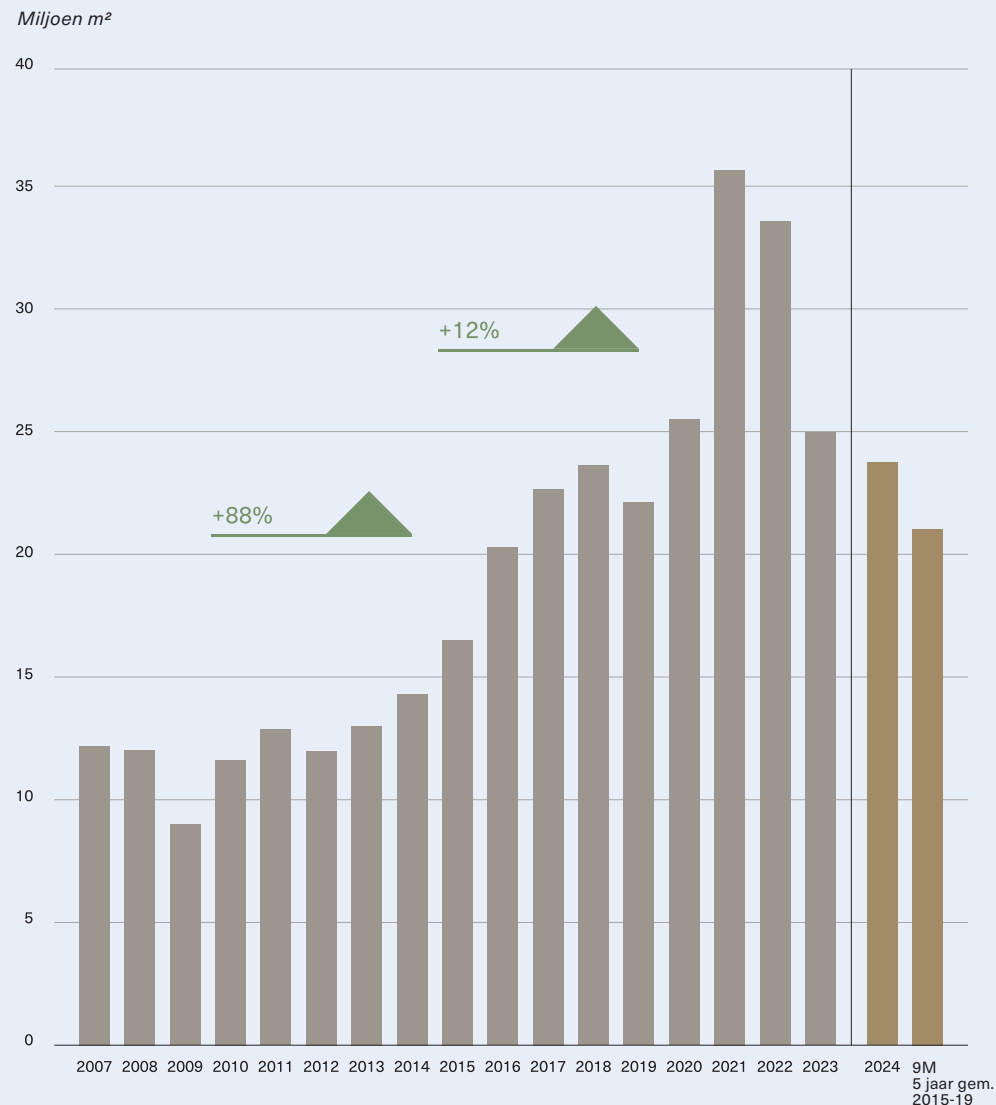
Verhoogde activiteit in Q4 brengt de totale opname in 2024 op slechts 5% onder het niveau van 2023.

De totale opname in BJ 2024 was 13% hoger dan het 2015-19 niveau van vóór de pandemie.

Q1
Q2
Q3
Q4
10-jarig Gemiddelde

Vraag

Totale opname keert terug naar pre-pandemisch niveau



Historische vergelijking plaatst totale opname in YTD 2024 in perspectief:

13% boven het gemiddelde van 2015–19

88% boven het gemiddelde van 2010–2014

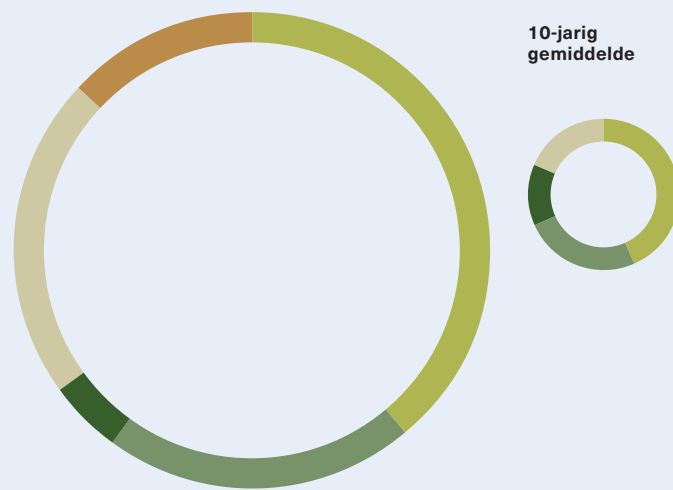
5% achterstand tov. 2023 niveau

Vraag

Bezettingssegmenten

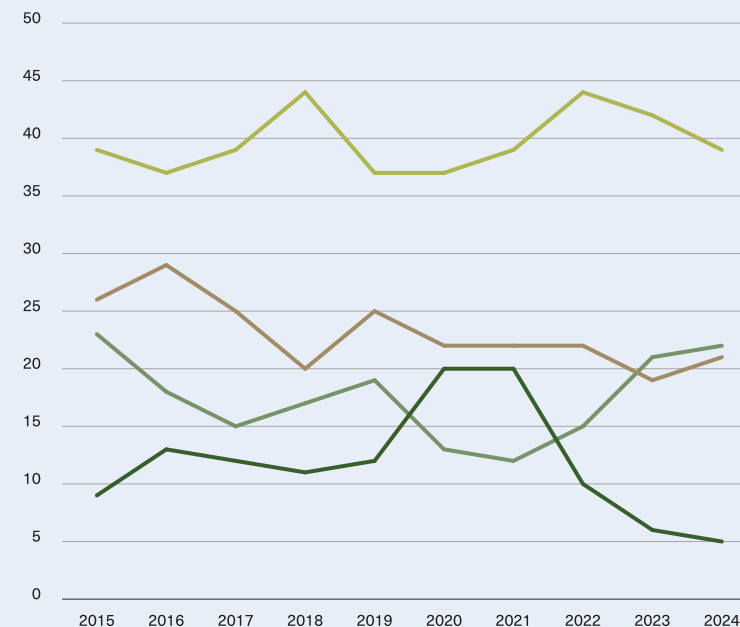
Groeiend aandeel verwerkende industrie in totale vraag terwijl anderen meer volatiliteit vertonen

Opname aandeel per sector BJ 2024



3PL – 39% / 10-jarig gem. 40%
Detailhandel – 21% / 10-jarig gem. 23%
E-commerce – 5% / 10-jarig gem. 12%
Productie – 22% / 10-jarig gem. 17%
Anderen – 13%

Opname aandeel per sector (groei op jaarbasis)



3PL
E-commerce
Detailhandel
Verwerkende industrie

Verwerkende industrie op één na sterkste sector omdat de productie van hernieuwbare energie de verzwakking van de autosector compenseert.

Industrieel & Logistiek “Aanbod”

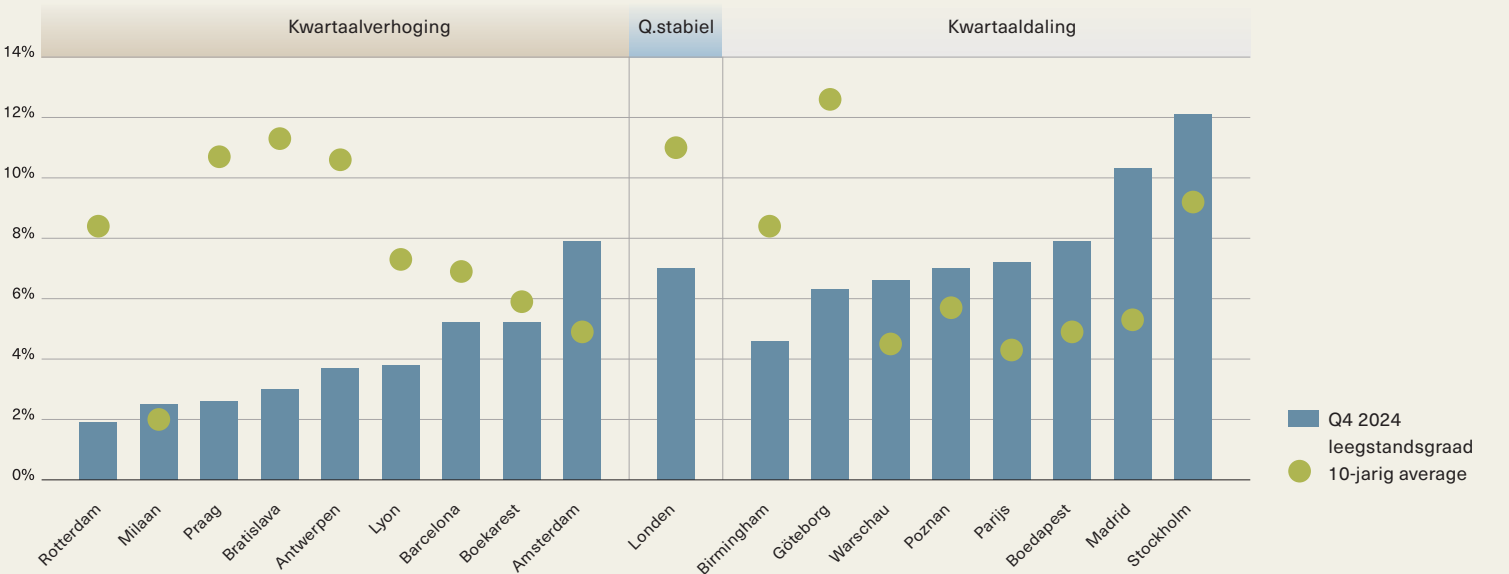
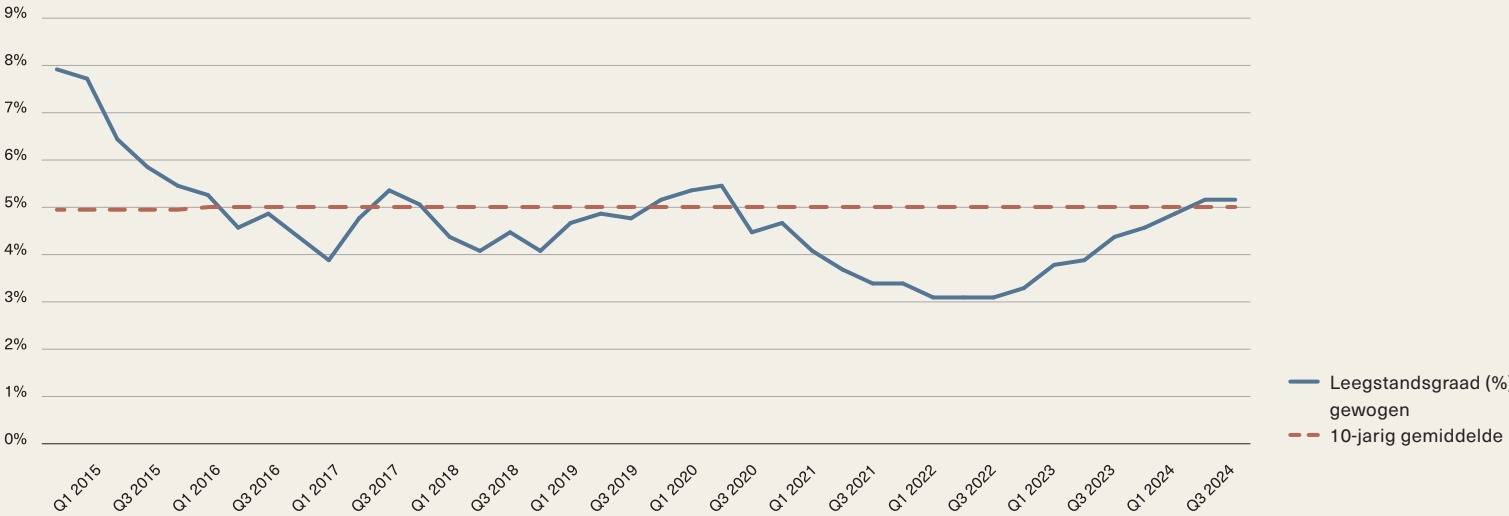


Aanbod

Leegstandsgraad stabiliseert met verbeterde vraag in Q4

Q4 2024 en historisch kwartaalgemiddelde van de leegstandsgraden

Gewogen Europese logistieke leegstandsgraad



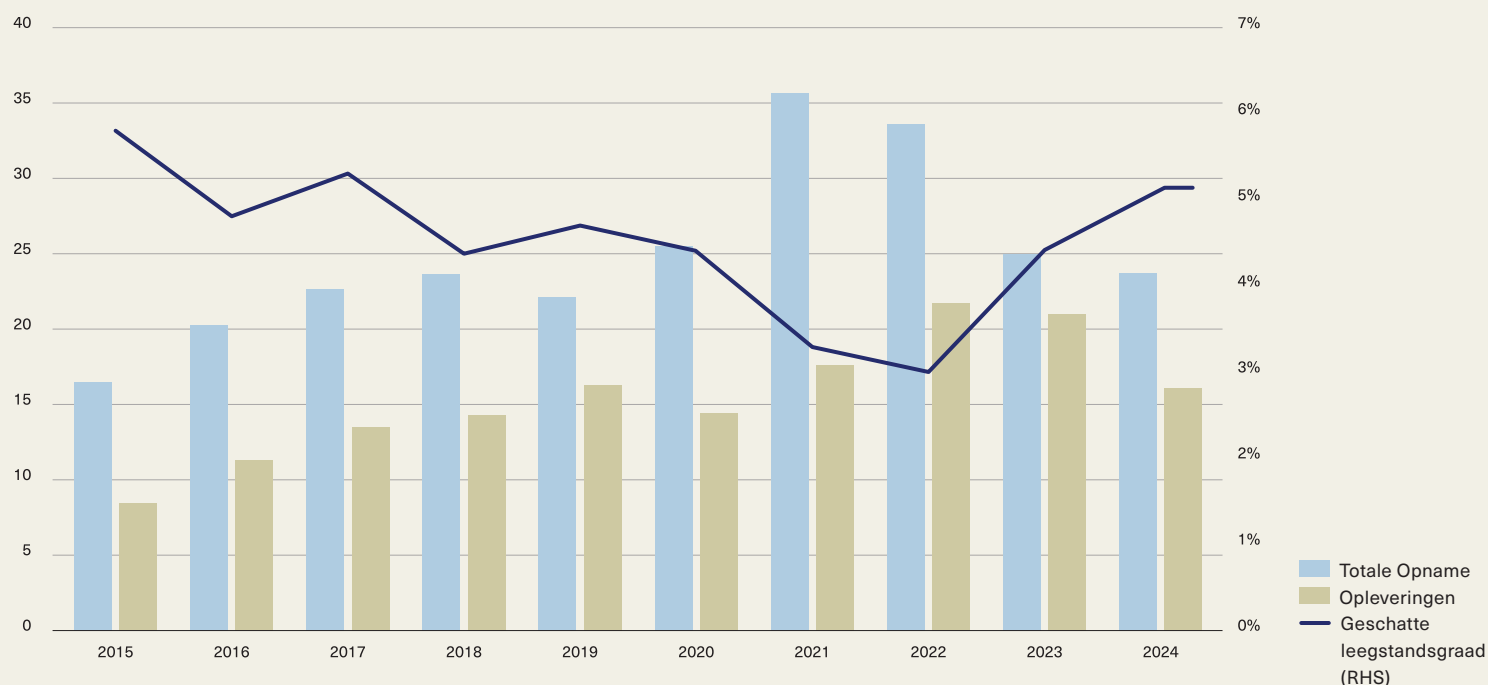
Inclusief eenheden van >5.000 m² (België, Tsjechische Republiek, Duitsland, Hongarije, Italië, Nederland, Polen, Roemenië, Slowakije, Spanje en Zweden; >10.000 m² in Frankrijk en het VK)
Bron: JLL Onderzoek, iO Partners

Aanbod

Beperkt modern aanbod houdt leegstand stabiel

De beschikbare voorraad voldoet niet aan de ruimtebehoeften van gebruikers

Totale opname Europese Logistiek vs. opleveringen



De leegstandsgraad in 2024 stabiliseerde op 5,1%, in lijn met het 10-jarig gemiddelde.

In de afgelopen 24 maanden lagen de opleveringen 4% achter op de totale opname – een kleiner verschil dan in het verleden als gevolg van een voorkeur van de gebruikersmarkt voor recent opgeleverde, energiezuinige faciliteiten

Polariserende huurprestaties tussen oude en nieuwe ruimte in markten met een hogere leegstand.

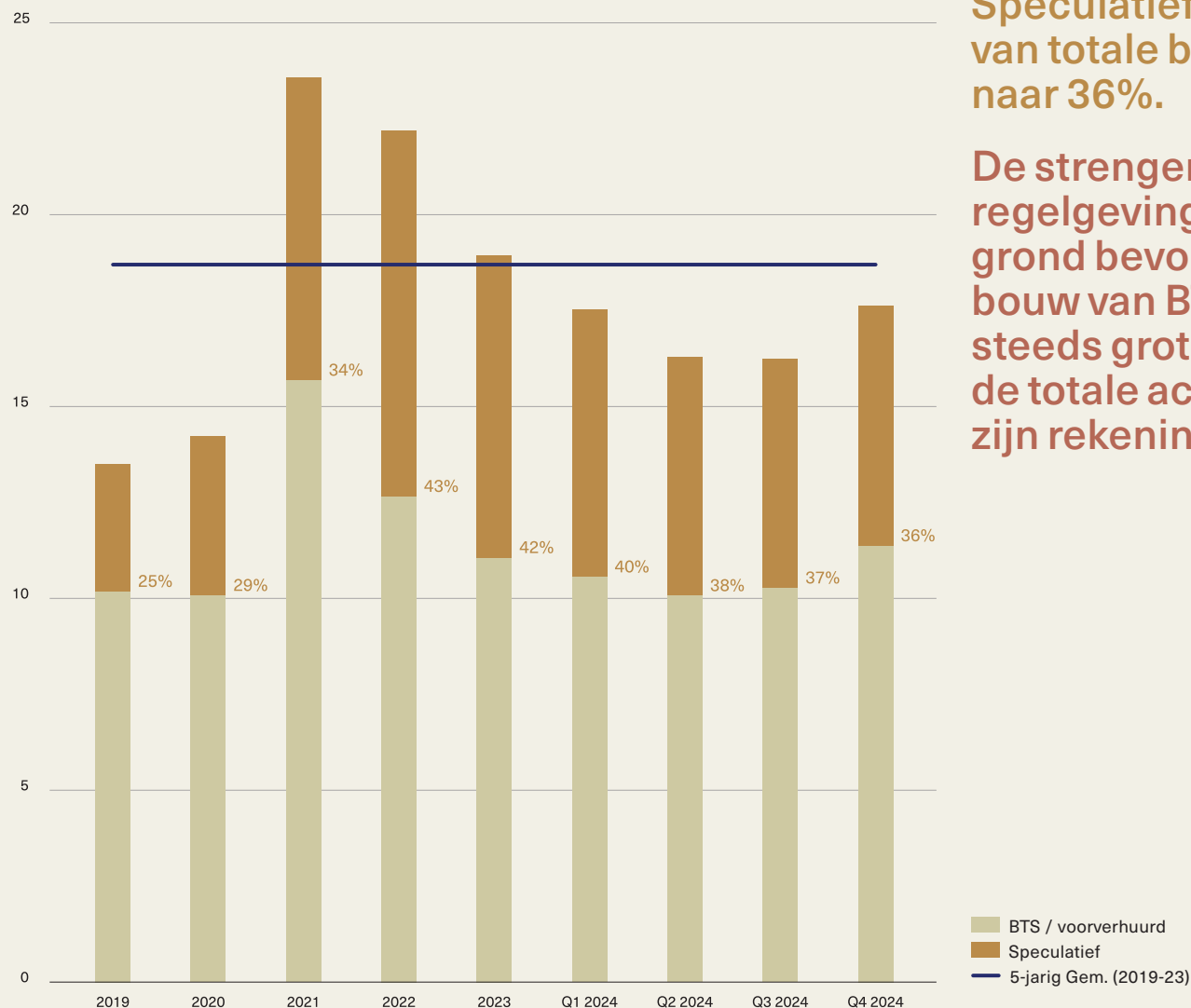
Totale opname- en opleveringscijfers voor Europa gebaseerd op eenheden van 5.000 m² en meer in België, Tsjechische Republiek, Frankrijk, Duitsland, Hongarije, Italië, Nederland, Polen, Roemenië, Slowakije, Spanje en Zweden en eenheden van 10.000 m² in het Verenigd Koninkrijk;
De geschatte Europese leegstandsgraad omvat de Tsjechische Republiek, Frankrijk, Duitsland, Hongarije, Italië, Nederland, Polen, Roemenië, Slowakije, Spanje, Zweden en het VK
Bron: JLL, iO Partners

Aanbod

Aanbod pijplijn stijgt als reactie op vraag naar nieuwe ruimte

Built-to-Suit (BTS)
bouw vervangt
lagere niveaus
van speculatieve
ontwikkeling

Logistieke ruimte in aanbouw

Miljoen m²

**Speculatief aandeel
van totale bouw daalt
naar 36%.**

**De strenger wordende
regelgeving voor
grond bevoordeelt de
bouw van BTS, dat een
steeds groter deel van
de totale activiteit voor
zijn rekening neemt.**

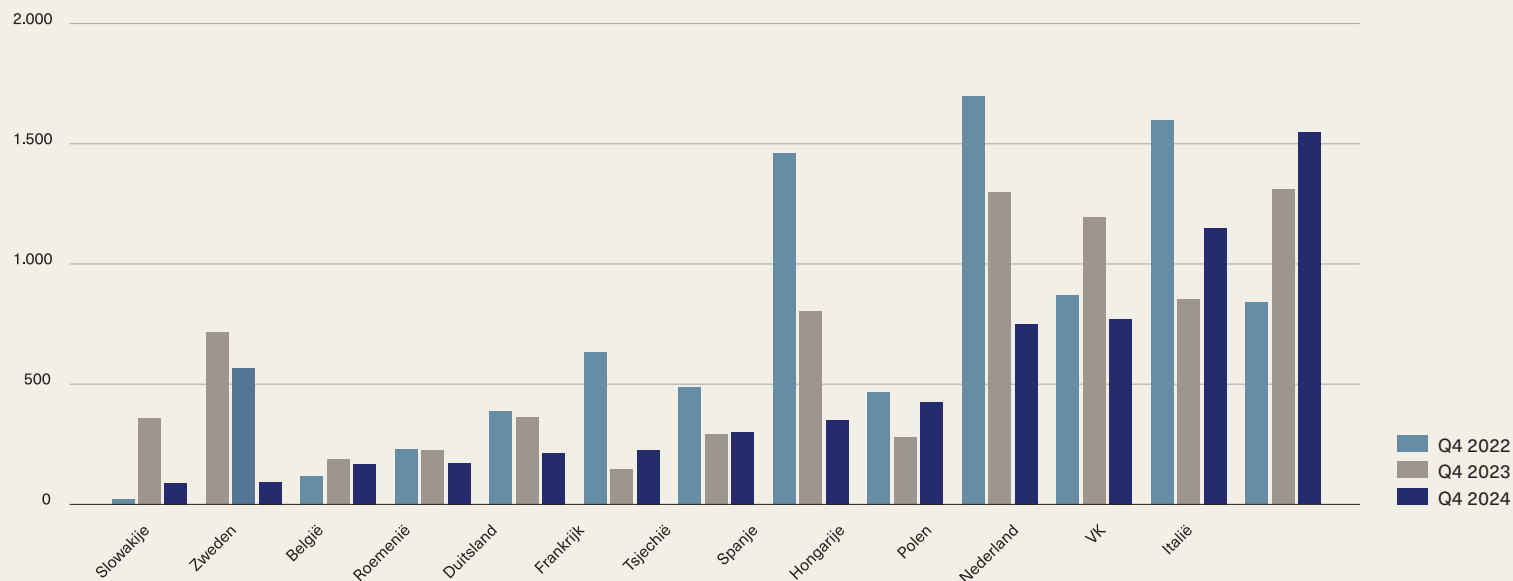
Aanbod

Speculatieve bouw-activiteit varieert per markt

Regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening gericht op speculatieve ontwikkeling vermindert activiteit in Frankrijk en Duitsland

Speculatieve bouw 2022–2024

In duizend m²



Wat nu?

Ondanks meer speculatieve activiteit tijdens Q4 in verschillende markten, zijn de niveaus op jaarbasis gedaald.

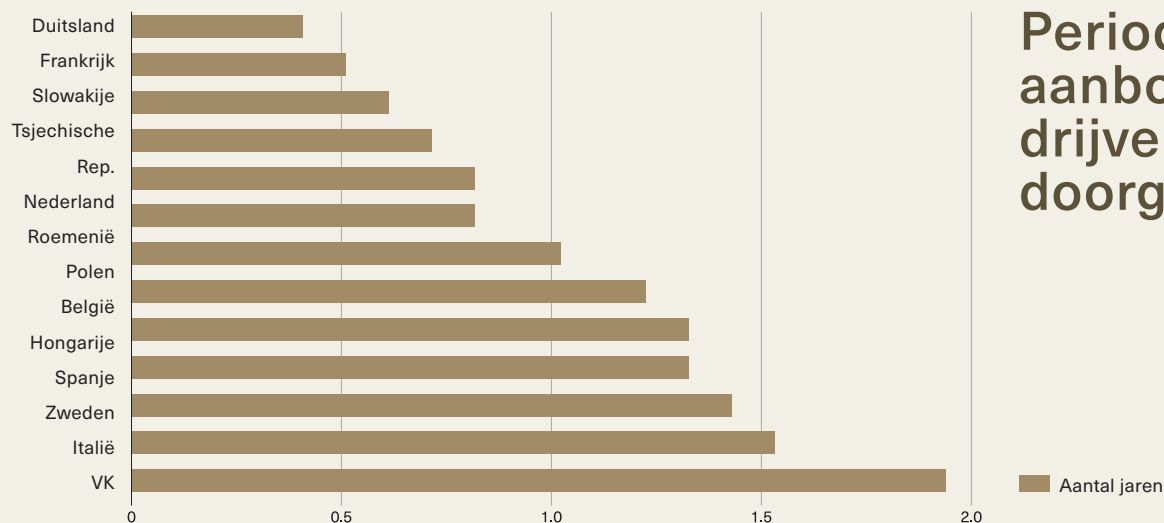
Recordstijgingen in speculatieve ontwikkeling in Hongarije, het VK en Italië.

Strengere regelgeving voor greenfields in West-Europese markten zet een rem op speculatieve activiteiten.

Aanbod

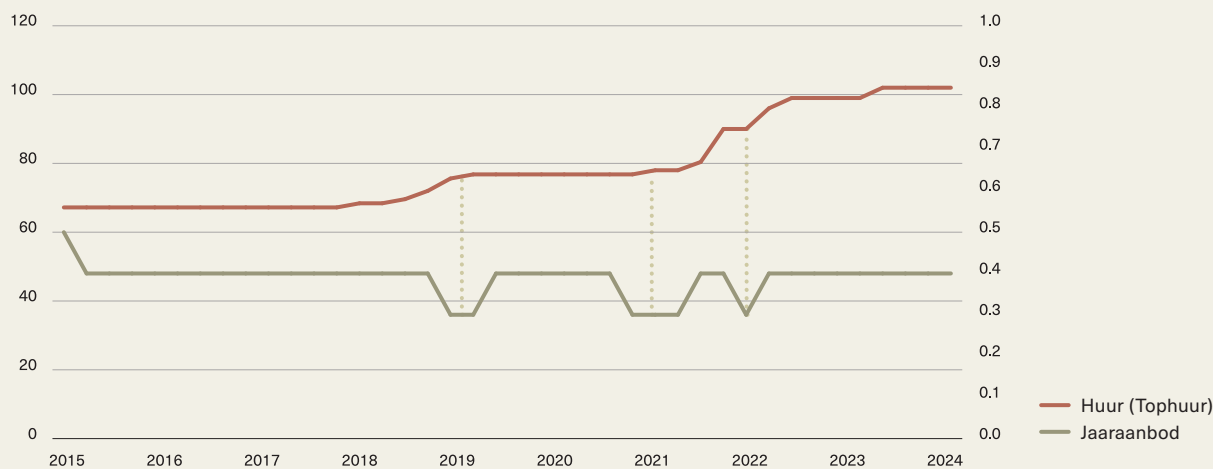
De krapste markten zullen blijven presteren

Europese Logistiek vraag-aanbod balans



Periodes van aanbodschaarste drijven de huren doorgaans op

Duitsland – Jaaraanbod v tophuurprijzen



Inclusief eenheden van 5.000 m² en meer in België, Tsjechische Republiek, Frankrijk, Duitsland, Hongarije, Italië, Nederland, Polen, Roemenië, Slowakije, Spanje en Zweden; 10.000 m² en meer in VK
 * inclusief leegstaande eenheden en ruimte die speculatief in aanbouw is
 Bron: JLL, iO Partners

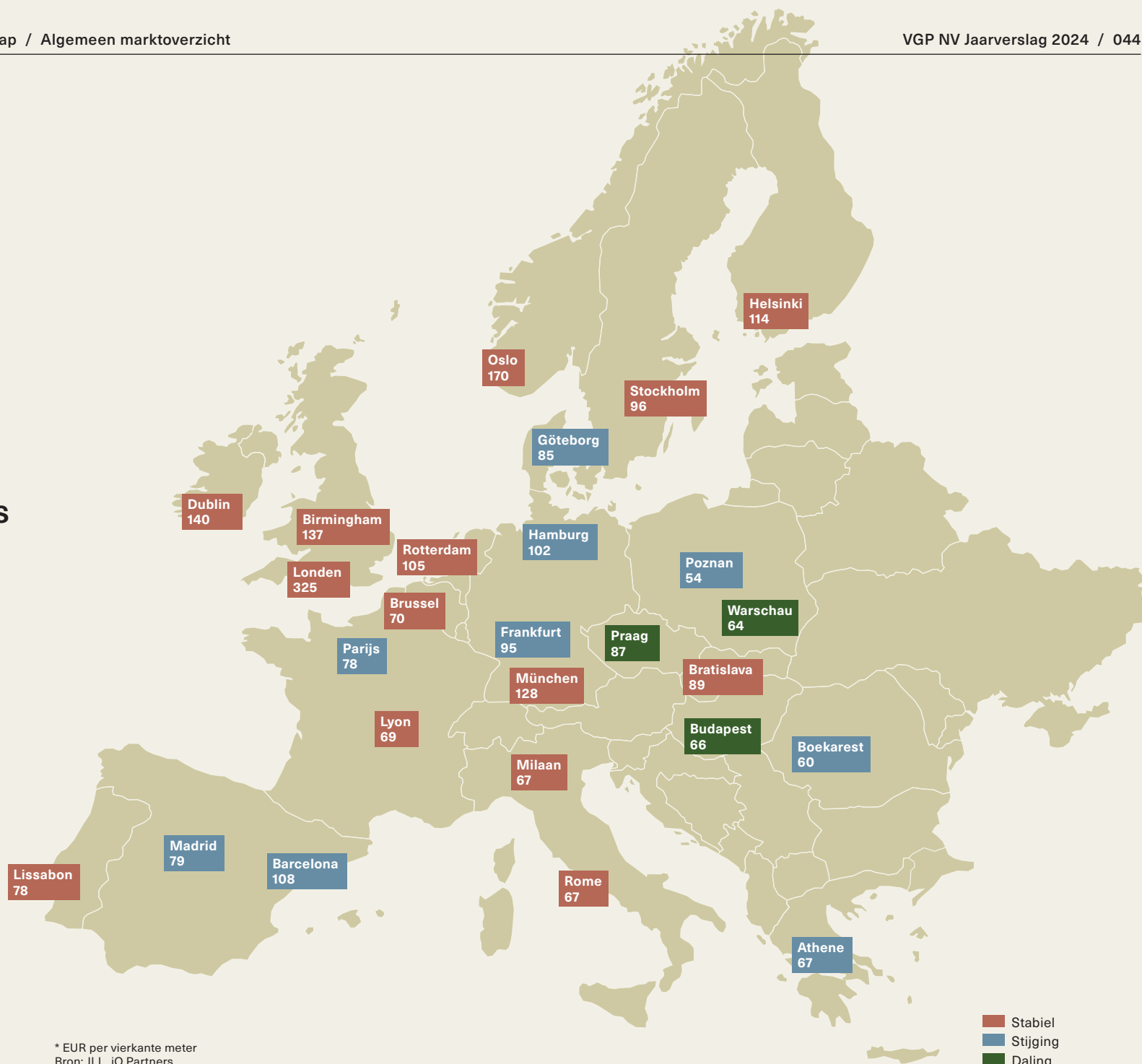
Industriële & Logistieke Huurprijsniveaus



Huurprijzen

Logistieke tophuur- prijzen* aan het eind van Q4 2024

Tophuurprijzen
ongewijzigd in steeds
meer markten

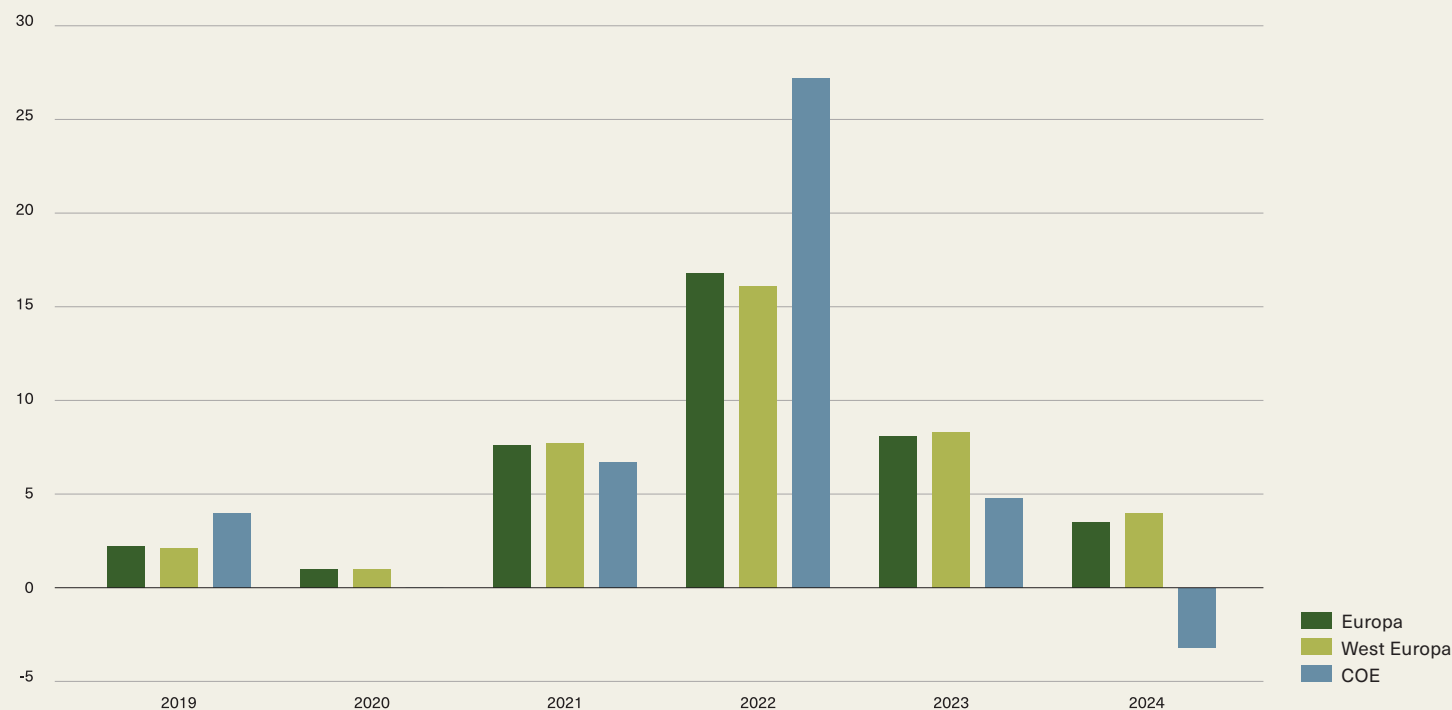


Huurprijzen

Groei vertraagt verder in West-Europa en het VK

Hoge speculatieve ontwikkelingsniveaus oefenen neerwaartse druk uit op de huurprijzen in de COE-regio

Gewogen jaarlijkse huurgroei in Europa



ILOG groei tophuurprijzen daalde van 16,8% in 2022 naar 3,5% in Q4 2024.

Met 4,0% blijft de huurgroei in West-Europa het sterkst als gevolg van moderne aanbodbeperkingen.

Een zwakkere vraag vermindert de opwaartse druk op tophuurprijzen in markten met hogere speculatieve opleveringen.

Trends in de Industriële en Logistieke Kapitaalmarkt

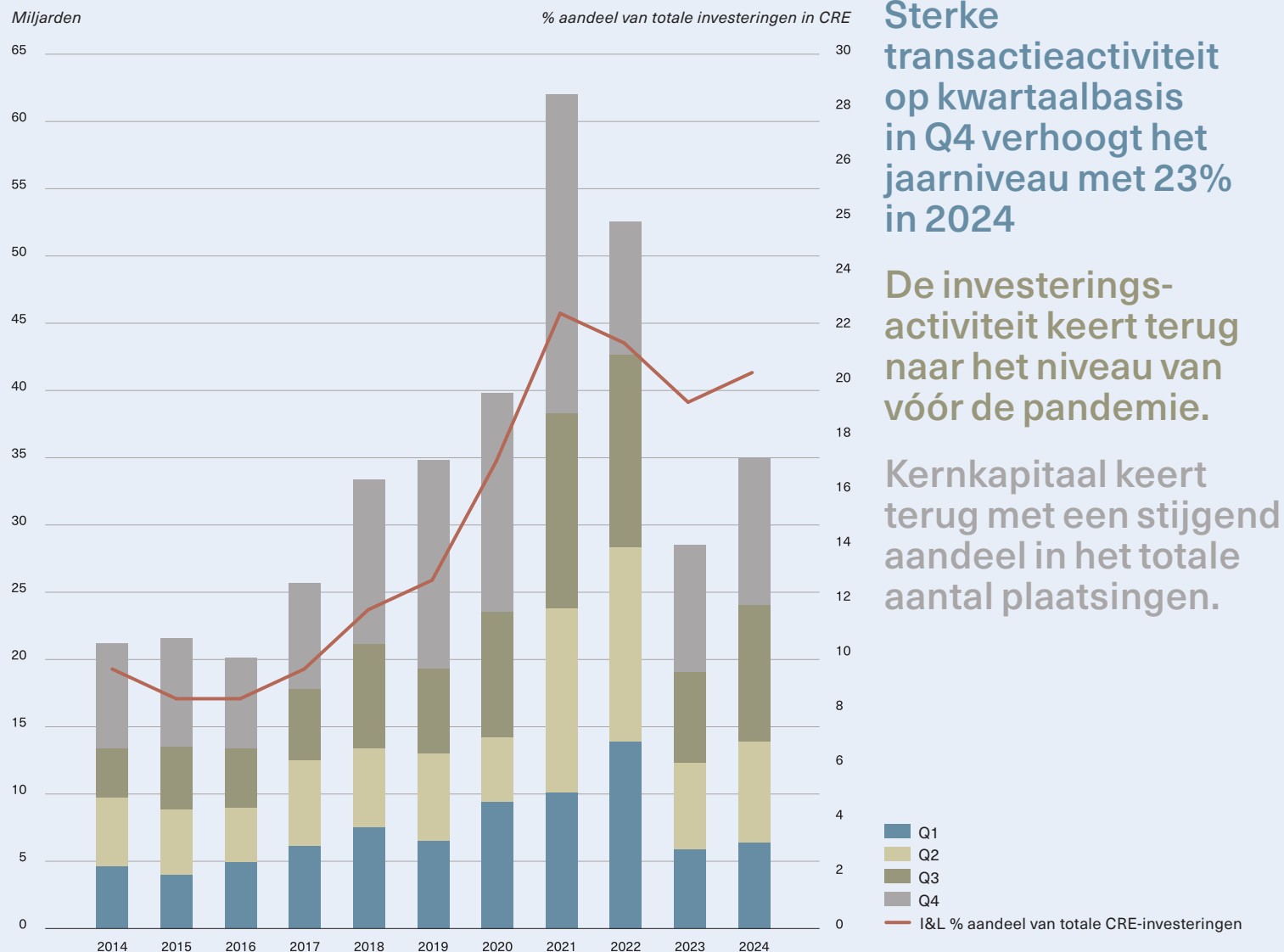


Kapitaalmarkten

Industriële investeringen in stijgende lijn

Toenemende kapitaalstromen als reactie op verbeterende financiële omstandigheden

Directe Investeringsvolumes



Bron: JLL, iO Partners

Sterke transactieactiviteit op kwartaalbasis in Q4 verhoogt het jaarniveau met 23% in 2024

De investeringsactiviteit keert terug naar het niveau van vóór de pandemie.

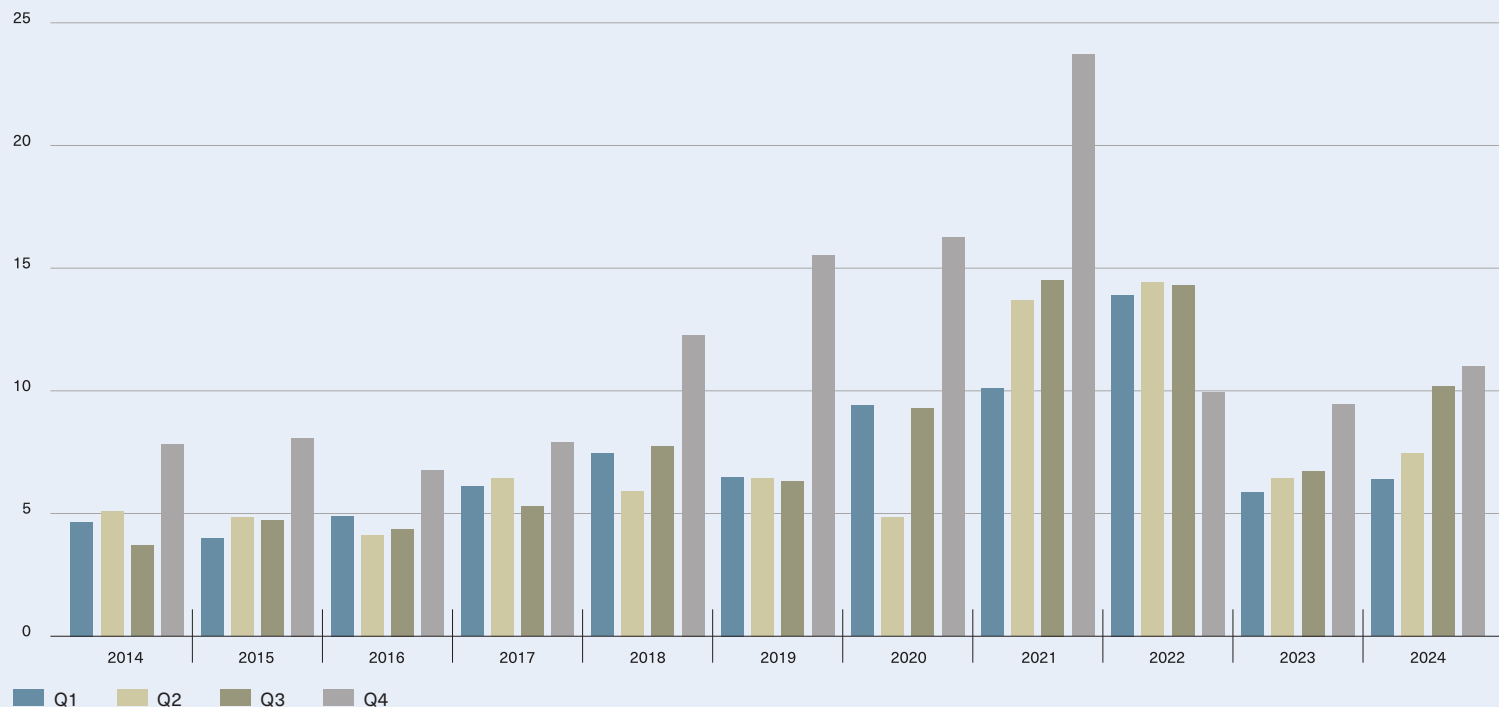
Kernkapitaal keert terug met een stijgend aandeel in het totale aantal plaatsingen.

Kapitaalmarkten

Industriële investeringen in stijgende lijn

Toenemende kapitaalstromen als reactie op verbeterende financiële omstandigheden

Europese industriële investeringsvolumes

Miljarden €

Sterke trans-actieactiviteit op kwartaalbasis verhoogt het jaarlijkse niveau met 23% in 2024

De investeringsactiviteit keert terug naar het niveau van vóór de pandemie.

Kernkapitaal keert terug met een stijgend aandeel in het totale aantal plaatsingen

Kapitaalmarkten

2024 BJ investerings-niveaus stijgen

Zuid-Europa bleef achter bij andere regio's in het aantrekken van kapitaal in 2024, maar deals in de pijplijn



VGP Park Usti nad Labem City

Land/regio	Investering in Miljarden		j/j
VK	8,3	↑	44%
Duitsland	7,2	↑	7%
Frankrijk	5,1	↑	65%
Scandinavië	5,1	↑	30%
Benelux	3,2	↑	61%
Zuid-Europa	2,9	↓	-17%
COE	2,1	↑	60%

Cijfers zijn exclusief de volumes van pan-Europese portefeuilletransacties die geen verband houden met markten in één land en transacties op Entiteitsniveau (indirecte transacties).

Bron: JLL, iO Partners

Uitbreiding geografische focus

De investerings-activiteit blijft uitbreiden in COE-regio

De activiteit blijft aantrekken in Frankrijk en de Benelux in Q4.

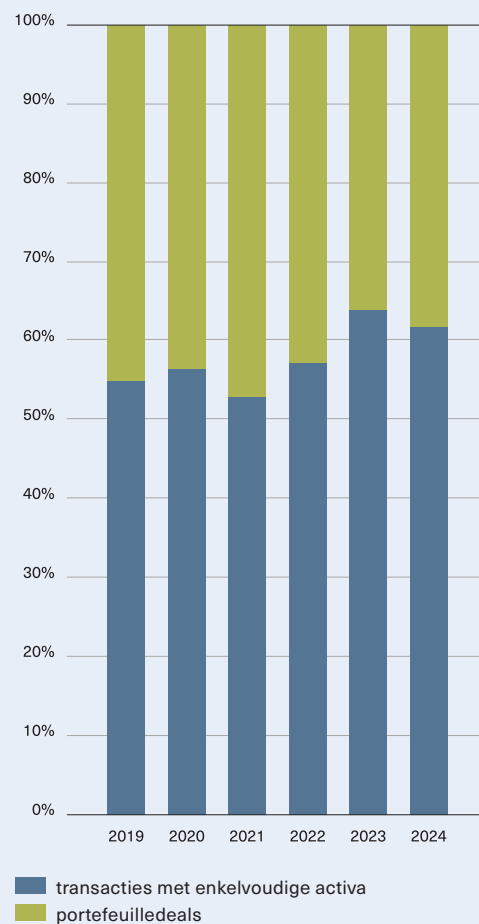
Hoogste transactie-volumes in het VK en Duitsland, terwijl de groei op jaarbasis varieert.

Kapitaalmarkten

Verbetering van portefeuille-transacties

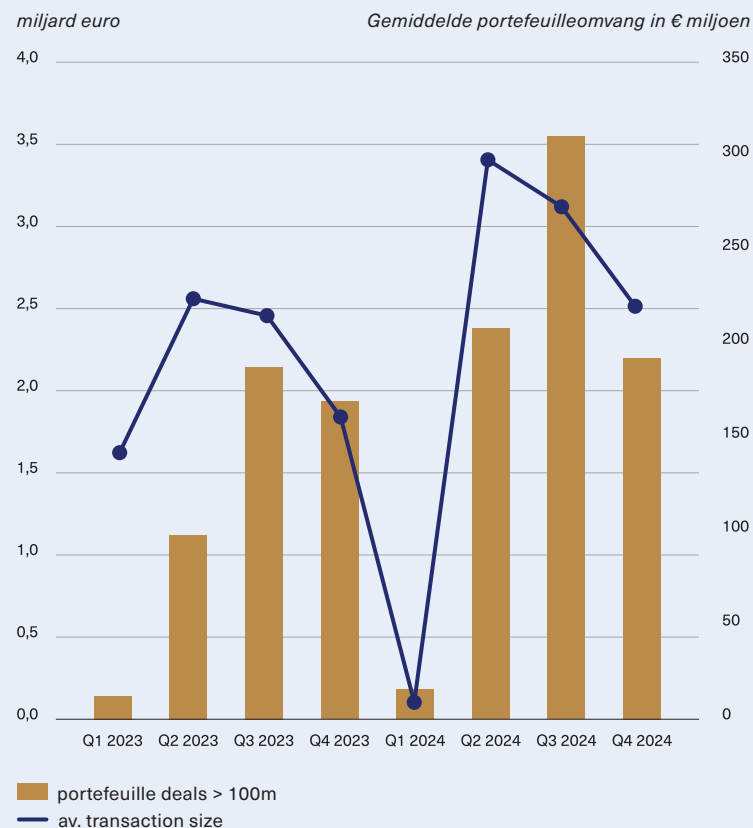
Meer portefeuilledeals dragen bij aan hoger transactievolume

Transactievolumes: enkelvoudige activa vs. portefeuilletransacties



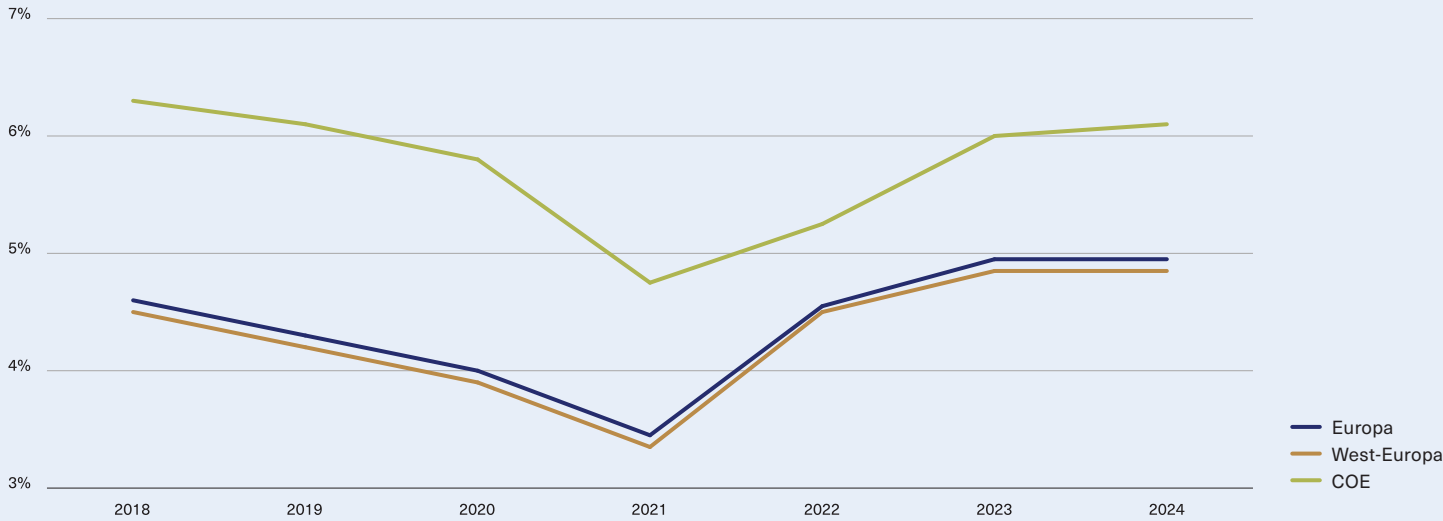
Terugkerende interesse in grotere portefeuilles

Portefeuilletransacties > 100m

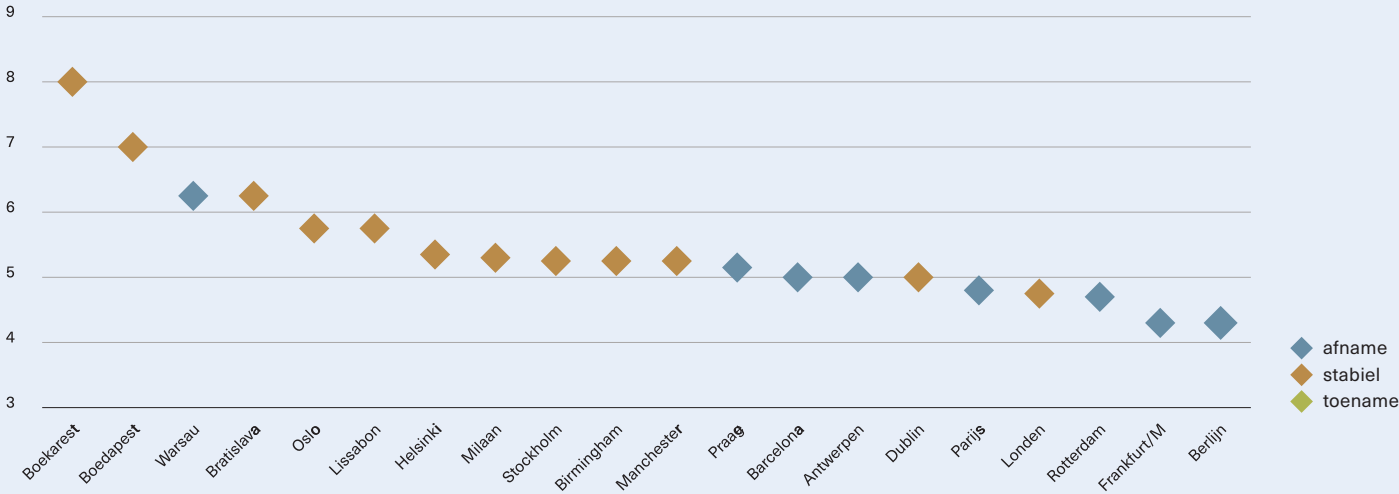


Rendementen

Logistieke
toprende-
menten in
Q4 2024



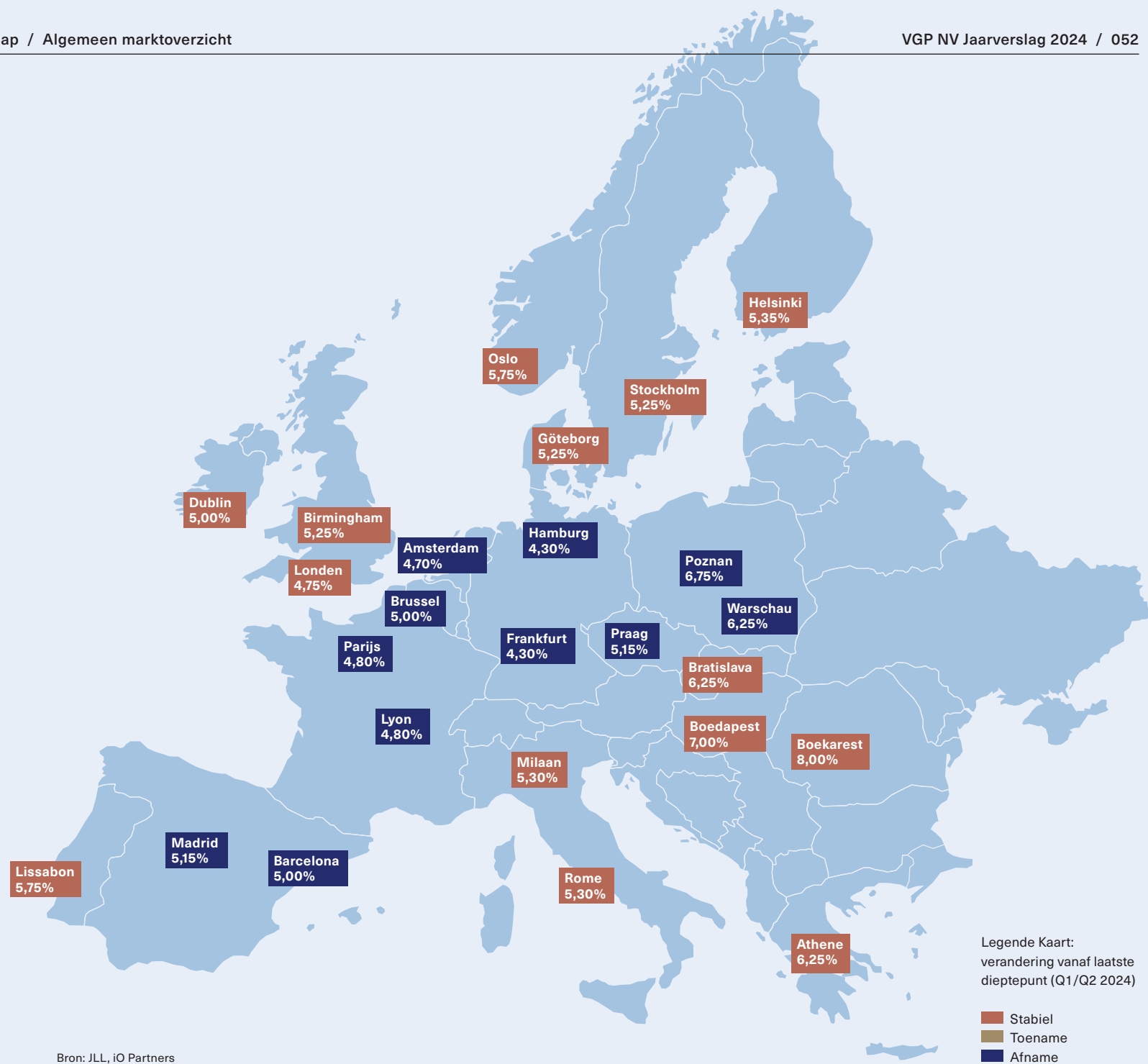
Rendement Q4 2024 per markt vs laatste dieptepunt (Q1/Q2 2024)



Bron: JLL, iO Partners

Rendementen

Logistieke toprende- menten in Q4 2024



Legende Kaart:
verandering vanaf laatste
dieptepunt (Q1/Q2 2024)

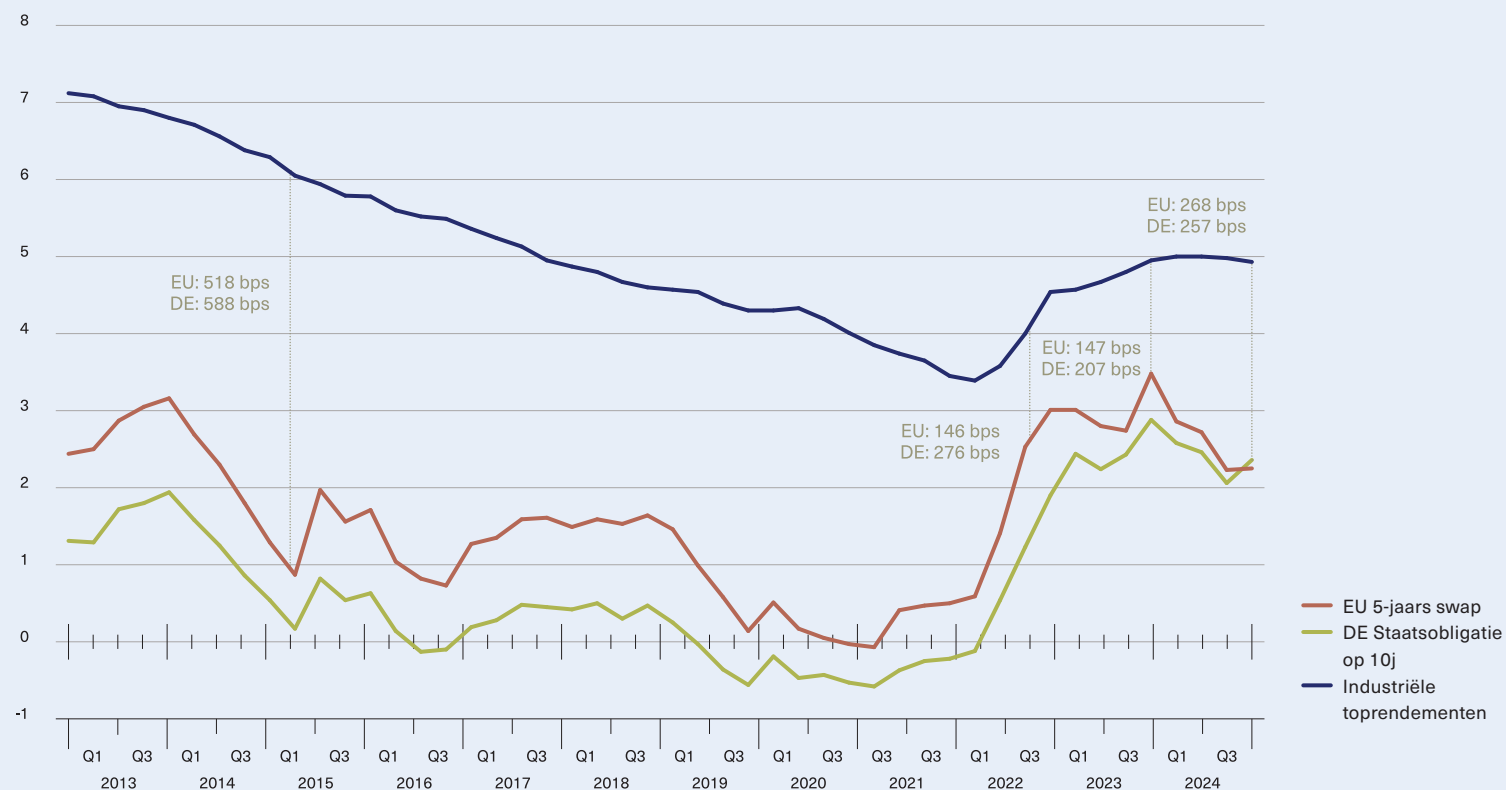
- Stabiel
- Toename
- Afname

Bron: JLL, iO Partners

Rendementen

Europese Toprendementen

Risicoarbitrage
gunstiger voor
beleggers



Toenemende kloof
tussen rendement
en rente

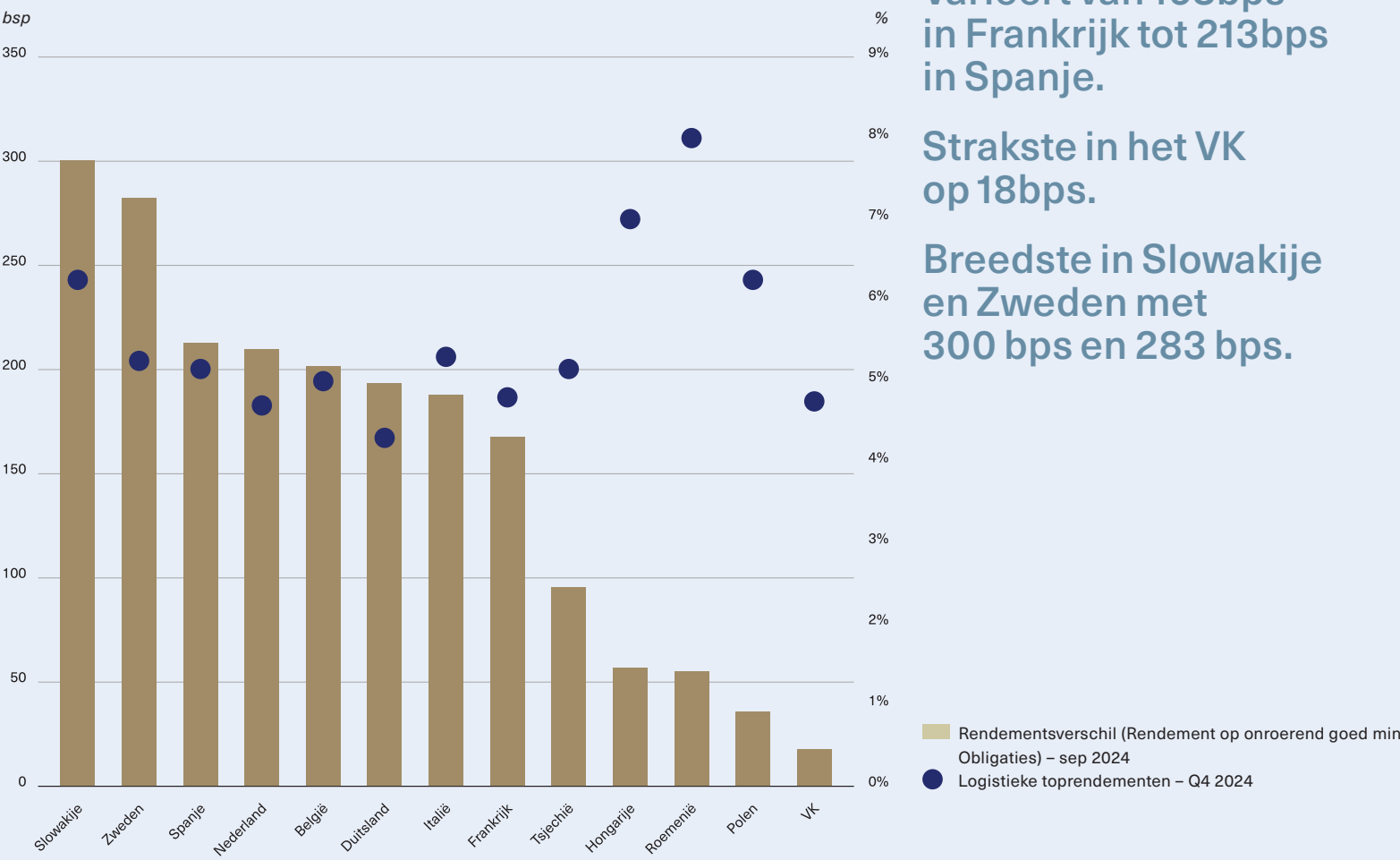
Verbeterde arbitrage
met risicovrije
tarieven

Beter voor het
aantrekken van
kapitaal naar sector

Rendementen

Rendementsverschillen
tussen
W. Europese
landen

Rendementsverschillen – Q4 2024 toprendementen
versus Staatsobligatie op 10 jaar



Bron: JLL, iO Partners

Verslag van de Raad van Bestuur



Corporate governance-verklaring

Beginnelsen

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. Gezien haar relatief kleine omvang en de kleine omvang van de Raad van Bestuur van de Vennootschap, meent de Vennootschap dat de oprichting van een benoemingscomité haar besluitvormingsprocessen in dit stadium al te zeer zou bemoeilijken.
- 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 de netto vermogenswaardegroei van de Vennootschap verspreid over meerdere jaren en een lock-up van 5 jaar omvat.
- v. Na het vertrek van de Secretaris van de Vennootschap (*Company Secretary*) in de loop van 2023 is de Raad van Bestuur momenteel niet van plan om een nieuwe secretaris van de Vennootschap aan te stellen. Hierdoor wijkt de Vennootschap, als kleinere beursgenoteerde vennootschap, af van de principes 3.19 en verder van de Code 2020. Gezien haar relatief kleine omvang en de geringe omvang van de raad van bestuur van de Vennootschap, blijft de Vennootschap van mening dat de benoeming van een nieuwe secretaris van de Vennootschap in dit stadium niet nodig is. Zolang de Vennootschap geen secretaris van de Vennootschap benoemt, zal de functie van secretaris worden waargenomen door de CFO van de Vennootschap.

Bestuursstructuur

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: Mevrouw Katherina Reiche (voor het eerst benoemd in 2019), Mevrouw Vera Gäde-Butzlaff (voor het eerst benoemd in 2019) en Mevrouw Ann Gaeremynck (voor het eerst benoemd in 2019). Alle drie de bestuurders 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.

Mevrouw Katherina Reiche heeft besloten haar functie als lid van de raad van bestuur en het remuneratiecomité neer te

leggen. De raad van bestuur heeft haar ontslag aanvaard en in onderling overleg zal ze actief blijven tot de algemene vergadering op 9 mei. De jaarlijkse aandeelhoudersvergadering zal worden verzocht om CM Advisors Ltd, vertegenwoordigd door Chris Morrish, voor te dragen als vervanger van mevrouw Katherina Reiche.

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 2024 heeft de Raad van Bestuur 5 keer vergaderd. De belangrijkste agendapunten waren de volgende:

- goedkeuring van de jaarrekening van 2023 en van de halfjaarresultaten van 2024;
- beoordeling en bespreking (bij meerdere gelegenheden) van de huuractiviteiten, ontwikkelingsactiviteiten, grondaankopen, strategische vooruitzichten, ESG-initiatieven en zonne-energie-installaties, evenals de bredere evoluties van de logistieke markt in Europa;
- beoordeling en bespreking van de kasstroomprognose en beschikbare liquiditeit;
- beoordeling, bespreking en/of goedkeuring van de eerste en tweede closing met de Zesde Joint Venture, evenals de tweede en derde closing met de Vijfde Joint Venture, samen met de goedkeuring van de ondertekening van de respectievelijke faciliteitsdocumenten;
- Beoordeling en goedkeuring van het langlopend business plan tot 2030;

- 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.);
- 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;
- beoordeling en goedkeuring van de financiële kalender van 2025.

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	2021	2025	5
Niet-uitvoerend bestuurder			
VM Invest NV, vertegenwoordigd door Bart Van Malderen	2021	2025	5
Onafhankelijke, niet-uitvoerende bestuurders			
GAEVAN BV vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck	2023	2027	5
Katherina Reiche	2023	n/a	4
Vera Gäde-Butzlaff	2023	2027	5

Mevr. Katherina Reiche, Mevr. Vera Gäde-Butzlaff en Mevr. Ann Gaeremynck zijn onafhankelijke bestuurders, in overeenstemming met artikel 7:87 van het WvV.

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

VGP Park Brasov



(Her)benoemingen op de gewone algemene vergadering van 2025

De jaarlijkse aandeelhoudersvergadering van 9 mei 2025 zal stemmen over de herbenoeming van Jan Van Geet s.r.o., vertegenwoordigd door Jan Van Geet, als uitvoerend bestuurder en Chief Executive Officer, evenals VM Invest NV, vertegenwoordigd door Bart Van Malderen, niet-uitvoerend bestuurder en voorzitter. Aangezien Katherina Reiche haar benoeming als lid van de raad van bestuur en de remuneratiecommissie zal neerleggen, zal de jaarlijkse aandeelhoudersvergadering worden verzocht CM Advisors Ltd, vertegenwoordigd door Chris Morrish, voor te dragen als vervanger van mevrouw Katherina Reiche.

Chris Morrish is Senior Advisor bij FREO Group. Voorheen was hij Managing Director en Regionaal Hoofd 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 wereldwijde investeringscomité van GIC RE. Voordat hij bij GIC kwam, was Chris Strategic Planning Director bij Hamner-son plc, een grote Britse Real Estate Investment Trust (REIT), en Associate Director bij Greycoat PLC, gespecialiseerd in de ontwikkeling van kantoorpanden in Centraal-Londen. Hij begon zijn carrière bij Hillier Parker (nu CBRE).

Chris behaalde zijn diploma's 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 het Management Board van INREV en de Supervisory Board van het Investment Property Forum (IPF).

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.

Gelet op de omvang van de Groep is er op dit ogenblik geen interne auditfunctie gecreëerd.

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	2021	niet-uitvoerend	—	2025	4

Het Auditcomité vergaderde in 2024 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 2023 en van de halfjaarresultaten van 2024 en activiteitenupdates;
- nazicht en goedkeuring van het persbericht van de jaarresultaten van 2023 en halfjaarresultaten van 2024;
- analyse van de aanbevelingen van de commissaris;
- nazicht en goedkeuring van het jaarverslag van 2023;
- 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 en goedkeuring van grondslagen voor financiële verslaggeving en procedures met betrekking tot verrichtingen met de Eerste, Tweede, de Vijfde en Zesde Joint Venture;
- bespreking, beoordeling en goedkeuring van de voorgestelde draagwijdte en honoraria voor het auditwerk en niet-auditwerk uitgevoerd door Deloitte.

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 haar functie als lid van de raad van bestuur en de remuneratiecommissie neergelegd, en de raad heeft ermee ingestemd dat haar benoeming zal eindigen tijdens de jaarlijkse aandeelhoudersvergadering op 9 mei 2025.

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 hervkiezing	Aantal bijgewoonde vergaderingen
VM Invest NV. represented by Bart Van Malderen (Chairman)	2021	niet-uitvoerend	—	2025	3
Katherina Reiche	2023	niet-uitvoerend	onafhankelijk	n.a.	3
GAEVAN BV represented by Ann Gaeremynck	2023	niet-uitvoerend	onafhankelijk	2027	3

Het Remuneratiecomité vergaderde in 2024 drie keer.

De belangrijkste agendapunten waren de volgende:

- beoordeling en vaststelling van de verwezenlijking van de prestatiecriteria voor 2023, 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 2024;
- toekenning van de variabele bezoldiging;
- toekenningen in het kader van het lange termijn incentive plan;
- 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. De Vennootschap 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. Gezien haar relatief kleine omvang en de kleine omvang van de Raad van Bestuur van de Vennootschap, meent de Vennootschap dat de oprichting van een benoemingscomité haar besluitvormingsprocessen in dit stadium al te zeer zou bemoeilijken.

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 Arad



Remuneratie-verslag

Inleiding

Dit remuneratieverslag is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van artikel 3:6, §3 van het Wetboek van vennootschappen en het VGP Corporate Governance Charter (Bijlage 5), en houdt rekening met het VGP Remuneratiebeleid, dat beschikbaar is op de website van de Vennootschap gepubliceerd: <https://vgpparks.eu/nl/investeerdere/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 2024 is in overeenstemming met het VGP Remuneratiebeleid.

Het remuneratieverslag voor het prestatiejaar 2023 werd eveneens goedgekeurd met een grote meerderheid van 87,35% van de aanwezige stemmen op de Gewone Algemene Vergadering van 10 mei 2024 en er waren geen specifieke opmerkingen waarmee rekening moet worden gehouden bij de bezoldiging voor het prestatiejaar 2024.

Hoogtepunten van VGP in 2024

In 2024 boekte VGP een solide bedrijfsgroei in zijn hele vastgoedportefeuille met ondertekende en hernieuwde huurinkomsten van € 91,6 miljoen, waardoor het totaal van de ondertekende toegezegde huurinkomsten op jaarbasis steeg tot € 412,6 miljoen¹ eind december 2024 (vergeleken met € 350,8 miljoen eind 2023) (+ € 61,8 miljoen).

In 2024 werden 21 projecten voltooid met een totale verhuurbare oppervlakte van 584.000 m², goed voor huurinkomsten van € 36,1 miljoen op jaarbasis. Deze gebouwen waren voor 94% verhuurd. Aan het eind van het jaar waren 34 projecten in aanbouw die samen 780.000 m² aan toekomstig verhuurbaar oppervlakte vertegenwoordigen, die na oplevering en volledige verhuur € 60,4 miljoen aan toegezegde huurinkomsten op jaarbasis zullen genereren; de portefeuille in aanbouw was aan het eind van het jaar voor 74% voorverhuurd².

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis van de gecombineerde eigen en Joint Venture-portefeuille bedroeg 8 jaar aan het einde van het jaar (7,9 jaar per 31 december 2023) en de bezettingsgraad (eigen en Joint Venture-portefeuille) bedroeg 98% aan het einde van het jaar (vergeleken met 99% aan het einde van 2023).

De grondbank is verder uitgebreid met de aankoop van 702.000 m² nieuwe ontwikkelingsgrond en nog eens 1,3 miljoen m² aan contractueel toegezegde percelen grond, in afwachting van vergunningen, waarmee de totale contractueel vastgelegde grondbank uitkomt op 8,7 miljoen m² met meer dan 3,6 miljoen m² ontwikkelingspotentieel.

Met betrekking tot de Joint Ventures waren er 4 closings, twee met de Vijfde en Zesde Joint Venture, evenals de verkoop van de LPM Moerdijk Ontwikkelings-Joint Venture, resulterend in een netto kasopbrengst van in totaal € 809 miljoen.

Op 31 december 2024 maakten de daken van de gebouwenportefeuille van VGP een fotovoltaische stroomopwekkingscapaciteit mogelijk van 196,8 MWp geïnstalleerd of in aanbouw (vergeleken met 170,8 MWp eind december 2023).

Alle bouwprojecten van 2024 moeten minimaal 'BREEAM Excellent' of gelijkwaardig zijn, inclusief 7% die BREEAM Outstanding moeten halen.

Tot slot rapporteerde VGP een nettowinst van € 287 miljoen, een stijging van € 200 miljoen of 229% ten opzichte van boekjaar '23 en een groei van de nettovermogenswaarde van 8,4%, tot € 2,4 miljard. Dit is het resultaat van een sterke verbetering van de Ebitda-bijdragen van alle bedrijfssegmenten, zoals de terugkerende verhuuractiviteiten³ van € 204,3 miljoen (+19%), van ontwikkelingsactiviteiten ten bedrage van € 144,8 miljoen (+178%) en in duurzame energie van € 5,4 miljoen (+236%).

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 2024. De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen een jaarlijkse vaste bezoldiging van € 75.000. De voorzitter ontvangt geen bijkomende vaste bezoldiging voor zijn voorzitterschap.

¹ Met inbegrip van de Joint Ventures voor 100%. Per 31 december 2024 bedroegen de contractueel toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis voor de Joint Ventures € 285,7 miljoen op jaarbasis (2023: € 226,9 miljoen).

² Berekend op basis van de contractueel vastgelegde huur en de geschatte markthuurgprijs voor de leegstaande ruimte.

³ Zie bedrijfssegmenten



VGP Park Hrádek nad Nisou

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 2024										
Bezoldiging 2024 (in €)	Vaste bezoldiging			Variabele bezoldiging		Uitzonderlijke onderdelen	Pensioen	Totale bezoldiging	Verhouding vaste en variabele bezoldiging	
	Basisvergoeding	Vergoeding voor deelname Raad van Bestuur en comités	Andere voordelen	Jaarlijkse variabele	Meerjaarlijkse variabele				Vast	Variabel
Niet-uitvoerende bestuurders										
VM Invest NV vertegenwoordigd door Bart Van Malderen <i>Voorzitter van de raad van bestuur en Remuneratiecomité</i>	75.000	24.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	99.000	100%	0%
GAEVAN BV vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck <i>Onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het Auditcomité</i>	75.000	24.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	99.000	100%	0%
Katherina Reiche. <i>Onafhankelijk bestuurder</i>	75.000	14.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	89.000	100%	0%
Vera Gäde-Butzlaff. <i>Onafhankelijk bestuurder</i>	75.000	18.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	93.000	100%	0%
Uitvoerende bestuurders										
Jan Van Geet s.r.o., vertegenwoordigd door Jan Van Geet, <i>Uitvoerend bestuurder</i> ¹	75.000	10.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	85.000	100%	0%
Totaal	375.000	90.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	465.000	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

Algemeen¹.

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).

Prestatiecriteria variabele bezoldiging op korte termijn

Voor het boekjaar 2024 werden de prestaties van het Uitvoerend Managementteam beoordeeld op basis van de volgende prestatiecriteria:



VGP Park Brasov

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	Relatieve weging van de prestatiecriteria	Minimale prestatiedoelstelling en	Overeenkomstig toekenningsbetalings-niveau	Maximale prestatiedoelstelling en	Overeenkomstig toekenningsbetalings-niveau	Gemeten prestaties en	Overeenkomstig toekennings-betalingsniveau
Jan Van Geet s.r.o., vertegenwoordigd door Jan Van Geet, CEO							
Nettowinst van de Groep	40%	75%	0,10	125%	0,30	>125%	0,30
Groei van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis	20%	75%	0,10	125%	0,30	>125%	0,30
— Closings met Joint Ventures — Bezettingsgraad — Gebouwen die zijn voltooid en opgestart — Voorverhuringen in aanbouw — Aankoop van grond	20%	75%	0,10	125%	0,20	100%	0,15
ESG	15%	75%	0,05	125%	0,15	>125%	0,15
Overige niet-financiële en organisatorische doelstellingen	5%	75%	0,05	125%	0,15	100%	0,10
Totaal bonusniveau			0,40		1,10		1,00
Totaal variabele bezoldiging 2024							€ 600.000
Andere leden van het Uitvoerend Managementteam							
Nettowinst van de Groep	40%	75%	0,10	125%	0,25	>125%	0,25
Groei van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis	20%	75%	0,10	125%	0,27	>125%	0,27
— Closings met Joint Ventures — Bezettingsgraad — Gebouwen die zijn voltooid en opgestart — Voorverhuringen in aanbouw — Aankoop van grond	20%	75%	0,10	125%	0,20	100%	0,15
ESG	15%	75%	0,05	125%	0,15	>125%	0,15
Overige niet-financiële en organisatorische doelstellingen	5%	75%	0,05	125%	0,15	100%	0,10
Totaal bonusniveau			0,40		1,02		0,92
Totaal variabele bezoldiging 2024							€ 1.610.000

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

Gerapporteerd boekjaar 2024

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 2024:

Tabel B - Bezoldiging van het Uitvoerend Managementteam voor het gerapporteerde boekjaar 2024										
Bezoldiging 2024 (in €)	Vaste bezoldiging			Variabele bezoldiging		Andere voordelen	Pensioen-bijdrage	Totale bezoldiging	Verhouding vaste en variabele bezoldiging	
	Basisvergoeding	Aanwezigheidsvergoeding	Andere vergoedingen	Jaarlijkse variabele	Meer jaarlijkse variabele ¹				Vast	Variabel
Uitvoerende managementteam										
Jan Van Geet s.r.o., vertegenwoordigd door Jan Van Geet CEO	600.000	n.v.t.	37.505	600.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1.237.505	52%	48%
Overige leden van het Uitvoerend managementteam	1.742.831	n.v.t.	270.594	1.610.000	7.316.092	n.v.t.	28.607	10.968.124	19%	81%
Totaal	2.342.831	n.v.t.	308.099	2.210.000	7.316.092	n.v.t.	28.607	12.205.629	22%	78%

Conclusie

Het totale bedrag van de bezoldiging zoals hierboven uiteengezet, is in overeenstemming met het VGP Renummeratiebeleid. 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.

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 2024 werd geen op aandelen gebaseerde bezoldiging toegekend.

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 2024 heeft VGP niet afgevoerd 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.

1 Heeft betrekking op de variabele LTIP-bezoldiging die tijdens het boekjaar werd verworven.

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

(in duizenden €)	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bezoldiging van niet-uitvoerende bestuurders						
Totale jaarlijkse bezoldiging	396.500	412.000	396.000	412.000	386.000	380.000
Vershil op jaarbasis (%)	118%	4%	-4%	4%	-6%	-2%
Aantal betrokken niet-uitvoerende bestuurders	4	4	4	4	4	4

Bezoldiging CEO en uitvoerend bestuurder

Totaal jaarlijkse bezoldiging als uitvoerend bestuurder	93.000	91.000	91.000	93.000	87.000	85.000
Vershil op jaarbasis (%)	481%	-2%	0%	2%	-6%	-2%
Totaal jaarlijkse bezoldiging als CEO	837.212	1.234.936	1.235.987	636.933	1.241.133	1.237.505
Vershil op jaarbasis (%)	149%	48%	0%	-48%	95%	0%

Bezoldiging van het Uitvoerend Managementteam

Totale jaarlijkse bezoldiging	5.589.226	4.467.293	3.275.630	3.575.084	7.014.648	10.968.124
Vershil op jaarbasis (%)	245%	-20%	-27%	9%	96%	56%
Aantal betrokken niet-uitvoerende bestuurders	9	7	7	7	6,5	8,0

Prestatie van de vennootschap

Nettowinst toe te rekenen aan aandeelhouders ('000 €)	205.613	370.939	650.055	-122.542	87.292	286.987
Vershil op jaarbasis (%)	70%	80%	75%	n.m.	n.m.	229%

Gemiddelde bezoldiging per werknemer

Gemiddeld loon per werknemer	76.065	74.512	79.565	72.871	70.375	70.621
Vershil op jaarbasis (%)	5%	-2%	7%	-8%	-3%	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 2024 is 36,1.



VGP Park Pamplona Noain

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.

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 om naleving en ethische praktijken te waarborgen.

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



VGP Park Nijmegen

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.

Disciplinaire sancties

Disciplinaire sancties kunnen worden opgelegd in gevallen van corruptie, omkoping of schendingen van het Anti-corruptiebeleid op basis van het nultolerantieprincipe van de Groep.

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 winstmerk 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 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 moeder-vennootschap, het evalueren van het risicoprofiel van de moeder/operatie, het uitvoeren van screeningslijsten voor sancties en het identificeren van potentiële uiteindelijk begunstigen 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 vennootschap-organen van VGP en werknemers die regelmatig of occasioneel toegang hebben tot voorkennis)¹ 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 financiële 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 2024

In 2024 waren er geen transacties met voorkennis. Als dit het geval zou zijn, werden deze transacties openbaar gemaakt op de website van de FSMA (www.fsma.be).

Transparantiekennisgevingen 2024

Op 3 januari 2024 ontving de Vennootschap een transparantiekennisgeving, als gevolg van de fusie van Alsgard SA met

Little Rock S.à r.l (voorheen Little Rock SA), die plaatsvond op 31 december 2023.

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 over de aandeelhoudersstructuur van de Vennootschap op 31 december 2024, 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 2024.

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 verworft 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.

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.

¹ Zoals vastgelegd in Bijlage 4 – Regels ter voorkoming van marktmisbruik (Verhandelingsreglement) bij het Corporate Governance Charter

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 Group General Counsel voor juridische naleving. De verantwoordelijkheidsgebieden 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 Group General Counsel en Compliance officer ontvangen ondersteuning van Lokale Juridische ondersteuningsfuncties om hun taken uit te voeren. Ze kunnen ook ondersteuning en/of input van externe adviseurs aanvragen. Een netwerk van lokale juridische en nalevingscorrespondenten helpt bij het bevorderen van nalevingsbewustzijn en bij het monitoren en ondersteunen van de lokale implementatie van nalevingsprocedures.

Risicobeheer en interne controles

VGP wordt blootgesteld aan een brede waaier van risico's in het kader van zijn bedrijfsactiviteiten die de doelstellingen kunnen beïnvloeden of ertoe kunnen leiden dat deze niet bereikt worden. Deze risico's beheren is een belangrijke taak van de Raad Van Bestuur, het Uitvoerend Management en alle andere werknemers met managementverantwoordelijkheden.

De risicobeheer- en controlesystemen werden opgesteld om de volgende doelstellingen te bereiken:

- bereiken van operationele doelen en strategie;
- operationele uitmuntendheid;
- betrouwbaarheid van en tijdige financiële rapportage, en
- de naleving van alle toepasselijke wet- en regelgeving.

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

Controleomgeving

VGP streeft naar een algemene naleving en een risicobewuste houding met een duidelijke definiëring van de rollen en verantwoordelijkheden in alle relevante domeinen. Op die manier creëert de vennootschap een omgeving waarin haar bedrijfsdoelstellingen en – strategieën nagestreefd worden op een gecontroleerde manier. Deze omgeving wordt gecreëerd via de uitvoering van verschillende beleidslijnen en procedures zoals:

- Goedkeuring van een Corporate Governance Charter en een Gedragscode;
- Beperkingen voor beslissings- en ondertekeningsbevoegdheid;
- Systemen voor kwaliteitsbeheer en financiële verslaggeving

Gelet op de beperkte omvang van de vennootschap en de vereiste flexibiliteit, worden deze beleidslijnen en procedures niet altijd formeel gedocumenteerd.

Het Uitvoerend Management zorgt ervoor dat alle VGP-medewerkers voldoende geïnformeerd zijn over de beleidslijnen en procedures en zorgt ervoor dat alle VGP-medewerkers voldoende inzicht hebben in of voldoende geïnformeerd zijn om een voldoende hoog niveau van risicobeheersing en -controle te kunnen ontwikkelen op alle niveaus en op alle gebieden van de Groep.



VGP Park Hrádek nad Nisou



VGP Park Cordoba

Risicobeheersysteem

Risicobeheer, procedure en methodologie

Alle werknemers zijn verantwoordelijk voor de tijdige identificatie en kwalitatieve beoordeling van de risico's (en belangrijke wijzigingen ervan) binnen hun verantwoordelijkheidsdomein.

Binnen de verschillende procedures in verband met het management, de beoordeling en de ondersteuning worden de bedrijfsrisico's geïdentificeerd, geanalyseerd, vooraf geëvalueerd en getest via 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 waar

nodig een actieplan ontwikkelen. 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 verwezenlijkt.

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 meegedeeld aan de hele organisatie van VGP.

Commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren BV met kantoor gelegen te 1930 Zaventem, Gateway Building, Luchthaven Nationaal 1 J, België, vertegenwoordigd door Mw. Kathleen De Brabander, werd benoemd tot Commissaris.

Het mandaat van de Commissaris verstreek onmiddellijk na de gewone algemene vergadering in 2023 waarop de beslissing werd genomen om de op 31 december 2022 afgesloten jaarrekening goed te keuren.

De Raad van Bestuur keurde de herbenoeming van Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL als Commissaris goed voor een nieuwe periode van drie jaar die inging na afloop van de gewone algemene vergadering van 12 mei 2023 en stelde de honoraria vast op € 151.830 per jaar. Dit honorarium zal onderworpen zijn aan een jaarlijkse herziening die de veranderingen in de omvang van de audit weerspiegelt die nodig zouden kunnen zijn om ervoor te zorgen dat de omvang van de audit in lijn blijft met de evolutie van de VGP Groep en is onderworpen aan indexering. De honoraria voor de audit voor VGP NV en zijn volledig gecontroleerde dochtervennootschappen bedroegen € 188 duizend en bijkomende niet-auditdiensten werden tijdens het jaar uitgevoerd door Deloitte voor een totaal honorarium van € 48,6 duizend. Deze honoraria werden voornamelijk betaald voor het verkregen ESG-verslag met beperkte zekerheid ("limited assurance"). Audit honoraria voor gezamenlijk gecontroleerde entiteiten bedroegen € 485,5 duizend. Er werden geen bijkomende niet-auditdiensten voor gezamenlijk gecontroleerde entiteiten uitgevoerd in 2024.

Aangezien de maximale wettelijke termijn van Deloitte als commissaris van de vennootschap zoals bepaald in artikel 3:61 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op dat moment zal zijn bereikt, verwacht de vennootschap dat Deloitte zijn ontslag als commissaris van de vennootschap zal aanbieden op de Gewone Algemene Vergadering die zal worden gehouden in het jaar 2025 en waarop zal worden besloten om de jaarrekening per 31 december 2024 goed te keuren.

De Raad van Bestuur en het Auditcomité bevelen de algemene vergadering aan om KPMG Bedrijfsrevisoren, Luchthaven Brussel Nationaal 1 K, B 1930 Zaventem te benoemen als Commissaris.

Voor meer informatie verwijzen we naar het hoofdstuk *Financieel Overzicht – toelichting 28* in dit jaarverslag.

Risico- factoren



VGP Park Olomouc

De volgende risicofactoren werden door de Groep geïdentificeerd als risico's die de activiteiten van de Groep, zijn financiële situatie, resultaten en verdere ontwikkeling zouden kunnen beïnvloeden.

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

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

1. Risico's verbonden aan de groeistrategie van de Groep

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

De inkomsten van de Groep worden bepaald door zijn vermogen om nieuwe huurovereenkomsten te ondertekenen 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 af te sluiten en om met succes vastgoedactiva te verkopen, wat dan weer een negatieve invloed zou kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

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



VGP Park Ústí nad Labem City

De Groep is grotendeels afhankelijk van de inkomstenstroom uit de Joint Ventures. Bijgevolg ontvangt de Groep van de Joint Ventures vergoedingen en dividendinkomsten in de plaats van huurinkomsten uit voltooide activa. Daarom is het belangrijk dat er voldoende hoge en recurrente inkomsten worden gegenereerd op het niveau van de Joint Ventures om de contanten door te laten stromen naar de Groep. 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 cash-recycling.

De huidige inkomstenstroom van de Groep uit de Joint Ventures en de vergoedingen uit de Joint Ventures neemt snel toe, maar is nog steeds relatief beperkt in vergelijking met de aanzienlijke hoeveelheid schulden (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 afgelopen,

(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 zit nog in zijn investeringsfase.

De liquiditeit van de activa van de Groep wordt beïnvloed door het vermogen van de Groep om een uniforme bouwstandaard aan te houden die in lijn is met de nieuwste duurzaamheidseisen. Deze standaard wordt gehandhaafd door een aantal acties; 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, wat transparantie biedt over acties en resultaten.

Wij verwijzen ook naar de volgende risicofactoren, die hiermee verband houden en die bepaalde aspecten meer in detail behandelen: risicofactor 2.2 "De ontwikkelingsprojecten van de

Groep vereisen grote initiële investeringen en zullen pas na verloop van tijd inkomsten beginnen te genereren", risicofactor 3.1 "De bedrijfsactiviteiten, de operationele activiteiten en de financiële voorwaarden van de Groep worden aanzienlijk getroffen door (i) de onderliggende operationele, financiële en organisatorische risico's van de Joint Ventures en (ii) de voortzetting van de overname van voltooide activa van de Groep", risicofactor 4.1 "De schuld niveaus van de Groep zijn de laatste jaren aanzienlijk gestegen en de Groep is 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 is mogelijk niet in staat om de vereiste menselijke en andere middelen te vinden om de groei te beheren of om gepast en efficiënt toezicht op de portefeuille uit te oefenen

Het succes van de Groep hangt gedeeltelijk af van zijn vermogen om toekomstige uitbreiding te beheren en om aantrekkelijke investeringsopportuniteiten te identificeren en zijn portefeuille te beheren en er toezicht op uit te oefenen. Deze vereisten brengen aanzienlijke eisen op het vlak van het beheer, de ondersteuningsfuncties, de boekhoudkundige en financiële controle, de verkoop en marketing en andere middelen met zich mee en houden een aantal risico's in, zoals: de moeilijkheid om activiteiten en personeel gelijk te stellen met de noden voor de verrichtingen van de Groep door een gebrek aan sleutelcompetenties of een gebrek aan profielf diversiteit, de mogelijke verstoring van de lopende activiteiten en de afleiding van het management of niet-betrokkenheid van werknemers. *We verwijzen naar het Verslag Maatschappelijk Ondernemen.*

Per 31 december 2024 had Groep 380 werknemers¹ (367,5 werknemers per 31 december 2023) Het doel van de Groep is om over een voldoende groot team te beschikken om de huidige groei van de Groep te ondersteunen.

1.3 Het is mogelijk dat de Groep niet in staat is om nieuwe opportuniteiten voor de aankoop van gronden, die cruciaal zijn voor de uitvoering van de groeistrategie van de Groep, te lokaliseren, te verwerven en uit te voeren.

De groei van VGP tot nu toe is gebaseerd op het vermogen om geschikte percelen grond te verwerven op strategische locaties 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 gronden blijven schaars en de concurrentie

¹ Op Voltijdsequivalent (VTE)-basis.

voor de verwerving ervan is 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 ook gedeeltelijk 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 de belangrijkste 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 dus om de vereiste grondbank en/of vergunningen voor zijn ontwikkelingen te verkrijgen.

Per 31 december 2024 heeft de Groep een resterende ontwikkelingsgrondbank in volle eigendom van 7.378.000 m², waarmee de Groep ca. 3.211.000 m² toekomstig verhuurbare oppervlakte te ontwikkelen. Dit is inclusief de resterende 179.000 m² ontwikkelingsgrond in eigendom van de Joint Ventures met een ontwikkelingspotentieel van circa 85.000 m² nieuw verhuurbare oppervlakte waarop VGP de ontwikkelingsexclusiviteit heeft. Daarnaast heeft de Groep nog eens 1.348.000 m² aan contractueel vastgelegde percelen grond die de ontwikkeling van ca. 425.000 m² aan nieuwe projecten mogelijk maken. Verwacht wordt dat deze resterende percelen grond in de komende 6 tot 18 maanden zullen worden aangekocht, afhankelijk van het verkrijgen van de nodige vergunningen.

De totale grondbank in eigendom en contractueel vastgelegd per 31 december 2024 (met inbegrip van joint ventures aan 100%) voor ontwikkeling is daarom 8.726.000 m², wat een resterend ontwikkelingspotentieel van ongeveer 3.636.000 m² vertegenwoordigt.

2. Risico's verbonden aan de activiteiten van de Groep

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

De strategie van de Groep is gericht op de ontwikkeling van inkomsten genererend logistieke eigendommen en op de mogelijke verkoop van dergelijke eigendommen eenmaal deze een volwassen stadium hebben bereikt.

Ontwikkelingsprojecten zijn vaak onderhevig aan verschillende risico's, die elk kunnen leiden tot een late oplevering van een project en bijgevolg tot een verlenging van de

ontwikkelingsperiode in de aanloop naar de geplande verkoop aan of oplevering door de Joint Ventures, tot een budgetoverschrijding, 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 neemt een "first mover"-strategie aan met het oog op het veiligstellen of aankopen van percelen op strategische locaties, zonder noodzakelijkerwijs al een specifieke toekomstige huurder te hebben geïdentificeerd. Dit houdt in dat de Groep doorgaans percelen grond contractueel vastlegt om zijn projecten te ontwikkelen alvorens de vereiste vergunningen zijn toegekend. De contractueel vastgelegde percelen worden pas nadien verworven, eenmaal 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. In het bijzonder zijn de projecten van de Groep onderworpen aan het risico van wijzigingen aan de relevante stedenbouwkundige regels en van het feit dat milieu-, bestemmings- en bouwvergunningen moeten worden verkregen in een vorm die overeenstemt met het projectplan en

-concept. Daarom kan de verwezenlijking van een project negatief worden beïnvloed (i) als men er niet in slaagt om de nodige vergunningen te verkrijgen, te behouden of te vernieuwen, (ii) als er vertraging wordt opgelopen bij het verkrijgen, behouden of vernieuwen van de relevante vergunningen en (iii) als men er niet in slaagt om de voorwaarden van de vergunningen na te leven. Voorts kan tegen een vergunning beroep worden aangekend door een belanghebbende partij. Een dergelijke procedure zou de ontwikkeling en de uiteindelijke verkoop van een project aan of de afwerking door de Joint Ventures nog meer kunnen vertragen en zou een negatieve invloed kunnen hebben op de financiële toestand van de Groep.

In de afgelopen jaren heeft de Groep opgemerkt dat de termijn die nodig is om de noodzakelijke vergunningen voor de ontwikkelingen te ontvangen, aanzienlijk langer is. Dit is gebaseerd op verschillende factoren, waaronder toegenomen werkdruk, complexiteit van de projecten, in het bijzonder in het geval van brownfieldontwikkelingen, complexere, nieuwe of gewijzigde regelgeving (onder andere op het gebied van duurzaamheid) of onvoldoende personeel bij de overheid. Momenteel

VGP Park České Budějovice



kan het tussen 24 tot 36 maanden duren om de nodige vergunningen te ontvangen.

De voltooiing van grondacquisities en het afsluiten van huurovereenkomsten kunnen ook onderworpen zijn aan bepaalde voorwaarden, waaronder goedkeuringen op basis van publiekrecht, afstandsverklaringen en toestemmingen. Gronden die door de Groep worden verworven, kunnen te maken krijgen met vertragingen bij de registratie van overdrachten en andere formaliteiten. Daarnaast kunnen de gronden onderhevig zijn aan rechten en lasten, zoals erfdienstbaarheden, terugkoop- en voorkeursrechten, bijzondere gebruiksrechten door derden, beschermingsmaatregelen en onteigeningsprocedures, evenals kleine gebreken, saneringswerkzaamheden en vereisten om gebruikswijkingen en vergunningen te verkrijgen. Dit alles kan de ontwikkelings-, verhuur- of overdrachtsplannen beïnvloeden en leiden tot onvoorziene vertragingen en kosten voor de Groep. Bovendien kunnen eigendommen onderhevig zijn aan complexe splitsings- en overdrachtsprocedures, of de Groep kan slechts een deel van een locatie bezitten. In dergelijke gevallen kan het vermogen van de Groep om het eigendom te ontwikkelen, te verhuren of over te dragen nadelig worden beïnvloed, bijvoorbeeld als de registratie van het eigendom van de Groep wordt vertraagd, als de Groep onvoldoende toegang heeft of als de toewijzing van eigendommen of rechten onnauwkeurig is of betwist wordt.

Andere factoren die de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep negatief kunnen beïnvloeden zijn onder meer de onbekendheid van lokale regelgeving, geschillen over overeenkomsten en arbeid met bouwaannemers of onderaannemers, ongevallen en natuurgevaren, inclusief vervuiling die pas tijdens de bouwfase wordt geïdentificeerd, constructie- en ontwerpfouten (inclusief het risico dat niet wordt voldaan aan de veranderende verwachtingen ten aanzien van landschapsarchitectuur en op de natuur gebaseerde oplossingen), onvoorziene omstandigheden op de site die kunnen leiden tot bijkomend werk en bouwvertragingen of tot de vernietiging van projecten tijdens de bouwfase (bijv. door brand of waterschade). We verwijzen naar het Verslag Maatschappelijk Ondernemen voor meer informatie.

Bovendien, wanneer investeringen in projectontwikkeling in overweging worden genomen, maakt de Groep bepaalde schattingen over de economische, markt- en andere omstandigheden, met inbegrip van schattingen met betrekking tot de waarde of potentiële waarde van een onroerend goed en het potentiële rendement op de investering. Deze schattingen kunnen onjuist blijken, waardoor de strategie van de Groep ongeschikt wordt met de daaruit voortvloeiende negatieve invloed op de bedrijfsactiviteiten, bedrijfsresultaten, financiële toestand en vooruitzichten van de Groep.

Ten slotte is de Groep blootgesteld aan een stijging van de bouwkosten en organisatorische problemen bij de levering van

de nodige grondstoffen of materialen. In dit opzicht is VGP in hoge 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 bovenstaande risico's, kan de Groep niet in staat zijn om al zijn ontwikkelingsprojecten binnen de verwachte tijdsduur of binnen de verwachte budgetten kunnen worden voltooid. Als een van de hierboven genoemde risico's zich zou voordoen en een ongunstige invloed zou hebben op de succesvolle verwezenlijking van de projecten van de Groep, zou dit een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op de toekomstige bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en de kasstromen van de Groep.

2.2 De ontwikkelingsprojecten van de Groep vereisen grote initiële investeringen die slechts na verloop van tijd inkomsten beginnen te genereren

Gedurende de eerste fase in de ontwikkeling van een nieuw project zullen er geen inkomsten worden gegenereerd totdat het project is voltooid en geleverd aan een huurder. Tijdens die fase maakt de Groep reeds belangrijke investeringen in verband met de ontwikkeling van een dergelijk project. De ontwikkelingsfase van een VGP Park duurt over het algemeen 12 tot 36 maanden, in functie van de omvang en het ontwikkelingspotentieel van het park. Zodra de bouw van een gebouw is gestart, duurt het 9 tot 12 maanden om het te voltooien, waarbij langere periodes van toepassing zijn op grote (> 50.000 m²) en complexere gebouwen in termen van uitrusting. De timing 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 dergelijk gebouw door de Zesde Joint Venture wordt verworven. VGP behoudt het recht om te beslissen wanneer het park aan de Zesde Joint Venture wordt aangeboden, maar zal dat uiterlijk doen op de voltooiing van 80% van de verhuurbare oppervlakte van dat park dat is inbegrepen in de ontwikkelingspijlpijn van de Zesde Joint Venture.

Elke vertraging in de ontwikkeling van dergelijke projecten of in de verhuur ervan zou een negatieve invloed kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

Per 31 december 2024 was de Groep contractueel verplicht om nieuwe projecten te ontwikkelen die nog geen huurinkomsten genereren, voor een totaalbedrag van € 512,4 miljoen (in vergelijking met € 296,5 miljoen op 31 december 2023). Elke vertraging in de ontwikkeling van dergelijke projecten of in de verhuur ervan zou een negatieve invloed kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand 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 derde partijen zijn afhankelijk van de reële marktwaarde van zijn vastgoedprojecten. De resultaten en kasstromen van de Groep kunnen aanzienlijk schommelen in functie van het aantal projecten die kunnen worden ontwikkeld en verkocht aan de Joint Ventures en van hun respectievelijke reële marktwaarden.

De eigen Vastgoedportefeuille, exclusief de ontwikkelingsgrondbank maar met inbegrip van de activa die worden ontwikkeld voor rekening van de Joint Ventures, werd op 31 december 2024 gewaardeerd door een deskundig schatter op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 7,22% (vergeleken met 6,22% per 31 december 2023) toegepast op de in de huurovereenkomsten toegezegde huurprijzen verhoogd met de geschatte huurwaarde van niet-verhuurde ruimte. Een schommeling van 0,10% van dit markttarief zou leiden tot een schommeling van de totale waarde van de portefeuille van € 23,6 miljoen.

De markten waarin de Groep actief is, worden tevens blootgesteld aan lokale en internationale concurrentie. Concurrentie tussen vastgoedontwikkelaars en exploitanten kan onder andere leiden tot toegenomen kosten voor de verwerving van ontwikkelingsgronden, hogere grondstofprijzen, een tekort aan geschoolde aannemers, een overaanbod van vastgoed en/of de verzadiging van bepaalde marktsegmenten, verlaagde huurprijzen, een daling van de vastgoedprijzen en een vertraging van de snelheid waarmee nieuwe vastgoedontwikkelingen worden goedgekeurd. Al deze elementen zouden een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep.

2.4 De Groep zou kunnen worden geconfronteerd met een lagere vraag naar logistieke ruimte gelet op de schommelende economische omstandigheden op regionale en globale markten

De inkomsten van de Groep zijn in grote mate afhankelijk van het volume van ontwikkelingsprojecten. De resultaten en kasstromen van de Groep kunnen dus aanzienlijk schommelen in functie van het aantal projecten die kunnen 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 die een invloed hebben op de markten waar de Vastgoedportefeuille en ontwikkelingsactiviteiten van de Groep gelegen zijn. De Groep is momenteel actief in Duitsland, de Tsjechische Republiek, Spanje, Nederland, Denemarken, Slovakije, Hongarije,



VGP Park Hochheim

Roemenië, Oostenrijk, Italië, Letland, Portugal, Servië, Frankrijk, Kroatië en het Verenigd Koninkrijk.

Een wijziging in de algemene economische omstandigheden in landen waar de Groep aanwezig is of in de nabije toekomst aanwezig zal zijn, zou kunnen leiden tot een afgenomen vraag naar logistieke ruimte, meer leegstand en een hoger risico 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 2024. De belangrijkste blootstelling van de Groep aan landen is Duitsland met 52% van de vastgoedportefeuille en projecten in aanbouw van de Groep¹ (eigen en Joint Ventures voor 100% samen) daar gelegen per 31 december 2024 (vergeleken met 51% op 31 december 2023).

2.5 De Groep zou belangrijk management en personeel kunnen verliezen of er niet in slagen om 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.

In het bijzonder, wanneer 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, zou Allianz de voltooiingstermijn van het resterend ontwikkelingsactief van de Derde Joint Venture kunnen opschorten tot hij is vervangen naar tevredenheid van Allianz. Indien een andere persoon dan de Referentieaandeelhouders de controle over de Groep verwerft, kan dit eveneens een geval van wanprestatie vormen onder bepaalde financieringsovereenkomsten van de Groep.

Er is een grote vraag naar ervaren technisch, marketing- en ondersteunend personeel in de sector van de vastgoedontwikkeling en de concurrentie om hun talent is intens. Om medewerkers aan te trekken en te behouden, is er een langetermijnincentiveplan voor geselecteerde kaderleden en managers van de VGP Groep. Meer details over het incentiveplan op lange termijn zijn beschikbaar in het remuneratiebeleid van de Groep (Bijlage 7 van het corporate governance charter van de Groep, zoals beschikbaar op de website van de Groep) in toelichting 24 van het Jaarverslag 2024.

Het verlies van diensten van een lid van het management of de mislukking om voldoende gekwalificeerd personeel aan te trekken en te behouden kan een wezenlijke nadelige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep. Het verlies van profieldiversiteit 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 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 materieel nadelig effect hebben op de activiteiten, financiële toestand, bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep.

2.6 Risico's en onzekerheden die verband houden met belangrijke gebeurtenissen of verstoring van de activiteiten

Onverwachte wereldwijde, regionale of nationale gebeurtenissen kunnen leiden tot ernstige nadelige verstoringen voor de VGP Groep, zoals aanhoudende waardeverminderingen van activa of inkomsten, solvabiliteits- of convenantspanning, 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 een financiële crisis, een gezondheidspan-demie, burgerlijke onrust, oorlog, terrorisme, cyberaanvallen of andere IT-storingen omvatten, maar is daartoe niet beperkt. De gebeurtenissen kunnen eenmalig of cumulatief zijn en leiden tot acute/systemische problemen in de zakelijke en/of operationele omgeving.

Voorts, gezien het feit dat de VGP Groep noch in Rusland noch in Oekraïne actief is, 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, zoals elders in dit verslag wordt

¹ Op basis van m².

weergegeven. Enige prijsvolatiliteit, kan een materiële invloed hebben op de activiteiten van de Groep.

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

De huidige wereldwijde en Europese sanctiepakketten die zijn ingevoerd als reactie op de Russische agressie hebben ook geen rechtstreeks effect gehad op de Groep, aangezien de Groep geen wezenlijke commerciële relaties had met vennootschappen die onder dergelijke sancties vallen. De Groep heeft een beleid ingevoerd dat vereist is om de naleving van toepaselijke sancties en de screening van commerciële tegenpartijen te garanderen. Mocht het sanctiebeleid van de Europese Unie echter aanzienlijk worden uitgebreid, dan kan dit invloed hebben op sommige leveranciers of klanten van de Groep en daardoor de financiële positie van de Groep wezenlijk beïnvloeden.

Politieke spanningen, met name tussen de Verenigde Staten en China, Canada, Mexico, de EU en de BRICS-lidstaten, in combinatie met mogelijke spillovereffecten op de wereldeconomische en politieke situatie, kunnen de geopolitieke risico's verder verhogen. De president van de Verenigde Staten heeft herhaaldelijk zijn intentie uitgesproken om nieuwe handelsheffingen in te voeren op bepaalde goederen die in de Verenigde Staten worden geïmporteerd. Een voorbeeld van dergelijke nieuwe heffingen was de invoering van tarieven in februari 2025 op importen uit Canada, Mexico en China, evenals aanvullende heffingen op importen uit Canada in maart 2025. De president van de Verenigde Staten heeft recentelijk ook dreigingen geuit met nieuwe tarieven tegen andere economieën, waaronder de EU en de BRICS-lidstaten (Brazilië, Rusland, India, China, Zuid-Afrika, Egypte, Ethiopië, Indonesië, Iran en de Verenigde Arabische Emiraten). Naast land specifieke tarieven heeft de president van de Verenigde Staten ook gesuggereerd dat er mogelijk nieuwe wereldwijde tarieven komen op halfgeleiders, farmaceutische producten, olie, staal, aluminium en koper. De mogelijke invoering van aanvullende handelsheffingen tussen de Verenigde Staten, de Europese Unie en andere landen, de voortzetting van bestaande tarieven of de creatie van andere handelsbarrières voor de vrije handel in goederen, kan leiden tot een verdere stijging van de prijzen van goederen en diensten.

2.7 Risico's in verband met natuurrampen en andere gebeurtenissen

De Groep beheert een grote portefeuille met bestaande activa. Dergelijke activa kunnen onderhevig zijn aan natuurrampen of andere gebeurtenissen, zoals brand, explosies, instorting, inbraak. Hoewel de Groep marktconforme verzekeringen afsluit om zich in te dekken tegen dergelijke gebeurtenissen, die naar de mening 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 kan oplopen als gevolg van dergelijke gebeurtenissen.

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

De Groep kan ook worden blootgesteld aan onverwachte uitgaven voor de verbetering van de portefeuille met vaste activa als gevolg van strengere regelgeving voor de efficiëntie van gebouwen, zoals de Europese Richtlijn betreffende de Energieprestatie van Gebouwen of soortgelijke maatregelen.

In dit opzicht wordt de liquiditeit van de activa van de Groep beïnvloed door het vermogen van de Groep om een uniform bouwstandaard te hanteren die in lijn is met de nieuwste duurzaamheidsvereisten. Deze standaard wordt gehandhaafd door middel van verschillende acties: er is een voortdurende dialoog met belanghebbenden, beoordelingen worden zowel op activaniveau als op portefeuilleniveau uitgevoerd, en de Groep ontvangt een jaarlijkse score van niet-financiële ratingbureaus. Daarnaast wordt de uitvoering van VGP's ESG-strategie gerapporteerd in het jaarverslag, wat transparantie biedt over de genomen acties en behaalde resultaten.

Hoewel de Groep slechts in beperkte mate optreedt als directe energieleverancier voor zijn huurders en zich in die mate probeert in te dekken tegen de volatiliteit van de energieprijzen, kan de Groep, als de energiemarkten over langere perioden onder aanhoudende spanningen te lijden hebben, worden blootgesteld aan onverwachte uitgaven in verband met investeringen of operationele maatregelen die nodig zijn om te voldoen 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 welzijn van mensen in onze gebouwen en op de bouwplaatsen. VGP biedt werkruimte aan 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 verschillende gezondheids- en veiligheidsmaatregelen en regelmatige controles op de bouwplaatsen kunnen er nog steeds incidenten plaatsvinden.

Bij de bouw van nieuwe ontwikkelingen en tijdens de levenscyclus van zijn activa heeft de Groep te maken met verschillende risico's met betrekking tot het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en de circulaire economie. Deze kunnen verband houden met, zonder daartoe beperkt te zijn, inadequate prestaties op het gebied van afvalbeheer of spanningen over materialen die nodig zijn voor ontwikkelingsprojecten.

Elk van deze factoren kan op zijn beurt een materieel nadelig effect hebben op de activiteiten, financiële toestand, bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep.

3. Risico's verbonden aan de Joint Ventures van de Groep

3.1 De bedrijfsactiviteiten, de operationele activiteiten en de financiële voorwaarden van de Groep worden aanzienlijk getroffen door (i) de onderliggende operationele, financiële en organisatorische risico's van de Joint Ventures en (ii) de voortzetting van de overname van voltooide activa van de Groep

Om de Groep toe te laten te blijven investeren in zijn ontwikkelingspijplijn terwijl hij op een gepaste manier gefinancierd wordt, heeft de Groep momenteel drie 50/50 joint ventures met Allianz aangegaan (de Allianz Joint Ventures), en één 50/50 joint venture met Deka en één met Areim. De Zesde Joint Venture (de Areim Joint Venture) bevindt zich nog steeds in de investeringsfase en staat open voor de verwerving van nieuwe activa. 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 richten zich ofwel op de verwerving van inkomsten genererende activa die door de Groep worden ontwikkeld, waarbij de Zesde Joint Venture zich nog in de investeringsfase bevindt en openstaat voor verdere investeringen, of op de verwerving en ontwikkeling van nieuwe activa en projecten.

Deze Joint Ventures stellen de Groep in staat om zijn initieel geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk te hergebruiken wanneer voltooide projecten worden aangekocht door de Joint Venture of wanneer gebouwen worden voltooid door een Joint Venture en laat de Groep toe om deze gelden te herbeleggen in de

voortdurende uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van de verdere uitbreiding van de grondbank, waardoor VGP zich kan concentreren op zijn kernontwikkelingsactiviteiten.

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

- de Zesde Joint Venture zou kunnen ophouden met het verwerven van de voltooide activa van de Groep aangezien deze Joint Venture niet contractueel of wettelijk verplicht is om de door de Groep aangeboden inkomsten genererende activa te verwerven;
- het is mogelijk dat de Groep niet in staat is om activa te ontwikkelen die voldoen aan bepaalde ESG-prestatiecriteria, die in de loop van de tijd evolueren en die kunnen leiden tot een verminderde aantrekkelijkheid van dergelijke activa die worden aangeboden aan de Joint Ventures. Meer inzicht in dergelijke ESG-prestatiecriteria is te vinden in het Verslag Maatschappelijk Ondernemen.
- Allianz en VGP hebben een verplichting om het resterende ontwikkelingsactief van de Derde Joint Venture te ontwikkelen; in geval van materiële veranderingen kan Allianz echter besluiten om niet door te gaan met de voltooiing van de ontwikkeling;
- de Groep boekt nog steeds een aantal activa die worden ontwikkeld namens de Eerste en Tweede Joint Venture als groep activa aangehouden voor verkoop; het risico bestaat dat Allianz niet instemt met de voltooiing van deze activa en deze opneemt in de portefeuille van de respectieve joint venture, in welk geval dit een negatieve invloed kan hebben op de financiële positie van de Groep;
- de Groep erkent het risico waaraan hij wordt blootgesteld in geval van financiële moeilijkheden van een van de Joint Ventures, in het bijzonder in geval van in gebreke blijven onder een kredietovereenkomst; hoewel de Groep geen wettelijke verplichting heeft om bijkomend kapitaal in te brengen om een dergelijk in gebreke blijven te verhelpen, heeft hij vanuit pragmatisch oogpunt een "constructieve verplichting" erkend om de financiële stabiliteit van de Joint Ventures te verzekeren;
- de verkoop van eigendommen aan de Zesde Joint Venture zou kunnen leiden tot een daling van de geboekte bruto huurinkomsten van de Groep aangezien sommige van de verkochte eigendommen een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de inkomsten van de Groep voorafgaand aan de verkoop en de respectievelijke deconsolidatie ervan;
- Allianz en/of Areim zou de verwervingsprocedure van de aangeboden inkomsten genererende activa kunnen stopzetten en de respectievelijke Joint Venture Overeenkomsten zouden kunnen worden gewijzigd of beëindigd in overeenstemming met de bepalingen ervan;



VGP Park Laxenburg

- de Groep zou bijkomende verplichtingen kunnen oplopen ten gevolge van kostenoverschrijdingen van ontwikkelingen uitgevoerd voor rekening van de Joint Ventures;
- de Groep zou er mogelijk niet in slagen fondsen te verstrekken aan de Allianz Joint Venture die eerder werden toegezegd overeenkomstig de bepalingen van de betrokken Allianz Joint Venture Overeenkomst, wat zou kunnen leiden tot de verwatering van de Groep;
- wijzigingen van consolidatieregels en -voorschriften zouden een consolidatieverplichting op het niveau van Allianz kunnen veroorzaken, wat zou kunnen leiden tot 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 moet VGP mogelijk VGP-aandelen in de Joint Venture verkopen tegen een verlaagde aankoop prijs (of de aandelen van de partner verwerven met een toeslag);

- in geval de deelneming die Jan Van Geet in de Groep aanhoudt zou dalen tot onder de 25%, kan Allianz de Eerste, Tweede of de Derde Joint Venture beëindigen;
- de deelnemingen van de Groep in de Joint Ventures zijn onderworpen aan verschillende beperkende convenanten en hun liquiditeit kan beperkt zijn; en
- de Joint Ventures of een van hun dochtervennootschappen zouden in gebreke kunnen zijn in het kader van de ontwikkelings- en bouwleningen die door de Groep zijn toegekend, wat een negatieve impact zou kunnen hebben op de Groep.

Bijvoorbeeld, de Vierde Joint Venture zou van kracht worden op het moment van de eerste closing, die aanvankelijk naar verwachting in november 2022 zou plaatsvinden. In het licht van de beperkte transparantie over de prijsstelling van de seed-portfolio en in de toenmalige volatiele marktomgeving hebben Allianz en VGP echter op 30 september 2022 aangekondigd dat zij de closing van de seed-portfolio van de Vierde Joint Venture uitstellen tot beide partners verwachten dat er weer een rustiger klimaat zal zijn. Daartoe heeft Allianz formeel verzaakt aan de exclusiviteitsverplichting met betrekking tot de initiële pijplijnportefeuille, waardoor VGP de initiële pijplijnportefeuille kan verkopen aan één of meerdere derden, onder meer door de oprichting van (een) nieuwe alternatieve joint venture(s). Aangezien er in 2023 geen transactie heeft plaatsgevonden op grond van de overeenkomst tot oprichting van de Vierde Joint Venture en er bijgevolg twee nieuwe Joint Ventures (de Vijfde en Zesde) zijn opgericht, is de overeenkomst tot oprichting van de Vierde Joint Venture beëindigd.

Het voorvallen van een of al deze risico's kunnen een belangrijke negatieve invloed hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Joint Ventures, wat op zijn beurt een wezenlijke negatieve invloed zou kunnen hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Groep. Bovendien staan de Joint Ventures bloot aan veel van de risico's waaraan de Groep is blootgesteld, waaronder onder meer de risico's voor de Groep zoals beschreven in de volgende hoofdstukken: risicofactor 1.1 *"De Groep zou mogelijks niet in staat zijn om zijn ontwikkelingsactiviteiten voort te zetten op een duurzame en winstgevende manier, waarvoor hij afhankelijk is van zijn vermogen om nieuwe huurovereenkomsten af te sluiten en om 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 oplopen en andere moeilijkheden ondervinden, voornamelijk met betrekking tot het verkrijgen van de nodige vergunningen en de stijgingen van de bouwkosten"* en risicofactor 2.4 *"De Groep zou kunnen worden geconfronteerd met een lagere vraag naar logistieke ruimte gelet op de schommelende economische omstandigheden op regionale en globale markten"*, alle zoals in dit hoofdstuk Risicofactoren.

3.2 De Vennootschap is een holdingvennootschap zonder bedrijfsopbrengsten en is afhankelijk van de uitkeringen die worden gedaan door, en de financiële prestaties van de Joint Ventures en de onderdelen van de Groep

De Vennootschap is een holdingvennootschap met als enige activiteit het aanhouden, financieren en beheren van zijn activa, d.w.z. zijn deelnemingen in zijn Dochtervennootschappen en in

de Joint Ventures. De vastgoedportefeuilles van de Groep zijn eigendom via specifieke vastgoedvennootschappen die dochtervennootschappen zijn van de Groep of die dochtervennootschappen zijn van de Joint Ventures.

Bijgevolg hangt de Vennootschap af van de kasstromen van de leden van de Groep, opbrengsten uit de verkoop van de activa van de Groep aan de Joint Ventures en van de uitkeringen die zij van de leden van de Groep of de Joint Ventures ontvangt. Het vermogen van de Dochtervennootschappen en de Joint Ventures om uitkeringen te doen aan de Groep hangt af van de huurinkomsten die door hun respectievelijke portefeuilles worden gegenereerd.

De Joint Ventures genereerden € 32,7 miljoen aan inkomsten uit beheervergoedingen voor het jaar eindigend op 31 december 2024, vergeleken met € 26,9 miljoen voor het jaar eindigend op 31 december 2023. De 'overtollige' cash uitkeringen door de Joint Ventures voor de periode eindigend op 31 december 2024 bedroegen € 85,6 miljoen (vergeleken met € 82 miljoen voor het jaar eindigend op 31 december 2023).

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 kredietfaciliteiten vereisen van de Joint Ventures en van de Dochtervennootschappen van de Groep dat zij gespecificeerde financiële ratio's aanhouden en voldoen aan specifieke financiële testen. Er niet in slagen deze convenanten na te leven zou kunnen leiden tot een geval van wanprestatie en wanneer deze niet is hersteld of indien er niet aan wordt verzaakt, zou dit kunnen resulteren in het feit dat een Joint Venture of de leden van de Groep deze leningen moeten terugbetalen voorafgaand aan hun vervaldatum, wat hun vermogen om geldmiddelen aan de Vennootschap te leveren ongunstig zou beïnvloeden.

3.3 De Groep zou mogelijks niet in staat zijn om zijn leningen toegekend aan de Joint Ventures en hun dochtervennootschappen terug te krijgen

De Groep heeft aanzienlijke leningen verstrekt aan de Joint Ventures en aan de dochtervennootschappen van de Joint Ventures, voor een bedrag van € 641,5 miljoen (vergeleken met € 875,1 miljoen per 31 december 2023). Deze openstaande leningen houden het risico in van een laattijdige, gedeeltelijke of niet-terugbetaling in geval van slechte prestaties van een van de Joint Ventures of van hun dochtervennootschappen. Daarnaast is het mogelijk dat de leningen aan de dochtervennootschappen van de Joint Ventures voor de financiering van de ontwikkeling van gebouwen voor rekening van de Joint Ventures niet worden terugbetaald indien de betreffende Joint Venture partner weigert het ontwikkelingsgebouw te kopen.

Voor meer details over de effecten van de prestaties van de Joint Ventures wordt ook verwezen naar risicofactor 3.1

"De bedrijfsactiviteiten, de operationele activiteiten en de financiële voorwaarden van de Groep worden aanzienlijk getroffen door (i) de onderliggende operationele, financiële en organisatorische risico's van de Joint Ventures en (ii) de voortzetting van de overname van voltooide activa van de Groep" en risicofactor 3.2 *"De Groep is een holdingvennootschap zonder bedrijfsopbrengsten en is uitsluitend afhankelijk van de uitkeringen die worden gedaan door, en de financiële prestaties van de Joint Ventures en de onderdelen van de Groep"*.

4. Risico's verbonden aan de financiële toestand van de Groep

4.1 De Groep heeft een aanzienlijk schuldniveau en wordt blootgesteld aan een (her)financieringsrisico

Met het oog op de geografische expansie, de versnelde groei van de Groep en, meer in het algemeen, de aanhoudende groei van de vraag naar logistieke magazijnen, is de Groep de laatste jaren belangrijke leningen aangegaan. VGP verwacht dat de (nominale) schuld niveaus zullen blijven stijgen, maar is ervan overtuigd dat hij zijn groeistrategie zal kunnen uitvoeren binnen een Schuldgraad van 65%.

VGP optimaliseert zijn kapitaalstructuur voortdurend met de bedoeling om 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 die resulteerden in een netto toename van het eigen vermogen van de Groep met € 888,9 miljoen, resulterend in de uitgifte van 8.708.262 nieuwe aandelen. In 2020 rondde VGP met succes twee aandelenplaatsingen af die resulteerden in een netto toename van het eigen vermogen van de Groep met € 295,4 miljoen. In november 2021 voltooide VGP met succes een aandelenplaatsing die resulteerde in een netto toename van het eigen vermogen van de Groep met € 294,9 miljoen. In november 2022 voltooide de Groep met succes nog een uitgifte van rechten, die resulteerde in een netto toename van het eigen vermogen van de Groep met € 298,7 miljoen.

Per 31 december 2024 bedroeg de netto schuld van de Groep € 1.564,6 miljoen (vergeleken met € 1.777,6 miljoen per 31 december 2023). De Schuldgraad bedroeg 33,6% (vergeleken met 40,3% per 31 december 2023).

Per 31 december 2024 had de Groep obligaties uitstaan voor een totaalbedrag van € 1.862 miljoen (allemaal niet door zekerheid gedekte obligaties en inclusief € 8,1 miljoen gekapitaliseerde interestkosten) en had zij een resterende financiële



VGP Park Timisoara

schuld van € 195,5 miljoen¹, waarvan € 26 miljoen betrekking had op Schuldscheinleningen, € 134,6 miljoen verband houdt met de banklening van EIB en € 34,9 miljoen op gekapitaliseerde rente. De gewogen gemiddelde looptijd van de schuld bedraagt per 31 december 2024 3,8 jaar, met een gewogen gemiddelde rentevoet van 2,20% per jaar. Zie ook het looptijdprofiel van de financiële schuld in het hoofdstuk “Activiteitenverslag: Kapitaal- en financiële positie”

Gelet op het model van de Joint Ventures zouden bijkomende bankschulden op korte termijn mogelijks nodig zijn om tijdelijke tekorten in contanten te dekken tijdens de tijd die nodig is voor de recycling van ontwikkelingsaandeelhoudersleningen die aan de Joint Ventures zijn verstrekt of aan de dochtervennootschappen die de eigendommen van de Groep ontwikkelen. Deze

aandeelhoudersleningen worden terugbetaald wanneer projecten worden verworven door een Joint Venture of wanneer er voldoende kredietfaciliteiten (of geaccumuleerde operationele kasstromen) beschikbaar zijn om gedeeltelijke herfinanciering van het geïnvesteerde vermogen mogelijk te maken.

Momenteel bouwt de Groep een aanzienlijke hoeveelheid activa en beschikt hij over een aantal grote ontwikkelingen die recent werden of binnenkort zullen worden aangevat en die wel wat tijd zullen vergen alvorens ze aan de Joint Venture worden verkocht of in aanmerking komen voor herfinanciering via bank-schuld. Bijgevolg kunnen hogere pieken van financieringsbehoefte ontstaan tussen de verschillende Joint Venture closings. Opdat de Groep deze periodes op een comfortabele manier zou

kunnen overbruggen, heeft de Groep voor bijkomende doorlopende kredietfaciliteiten gezorgd.

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

Gezien de versnelde groeistrategie zou het kunnen dat de Groep niet meer in staat is om zijn financiële schuld te herfinancieren of dat hij er niet in slaagt om nieuwe financieringsovereenkomsten te onderhandelen en af te sluiten tegen commercieel gunstige voorwaarden. Indien de Groep niet in staat is om überhaupt financiering te vinden of om deze te krijgen aan gunstige voorwaarden, zou dit een invloed kunnen hebben op de kasstroom en resultaten van de Groep en zou de Groep bijgevolg mogelijk niet in staat zijn om bepaalde ontwikkelingen verder te zetten of uit te voeren en dan ook genooddaakt zijn om de start van bepaalde projecten uit te stellen.

4.2 De Groep is blootgesteld aan het (her) financieringsrisico van zijn Joint Ventures

VGP is afhankelijk van het vermogen van elk van de Joint Ventures om te beschikken over voldoende langetermijnfinanciering om hem in staat te stellen inkomsten genererende activa die door VGP worden ontwikkeld, te verwerven of om hem in staat te stellen de ontwikkelingskosten te herfinancieren die zijn gemaakt bij de ontwikkeling van de parken van deze Joint Ventures.

De Eerste Joint Venture heeft contractueel vastgelegde kredietfaciliteiten op 10 jaar (die allen eind mei 2026 vervallen) in Duitsland, de Tsjechische Republiek, de Slowaakse Republiek en Hongarije. Per 31 december 2024 bedroegen de totale openstaande kredietfaciliteiten € 883,3 miljoen, opgenomen ten belope van het volledige bedrag. De investeringsperiode van de Eerste Joint Venture eindigde in mei 2021. De Loan-to-Value-ratio bedroeg 35,4% per 31 december 2024.

De Tweede Joint Venture heeft een toegezegde kredietfaciliteit op 10 jaar ten bedrage van € 483 miljoen (die eind juli 2029 vervalt) met betrekking tot de activa die hij bezit in Spanje, Oostenrijk, Italië en Nederland, evenals een toegezegde kredietfaciliteit op 10 jaar ten bedrage van € 44,3 miljoen (die in juni 2029 vervalt) met betrekking tot de activa die hij heeft in Roemenië. Per 31 december 2024 waren de totale openstaande kredietfaciliteiten volledig opgenomen en hebben een uitstaand saldo van € 486,2 miljoen.

De Loan-to-Value Ratio bedroeg 50,9% per 31 december 2024. De Derde Joint Venture heeft in 2023 een contractueel toegezegde kredietfaciliteit opgenomen van € 65,5 miljoen (looptijd tot 22 juni 2029) voor de financiering van de eerste

¹ Met inbegrip van € 0,4 miljoen gekapitaliseerde financieringskosten.

twee voltooide gebouwen in VGP Park München tijdens 2023 en een andere kredietfaciliteit voor een bedrag van € 84,5 miljoen met betrekking tot de gebouwen die in december 2022 zijn voltooid. Op 31 december 2024 waren de totale uitstaande kredietfaciliteiten volledig opgenomen en hadden ze een uitstaand saldo van € 148,6 miljoen. De Loan-to-Value Ratio bedroeg 4,7% op 31 december 2024.

De Vijfde Joint Venture, waarvan de eerste closing plaatsvond in 2023 en twee closings in 2024, heeft een contractueel vastgelegde kredietfaciliteit van € 330 miljoen die vervalt op 31 augustus 2030. Deze faciliteiten zijn volledig opgenomen op 31 december 2024. Loan-to-Value Ratio bedroeg 25,7% per 31 december 2024.

Ten slotte heeft de Zesde Joint Venture op 31 december 2024 € 203,8 miljoen opgenomen van zijn momenteel contractueel vastgelegde kredietfaciliteiten voor een bedrag van € 209,3 miljoen in de Tsjechische Republiek, Frankrijk, Duitsland en Slowakije, met een looptijd tot 2029. De Loan-to-Value Ratio bedroeg 30,8% op 31 december 2024.

Het zou kunnen dat de Joint Ventures niet meer in staat zijn om hun financiële schuld te herfinancieren of dat zij er niet in slagen om überhaupt nieuwe financieringsovereenkomsten te onderhandelen en af te sluiten aan commercieel gunstige voorwaarden. Wanneer de Joint Ventures niet in staat zijn om financiering te krijgen of om deze te krijgen tegen gunstige voorwaarden, zou dit een invloed kunnen hebben op de kasstroom en resultaten van de Groep. In die omstandigheden zou de Groep bijgevolg mogelijk niet in staat zijn om bepaalde ontwikkelingen voort te zetten of uit te voeren en dan ook genoodzaakt zijn om de start van bepaalde projecten uit te stellen.

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

Volgens de voorwaarden van de obligaties, de Schuldscheinleningen en de kredietfaciliteiten bij de bank moet de Groep ervoor zorgen te allen tijde te voldoen aan de respectievelijke convenanten die daarin zijn opgenomen. Indien de Groep dit niet doet, zal hij in gebreke zijn krachtens verschillende (of zelfs alle) uitstaande obligaties, Schuldscheinleningen en/of kredietfaciliteiten. Bovendien kan, indien een andere persoon dan de Referentieaandeelhouders de controle over de Groep verkrijgt, dit een geval van wanprestatie vormen onder bepaalde financieringsregelingen van de Groep. Dit kan ertoe leiden dat de Groep verplicht wordt om alle uitstaande financiële schulden volledig terug te betalen, wat een materieel nadelig effect kan hebben op de activiteiten, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en de kasstromen van de Groep. Dit kan vervolgens de

mogelijkheid van de Groep om zijn verplichtingen onder de Obligaties na te komen, negatief beïnvloeden. Hoewel de Groep zijn convenanten voortdurend controleert met het oog op de naleving ervan en om mogelijke problemen ter zake te identificeren en te verhelpen, kan er geen zekerheid worden geboden dat de Groep deze convenanten te allen tijde zal kunnen naleven. In 2024 bleef de Groep ruimschoots binnen zijn convenanten.

De voorwaarden van de mar-25 Obligatie, de mar-26 Obligatie, de apr-29 Obligatie, de jan-27 Obligatie de jan-30 Obligatie en de Schuldscheinleningen hebben allemaal dezelfde financiële convenanten.

Per 31 december 2024 bedroeg de Geconsolideerde Schuldgraad¹ 33,9% (vergeleken met 40,9% per 31 december 2023). De maximale ratio volgens de convenanten bedraagt 65%. De Rentedekkingsratio bedroeg 606,7 per 31 december 2024 vergeleken met 13,4 per 31 december 2023, tegenover een minimumconvenant van 1,20. De Schulddekkingsratio bedroeg 11,5 per 31 december 2024 (vergeleken met 1,73 per 31 december 2023), tegenover een minimumconvenant van 1,20.

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

De Groep heeft een publieke financiële rating die wordt bepaald door een onafhankelijk ratingbureau. Op 26 maart 2021 gaf Fitch de Vennootschap een investment grade rating voor de lange termijn 'BBB-' (stabiele vooruitzichten). Deze rating werd door Fitch bevestigd op 8 september 2022, op 4 september 2023 en op 4 september 2024, maar kan op elk moment worden opgeschort, verlaagd of ingetrokken.

Een ratingverlaging zou een direct effect hebben op de financieringskosten van de Groep. Een ratingverlaging kan ook een indirect effect hebben op de bereidheid van kredietaanbieders om met de Vennootschap transacties te sluiten of een onrechtstreeks effect hebben op zijn financieringskosten of op zijn vermogen om zijn groei en activiteiten te financieren. Indien de Groep niet in staat is om financiering te vinden of om deze te krijgen tegen gunstige voorwaarden, zou dit een invloed kunnen hebben op de kasstroom en resultaten van de Vennootschap en zou de Groep bijgevolg mogelijk niet in staat zijn om bepaalde ontwikkelingen verder te zetten of uit te voeren en dan ook genoodzaakt zijn om de start van bepaalde projecten uit te stellen.

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 om verder activiteiten te ontwikkelen in Centraal-Europese landen (waarbij de huidige focus van de Groep ligt op Duitsland, de Tsjechische Republiek, Spanje, Nederland, Slowakije, Hongarije, Roemenië, Oostenrijk, Italië, Letland, Portugal, Servië, Frankrijk, Kroatië, Denemarken en het Verenigd Koninkrijk), is de Groep onderworpen aan een breed scala van EU-, nationale en lokale wet- en regelgeving. Deze omvatten vereisten op het vlak van bouw- en bezettingsvergunningen (die moeten worden verkregen opdat projecten zouden kunnen worden ontwikkeld en verhuurd), evenals van bestemming, gezondheid en veiligheid, bescherming van monumenten, belastingen, ruimtelijke ordening, buitenlandse eigendomsbeperkingen en andere wet- en regelgeving.

Vanwege de complexiteit van het verkrijgen en behouden van verschillende licenties en vergunningen, bestaat er geen zekerheid dat de Groep te allen tijde alle vereisten nakomt die op vastgoed en de bedrijfsactiviteiten van de Groep worden opgelegd. Het niet naleven of een vertraging in de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving of het niet verkrijgen en behouden van de vereiste machtigingen en vergunningen zou een wezenlijke negatieve invloed kunnen hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Groep. Hiervoor verwijzen we tevens naar 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'.

Daarenboven kunnen wijzigingen van wetgeving en reglementeringen, of van de interpretatie ervan door agentschappen of rechtbanken, voorkomen. Zulke wijzigingen en andere economische en politieke factoren, waaronder burgerlijke onrust, regeringswijzigingen en beperkingen van het vermogen om kapitaal over te brengen in de vreemde landen waarin de Groep heeft geïnvesteerd, kunnen een wezenlijke negatieve invloed hebben op de bedrijfsactiviteiten, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en kasstromen van de Groep.

¹ Berekend aan de hand van de voorwaarden van de documentatie van de obligatieleningen en de Schuldscheinlening.

5.2 De Groep kan onderworpen zijn aan gerechtelijke procedures en andere geschillen

De Groep kan worden geconfronteerd met contractuele geschillen die al dan niet tot gerechtelijke procedures kunnen leiden, ten gevolge van verschillende gebeurtenissen die zich voornamelijk voordoen tijdens de constructie- en ontwikkelingsfase. De meest waarschijnlijke geschillen zijn de volgende: (i) feitelijke of vermeende tekortkomingen in de uitvoering van bouwprojecten (zoals m.b.t. het ontwerp, de plaatsing of herstelling van werken); (ii) gebreken aan de bouwmaterialen; en (iii) tekortkomingen in de goederen en diensten die worden geleverd door leveranciers, aannemers en onderaannemers.

Bovendien kan de Groep, na de ontwikkelingsfase, het voorwerp uitmaken van geschillen met huurders, handelspartners of andere partijen in verband met de huur, bijvoorbeeld om ervoor te zorgen dat deze partijen zich houden aan de verplichtingen, regelgeving en beperkingen waaraan de Groep onderworpen kan zijn.

Dientengevolge zouden geschillen, ongevallen, letsels of schade aan of in verband met lopende of opgeleverde projecten van de Groep, voortvloeiend uit de werkelijke of beweerde tekortkomingen van de Groep, kunnen leiden tot aanzienlijke aansprakelijkheids-, garantie- of andere burgerlijke en strafrechtelijke vorderingen, evenals tot reputatieschade. Het is mogelijk dat deze verplichtingen niet kunnen worden verzekerd of dat ze de verzekeringsdekking van de Groep overschrijden.

Per 31 december 2024 waren er tegen de Groep geen overheidsprocedures, gerechtelijke procedures of arbitrageprocedures aanhangig of waren er geen dergelijke procedures dreigende die een wezenlijke nadelige weerslag zouden kunnen hebben, of zouden kunnen hebben gehad in het recent verleden, voor de financiële positie of winstgevendheid van de Groep.

Andere juridische risico's omvatten het risico van omkoping en corruptie, het witwassen van geld en de financiering van terrorisme of het niet naleven van regelgeving. Als zich op een van deze gebieden een incident voordoet, kan dit ernstige gevolgen hebben voor de reputatie van de Groep en mogelijk voor de bedrijfscontinuïteit. Om deze risico's te beperken, heeft de Groep een verplichte compliancetraining ingevoerd voor alle teamleden en moeten de teamleden de kennis van de Gedragscode bevestigen. Er is ook een duidelijke procedure voor het screenen van zakenpartners. Daarnaast heeft VGP een procedure voor Handel met Voorkennis. Mocht een belanghebbende een probleem hebben, dan zijn er klokkenluidersprocedures die 24 uur per dag, 7 dagen per week toegankelijk zijn voor alle werknemers en contractanten met een garantie tegen vergelding.

Met betrekking tot lobbyactiviteiten en de rapportage van dergelijke activiteiten heeft VGP een Beleid inzake Politieke Activiteiten: VGP heeft een principieel beleid van geen politieke betrokkenheid en deelname aan politieke activiteiten. Als er

toch activiteiten plaatsvinden, vereisen deze de goedkeuring van de CEO en moeten ze worden gerapporteerd. Waar dit wettelijk vereist is, voldoet de Groep aan zijn verplichtingen om van toepassing zijnde lobbyactiviteiten te melden, zoals in de EU of Belgische wetgevende organen. Desondanks, als er een incident plaatsvindt in een van deze activiteiten, kan dit een ernstige impact hebben op de reputatie van de Groep en mogelijk op de continuïteit van haar bedrijfsvoering.

5.3 De Groep kan worden blootgesteld aan een IT-inbreuk of een ander cyber risico

De Groep is afhankelijk van een grote verscheidenheid aan IT-apparatuur en -toepassingen, waaronder de '*enterprise resource planning*' software die hij gebruikt, evenals vele gespecialiseerde technische of standaard kantoor toepassingen. Hierdoor is de Groep blootgesteld aan het risico dat zijn IT-apparatuur wordt getroffen door een cyberaanval of een ander ongeval met operationele problemen, gegevensverlies of zelfs het onvermogen om de ontwikkeling van zijn projecten voort te zetten tot

gevolg. Cyber- en IT-incidenten kunnen een ernstige impact hebben op het functioneren van de groep, aangezien de vennootschap sterk afhankelijk is van communicatie en samenwerking in verschillende landen.

Om het risico te beperken, heeft de Groep verschillende initiatieven geïntroduceerd, waaronder beleid, 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 metriek-, facturerings- en betalingssysteem van de Groep voldoet volledig aan ISO 27001 en ISO 27018. Het IT-systeem van de Groep is onlangs onderworpen aan een beveiligingsaudit en de Groep implementeert de aanbevelingen die voortvloeien uit deze audit. De Groep maakt ook alleen gebruik van gerenommeerde serviceproviders voor netwerkonderhoud. Om het bewustzijn van werknemers te garanderen, maakt de Groep gebruik van groepstrainingen voor werknemers en specifieke bedrijfstrainingen over bewustzijn van gegevensbescherming en cyberbeveiliging.

VGP Park Cordoba



6. Ecologische duurzaamheid en risico's van de klimaatverandering

6.1 De Groep is onderhevig aan bepaalde voorbijgaande klimaatrisico's en kan mogelijk niet voldoen aan alle ESG-gerelateerde vereisten of verwachtingen van beleggers in dit opzicht

Gezien de omvang van de eigen activaportefeuilles en die van joint ventures, plaatst VGP duurzaamheidsrisico's in het hart van zijn strategie met een geïntegreerde inzet om duurzaamheid tot een kernonderdeel van de VGP-business te maken. De Groep heeft een duurzaamheidsstrategie ontwikkeld op basis van best practices op milieugebied, sociale rechtvaardigheid en transparant bestuur. De ESG-Strategie van VGP (voor meer informatie zie het Verslag Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen) is gericht op het aanpakken van de belangrijkste uitdagingen waarmee de Groep wordt geconfronteerd met zijn operationele activiteiten in alle geografische gebieden. 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 tegen klimaatverandering, evoluerende taxonomie en milieuregelgeving, due diligence voor de toeleveringsketen, groene financiering en maatschappelijke risico's – die allemaal zijn geïntegreerd in het risicobeheerraamwerk van de Groep.

In dit verband moet worden opgemerkt dat er momenteel geen eenduidige definitie (juridisch, regulatorisch of anderszins) bestaat, noch een marktbredere consensus over wat precies wordt beschouwd als een "groen" of "duurzaam" project of een gelijkwaardig gelabeld project, noch over welke specifieke kenmerken vereist zijn om een bepaald project als "groen" of "duurzaam" te definiëren of om een dergelijk label te verkrijgen. De Europese Unie ontwikkelt momenteel en heeft reeds verschillende duurzaamheidsgerelateerde regels en voorschriften aangenomen, waaronder de EU-Taxonomieverordening, die de EU Sustainable Finance Taxonomy vaststelt. De EU Sustainable Finance Taxonomy wordt verder ontwikkeld door de implementatie van gedelegeerde regelgeving door de Europese Commissie, waarmee technische screeningscriteria worden vastgesteld voor de milieudoelstellingen zoals uiteengezet in de EU-Taxonomieverordening.

De Groep verbindt zich ertoe zich naar beste vermogen te conformeren aan de Carbon Risk Real Estate Monitor ('CRREM'), met als doel dat minimaal 50% van de activa gedurende de komende

tien jaar niet als 'stranded assets' worden geclassificeerd, gebaseerd op het 1,5°C-broeikasgaspad (GHG). De CRREM-berekeningsmethodologie voor het 1,5°C GHG-pad is de afgelopen jaren gewijzigd, wat een nadelige invloed heeft gehad op het jaar waarin de portefeuille van de Groep als 'gestrand' wordt beschouwd. Het is waarschijnlijk dat deze berekeningsmethodologie in de toekomst verder wordt aangepast, wat opnieuw een negatieve impact kan hebben op het moment waarop de portefeuille als 'gestrand' wordt geclassificeerd. Indien het doel op portefeuilleniveau niet wordt bereikt, zal indien nodig een herstelplan voor specifieke 'stranded assets' worden ontwikkeld om optimale technische aanpassingen te identificeren en te evalueren om portefeuilleverening te bereiken. Op basis van het energieverbruikprofiel van de portefeuille in de GRESB 2023-score, gecompenseerd door de geplande installaties van fotovoltaïsche systemen in de komende jaren, zal de 1,5°C GHG-padgrens niet vóór 2033 worden overschreden.

Om te voldoen aan het 1,5°C-doel moet de Groep blijven bouwen volgens haar bouwstandaard, die een minimale BREEAM Excellent-certificering vereist en streeft naar conformiteit met de EU-Taxonomie. Om deze naleving te realiseren, worden nieuwe gebouwen in principe niet langer verwarmd met gasgestookte verwarmingssystemen, wat extra kapitaalinvesteringen vereist in vergelijking met conventionele gasverwarmingssystemen. Bovendien heeft de Groep een aantal renovatie- en portefeuilleverbeteringen geïdentificeerd ter waarde van EUR 100 miljoen (inclusief investeringen in fotovoltaïsche projecten) die nodig zullen zijn om portefeuilleconformiteit te bereiken. Het bereiken van naleving van het 1,5°C GHG-pad op portefeuilleniveau hangt ook af van de bereidheid van de huurders van VGP om groene huurovereenkomsten te accepteren en hun bereidheid en vermogen om extra te betalen voor groene stroomvoorziening.

Niet-naleving van wet- en regelgeving, rapportagevereisten of verwachtingen van klanten of investeerders, zowel met betrekking tot de Groep als tot haar dienstverleners, leveranciers, onderaannemers en huurders, kan waardeverlies voor de Groep veroorzaken. Het niet bijhouden van veranderende maatschappelijke opvattingen, klantvoorkeuren en gedragingen kan bovendien reputatieschade veroorzaken en de aantrekkelijkheid en waarde van de activa van de Groep verminderen. Een gebrek aan sterke milieu- en duurzaamheidsreferenties kan de toegang tot kapitaal beperken of de kosten verhogen, aangezien deze aspecten steeds belangrijkere criteria worden voor investeerders en kredietverstrekkers.

Bovendien blijven wetten, regelgeving, beleid, belastingen, verplichtingen, klantvoorkeuren en maatschappelijke opvattingen met betrekking tot klimaatverandering zich ontwikkelen. Gezien de snel veranderende technologische en regelgevende eisen en omgevingen, evenals de onzekerheden met betrekking tot de interpretatie van sommige nieuwe ESG-regels en

-voorschriften (zoals bijvoorbeeld onder de EU Taxonomy Climate Delegated Act), kan niet worden gegarandeerd dat de Groep aan al deze vereisten, verwachtingen of eisen van investeerders, aandeelhouders of andere belanghebbenden zal kunnen voldoen. De veranderende omgeving, evenals de waarschijnlijkheid dat de fysieke effecten van klimaatverandering in de loop van de tijd in frequentie en ernst toenemen, kunnen leiden tot onderbrekingen in toeleveringsketens, waardevermindering van activa of aanzienlijke verschuivingen in de vraag naar bepaalde producten of diensten. Als gevolg hiervan kan de Groep te maken krijgen met verhoogde kosten en aansprakelijkheden.

VGP Renewable Energy



Samenvatting van de rekeningen en toelichtingen

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Voor het jaar afgesloten op 31 december

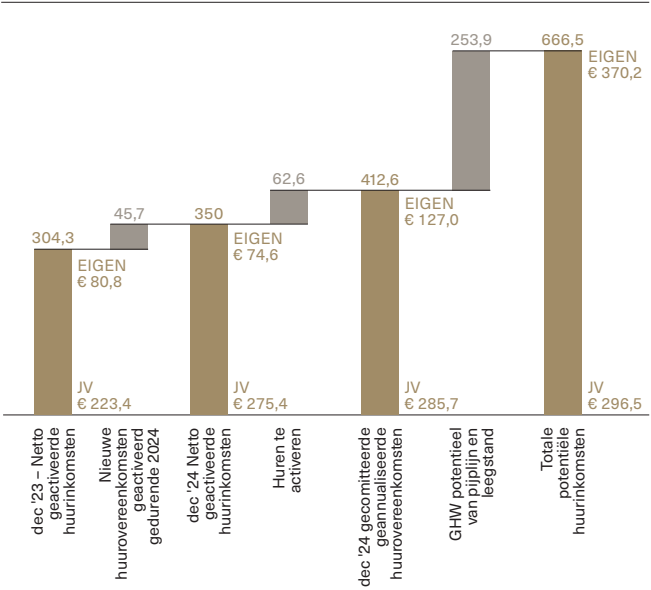
Winst- en verliesrekening <i>(in duizenden of €)</i>	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Omzet ¹	121.404	113.722
Bruto inkomsten uit huur en hernieuwbare energie	73.704	69.003
Netto operationele kosten verbonden aan vastgoed ²	-6.018	-5.534
Netto inkomsten uit huur en hernieuwbare energie	67.686	63.469
Joint Ventures management fee inkomsten	32.666	26.925
Netto waarderingswinsten/(verliezen) op vastgoedbeleggingen ³	187.056	87.958
Administratieve kosten	-61.263	-48.863
Aandeel in het resultaat van Joint Ventures	92.744	-10.715
Overige kosten	-1.750	—
Bedrijfsresultaat	317.139	118.774
Financiële opbrengsten	50.391	34.076
Financiële kosten	-47.988	-40.107
Netto financieel resultaat	2.403	-6.031
Resultaat voor belastingen	319.542	112.743
Belastingen	-32.555	-25.451
Resultaat over de periode	286.987	87.292
Toe te schrijven aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	286.987	87.292
Minderheidsbelangen	—	—
Resultaat per aandeel	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Gewone nettoresultaat per aandeel <i>(in €)</i> – basis	10,52	3,20
Gewone nettoresultaat per aandeel <i>(in €)</i> – verwaterd	10,52	3,20

Netto huuropbrengsten

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

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

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



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

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

3 Bevat gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van dochtervennootschappen en Joint Ventures



VGP Park Fuenlabrada

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

Netto inkomsten uit hernieuwbare energie

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

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

Per december 2024 zijn in totaal 39 projecten, goed voor 41,0 MWp, in aanbouw. Inclusief deze projecten in aanbouw

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

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

Joint Venture management fee inkomsten

De inkomsten uit Joint Venture management fees bedroegen € 32,7 miljoen, een stijging van 21% ten opzichte van boekjaar '23. De inkomsten uit managementvergoedingen van Joint Ventures bestaan uit twee hoofdcomponenten, enerzijds inkomsten uit vastgoed- en facilitymanagement, die stegen van € 22,5 miljoen

naar € 27 miljoen en anderzijds inkomsten uit ontwikkelingsmanagement, die stegen met € 1,3 miljoen naar € 5,7 miljoen.

Netto waarderingswinsten op de vastgoedportefeuille

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

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

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

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

Administratieve kosten

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

Het personeelsbestand van de groep van 380 FTE's steeg met 12,5 FTE's ten opzichte van 2023. De belangrijkste afwijking ten opzichte van de voorgaande periode heeft te maken met een stijging van de bezoldiging met € 6,8 miljoen (voornamelijk door voorzieningen voor het Long Term Incentive Plan), algemene administratiekosten met € 1,8 miljoen, evenals een stijging van de afschrijvingen met € 2,7 miljoen en lagere geactiveerde kosten met € 1,3 miljoen.

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

Aandeel in nettowinst van de joint ventures

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

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

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

De (her)waardering van alle portefeuilles van de Joint Ventures was gebaseerd op het taxatieverslag van de vastgoeddeskundige lo partners, voorkeurspartner van Jones Lang LaSalle.

Overige kosten

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

Netto financieel resultaat

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

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

Belastingen

De belastinglast van € 32,6 miljoen bevat een uitgestelde belastinglast van € 21,7 miljoen (tegenover € 9,5 miljoen in '23) en een huidige belastinglast van € 10,9 miljoen (tegenover € 15,9 miljoen in '23). Dit komt overeen met een effectieve belastinglast van 8%¹, versus 17% in '23. De daling in het effectieve actuele belastingtarief is het resultaat van hogere gerealiseerde winsten op de verkoop van dochtervennootschappen, Joint Ventures en vastgoedbeleggingen, die zijn vrijgesteld van aanvullende vennootschapsbelastingen.



VGP Park München

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

Geconsolideerde balans

Voor het jaar afgesloten op 31 december

Activa (in duizenden €)	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Immateriële activa	724	1.000
Vastgoedbeleggingen	1.905.411	1.508.984
Materiële vaste activa	122.309	107.426
Deelnemingen in Joint Ventures en geassocieerde ondernemingen	1.300.874	1.037.228
Andere langlopende vorderingen	538.484	565.734
Uitgestelde belastingvorderingen	11.620	8.304
Totaal vaste activa	3.879.422	3.228.676
Handels- en andere vorderingen	83.804	79.486
Geldmiddelen en kasequivalenten	492.533	209.921
Activa aangehouden voor verkoop	198.177	892.621
Totaal vlottende activa	774.514	1.182.028
Totaal activa	4.653.936	4.410.704
Eigen vermogen en verplichtingen (in duizenden €)	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Kapitaal	105.676	105.676
Uitgiftepremie	845.579	845.579
Overgedragen resultaten	1.449.172	1.263.162
Eigen vermogen	2.400.427	2.214.417
Langlopende financiële schulden	1.942.495	1.885.154
Andere langlopende verplichtingen	46.781	38.085
Uitgestelde belastingverplichtingen	35.652	23.939
Totaal langlopende verplichtingen	2.024.928	1.947.178
Kortlopende financiële schulden	114.866	111.750
Handels- en andere kortlopende schulden	102.558	84.075
Verplichtingen m.b.t. activa aangehouden voor verkoop	11.157	53.284
Totaal kortlopende verplichtingen	228.581	249.109
Totaal verplichtingen	2.253.509	2.196.287
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	4.653.936	4.410.704

Balans

Vastgoedbeleggingen & groepsactiva aangehouden voor verkoop

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

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

Inclusief de activa gerapporteerd als groep aangehouden voor verkoop, bestaat de totale vastgoedbelegging uit € 879 miljoen

aan voltooide activa, € 579 miljoen aan activa in aanbouw en € 645 miljoen aan grond.

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

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

Materiële vaste activa

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

VGP Park Berlin Oberkrämer



Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen

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

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

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



Totale lang- en kortlopende financiële schulden

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

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

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

Kasstroomoverzicht

In duizenden €	31. 12. 2024	31.12.2023
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-13.950	-27.331
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	331.371	-8.078
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-43.977	-450.050
Netto toename/(afname) van geldmiddelen en kasequivalenten	273.444	-485.459

De wijzigingen in de kasstroom uit investeringsactiviteiten waren voornamelijk het gevolg van: (i) € 452 miljoen (2023: € 667 miljoen) aan uitgaven gedaan voor de ontwikkelingsactiviteiten en grondverwerving; (ii) € 676,2 miljoen gerecyclede geldmiddelen als gevolg van de eerste en tweede closing met de Zesde Joint Venture en de tweede en derde closing met de Vijfde Joint Venture (2023: € 676.2 miljoen); (iii) uitkeringen door Joint Ventures voor een bedrag van € 28 miljoen (2023: € 12,8 miljoen); (iv) de leningen verstrekt aan Joint Ventures voor een nettobedrag van € 53,1 miljoen (2023: € 30,1 miljoen).

De veranderingen in de kasstroom uit financieringsactiviteiten werden veroorzaakt door: (i) € 101 miljoen dividend uitgekeerd in mei 2024 (2023: € 75 miljoen); (ii) € 75 miljoen aflossing van de Jul-24 obligatie en € 3 miljoen aflossing van Schuldschein-lening (2023: € 375 miljoen aflossing obligaties); (iii) opbrengsten van banklening bij Europese Investeringsbank voor een bedrag van € 135 miljoen.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

- VGP heeft met succes in april 2025 een groene obligatie van € 500 miljoen geplaatst met een coupon van 4,25 procent en met vervaldatum op 29 januari 2031.
- VGP heeft de vervaldatum van de twee kredietlijnen bij BNP Paribas Fortis NV verlengd van December 2026 naar het eerste kwartaal 2030 en 2031. Verder werd de convenant voor schuldgraad versoepeld naar onder 65%, in plaats van de huidige vereiste onder 55%.
- VGP heeft met succes zijn eerste transactie afgesloten in de East Midlands in het VK. De site heeft een oppervlakte van 176.000 m² en is strategisch gelegen met directe toegang tot Knooppunt 24 van de snelweg M1 en in de nabijheid van de steden Nottingham, Derby, Leicester en de luchthaven van East Midlands. De locatie heeft een gedetailleerde vergunning voor vier logistieke gebouwen van in totaal 78.000 m². Naar verwachting zal de eerste fase van de bouw starten in het derde kwartaal van 2025.

Informatie over het aandeel

Notering van aandelen

Euronext Brussels

VGP share VGP ISIN BE0003878957

Beurswaarde op 31 dec-24	1.948.599.677 €
Hoogste beurswaarde	3.062.085.206 €
Laagste beurswaarde	1.899.475.315 €
Aandelenkoers 31 dec-23	105 €
Aandelenkoers 31 dec-24	71,4 €

Aandeelhoudersstructuur

Op 31 december bestond het kapitaal van VGP uit 27.291.312 aandelen.

Het aandeelhouderschap van de Vennootschap is als volgt:

Aandeel-houders ¹	Aantal aandelen	% t.o.v. totaal aantal aandelen	Aantal stemrechten ²	% t.o.v. totaal aantal stemrechten
Little Rock S.a.r.l.	8.092.390	29,65%	16.184.780	37,64%
Tomanvi SCA	629.714	2,31%	1.259.428	2,93%
Sub-total Jan Van Geet Group	8.722.104	31,96%	17.444.208	40,57%
VM Invest NV	5.186.463	19,00%	10.372.926	24,12%
Public	13.382.745	49,04%	15.180.043	35,31%
Total	27.291.312	100,00%	42.997.177	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.

1 Op 31 december 2024, op basis van transparantieverklaringen, van de aandeelhouders ontvangen informatie of door de Vennootschap uitgegeven persberichten met betrekking tot Stemrechten en noemer gepubliceerd op de website van de Vennootschap

2 VGP NV heeft een transparantiekennisgeving ontvangen gedateerd 2 januari 2024 dat als gevolg van de fusie van Alsgard SA met Little Rock S.à.r.l. (voorheen Little Rock SA) die plaatsvond op 31 december 2023, dat (i) Little Rock S.à.r.l. nu 36,71% van de stemrechten van VGP NV bezit en heeft een andere transparantiekennisgeving ontvangen gedateerd 8 januari 2025 dat (i) het Subtotaal Jan Van Geet Groep nu 40,79% van de stemrechten bezit.



VGP Park Nijmegen

Toegestane 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.

Voorts 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.

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 2025	9 mei 2025
Gewone algemene vergadering	9 mei 2025
Ex-dividend datum dividend 2024	21 mei 2025
Registratiedatum dividend 2024	22 mei 2025
Betaaldatum dividend 2024	23 mei 2025
Halfjaarresultaten 2025	21 augustus 2025
Trading update derde kwartaal 2025	6 november 2025

Vooruitzichten 2025

VGP verwacht een substantiële groei van zijn netto huuropbrengsten, inclusief de Joint Ventures op aandeel, na de verwachte oplevering van € 39 miljoen aan nieuwe huurovereenkomsten in '25, alsmede voordeel te halen uit het effect op jaarbasis van opleveringen in '24 en indexatie op de totale portefeuille. De inzet van nieuwe constructies zal, zoals altijd, worden afgewogen tegen de voorverhuurratio's en de marktvraag, hoewel VGP de mogelijkheid heeft om zijn totale huuropbrengsten te verhogen met minimaal € 253 miljoen tot ten minste € 666 miljoen op jaarbasis inclusief de Joint Ventures. Er bestaan reeds voorverhuringen voor € 20,8 miljoen, of 135.000 m², wat de ontwikkelingsactiviteit van '25 al een boost geeft. Tegelijkertijd streeft VGP ernaar om zijn grondbank aanzienlijk uit te breiden in bestaande en nieuwe gebieden. VGP verkent ook de mogelijkheden van nieuwe investeringen in zowel batterij-energieopslagsystemen als datacenters in alle locaties die hij momenteel in eigendom of onder controle heeft. Om zijn liquiditeitspositie te versterken, heeft de Groep zijn niet-opgenomen kredietfaciliteiten in het eerste kwartaal van '25 verhoogd met € 25 miljoen. Tegelijkertijd streeft de Groep naar een aantal closings met bestaande Joint Ventures en tracht hij zijn Joint Venture model uit te breiden met nieuwe en/of bestaande Joint Venture partners. Tot slot stelt de Groep aan de gewone algemene vergadering voor om een dividend uit te keren van € 90 miljoen, een stijging van 12% ten opzichte van het gewone dividend van '24.

VGP Park Pamplona Noain



Raad van Bestuur en Management



Raad van Bestuur

Samenstelling op 31 december 2024					
Positie	Naam	Jaar benoeming	Uitvoerend of niet-uitvoerend	Onafhankelijk	Volgende datum voor herbenoeming
Voorzitter	VM Invest NV vertegenwoordigd door Bart Van Malderen	2021	Niet-uitvoerend en referentieaandeelhouder	—	2025
CEO	Jan Van Geet s.r.o. vertegenwoordigd door Jan van Geet	2021	Uitvoerend en referentieaandeelhouder	—	2025
Bestuurders	Gaevan BV, vertegenwoordigd door Ann Gaeremynck	2023	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2027
	Katherina Reiche ¹	2023	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	n.a.
	Vera Gäde Butzlaff	2023	Niet-uitvoerend	Onafhankelijk	2027

Bart Van Malderen

***1966** richtte Drylock Technologies op in 2012. Drylock Technologies is een fabrikant van hygiënische wegwerpproducten die in 2013 de revolutionaire pluïsvrije 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.

Katherina Reiche

***1973** is sinds 2020 Voorzitster van de Raad van Bestuur van Westenergie AG, een toonaangevend Duits energie-infrastructuurbedrijf. Daarvoor was Katherina Reiche van 2015 tot 2019 Voorzitster van het bestuur van de Vereniging van Gemeentebesturen (VKU) in Duitsland en sinds juni 2016 Voorzitster van de Europese Vereniging van Publieke Werkgevers en Ondernemingen (CEEP). Zij zetelde van 1998 tot 2015 in de Duitse Bondsdag. Ze was van 2009 tot 2013 staatssecretaris bij het Duitse federale ministerie van Milieu en van 2013 tot 2015 staatssecretaris bij het federale ministerie van Vervoer en Digitale Infrastructuur. In 2020 werd zij door het Duitse federale kabinet benoemd tot Voorzitster van de Nationale Waterstofraad.

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.

Ervaringsmatrix van de Raad van Bestuur

	Jan Van Geet	Bart Van Malderen *	Ann Gaeremynck * **	Vera Gäde-Butzlaff**	Katherina Reiche *
Logistiek/Industrie	Ervaring als oprichter/CEO van VGP NV, een pan-Europese eigenaar, beheerder en ontwikkelaar van logistiek en semi-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.	Lid van de raad van bestuur en het auditcomité van VGP NV sinds meerdere jaren.	Uitgebreide ervaring bij Westenergie AG, Duitsland's toonaangevende energie-infrastructuurbedrijf, en in de realisatie van grootschalige industriële en infrastructuurgerelateerde projecten. Lid van de raad van bestuur en het remuneratiecomité van VGP NV.
Vastgoed/Activa beheer	Ervaring als oprichter/CEO van VGP NV, een pan-Europese eigenaar, beheerder en ontwikkelaar van logistiek en semi-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 onderneming die voornamelijk investeert in winkelvastgoed gelegen in de periferie van woonwijken of langs toegangswegen naar stadscentra	Van 2018 tot 2020 was zij voorzitter van de Raad van Toezicht van ivantes, een ziekenhuisgroep in Berlijn.	Uitgebreide ervaring bij het grootste energie-infrastructuurbedrijf van Duitsland, Westnergie AG.
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 met financiële en audit rapporten in haar hoedanigheid als CEO van onder andere GASAG AG.	Relevante ervaring als voorzitter van Westenergie AG, evenals door verschillende federale functies in Duitsland.
ESG/Duurzaamheid	VGP is een voorloper op het gebied van ESG en duurzaamheid. Voor de prestaties wordt verwezen naar het VGP MVO-verslag.	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 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.	Sinds 2020 voorzitter van de Raad van Bestuur van Westenergie AG, Duitsland's toonaangevende energie-infrastructuurbedrijf. Van 1998 tot 2015 was zij lid van de Duitse Bundestag. Van 2009 tot 2013 diende zij als Staatssecretaris in het Duitse Federale Ministerie van Milieu en van 2013 tot 2015 als Staatssecretaris in het Federale Ministerie van Transport en Digitale Infrastructuur. In 2020 werd zij door het Duitse federale kabinet benoemd tot voorzitter van de Nationale Waterstofraad. Lid van de Duurzaamheidsraad van E.ON SE en verantwoordelijk bestuurslid voor duurzaamheidszaken bij Westenergie AG.
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		Secretaris bij het Ministerie van Transport en Digitale Infrastructuur in Duitsland.
Corporate governance en bezoldigingen	CEO en bestuurslid van VGP, evenals van andere private equity-investeringen, heeft VGP een remuneratiecommissie en een corporate governance charter opgericht.		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 door verschillende functies in toonaangevende Duitse energie-infrastructuurbedrijven, evenals verschillende federale bestuursfuncties. Katherina is lid van de remuneratiecommissie van VGP.

* Lid van het Remuneratiecomité

** Lid van het Auditcomité

	Jan Van Geet	Bart Van Malderen *	Ann Gaeremynck * **	Vera Gäde-Butzlaff**	Katherina Reiche *
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 met risk/compliance in diverse functies bij toonaangevende instellingen.
Joint ventures/ verkopen / desinvesteringen	Uitgebreide ervaring met VGP, IPO, Re-IPO's, fusies en het leiden van verschillende private equity-investeringen	Uitgebreide 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.		Als onderdeel van de overname van RWE's gereguleerde activiteiten door E.ON was Katherina Reiche verantwoordelijk voor de oprichting van nieuwe structuren binnen Westenergie AG. Ze heeft brede ervaring in het opzetten van joint ventures bij Westenergie AG en de carve-out van activiteiten.
Internationale ervaring	Uitgebreide 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)).	

VGP Park Rostock



* Lid van het Remuneratiecomité
** Lid van het Auditcomité

Uitvoerend Management-team

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.

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 plannings- en logistieke afdelingen van Domo in Duitsland, Spanje, Tsjechische Republiek en Zuid-Afrika, bij Associated Weavers en Ontex.

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 Dene-marken, 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.

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 auto-mobiel- en chemische sector.

Samenstelling op 31 december 2024

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 – Eastern Europe
Miquel-David Martinez	Chief Technical Officer – Eastern Europe
Matthias Sander ⁵	Chief Technical Officer – Eastern Europe
Jonathan Watkins ⁶	Chief Technical Officer – Eastern Europe
Martijn Vlutters ⁷	Vice President – Business Development & Investor Relations

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.

Portefeuille 2024



Portefeuille Inhoud

097

VGP Parken
in Europa

100

Duitsland

121

Tsjechische
Republiek

133

Spanje

140

Andere Europese
landen

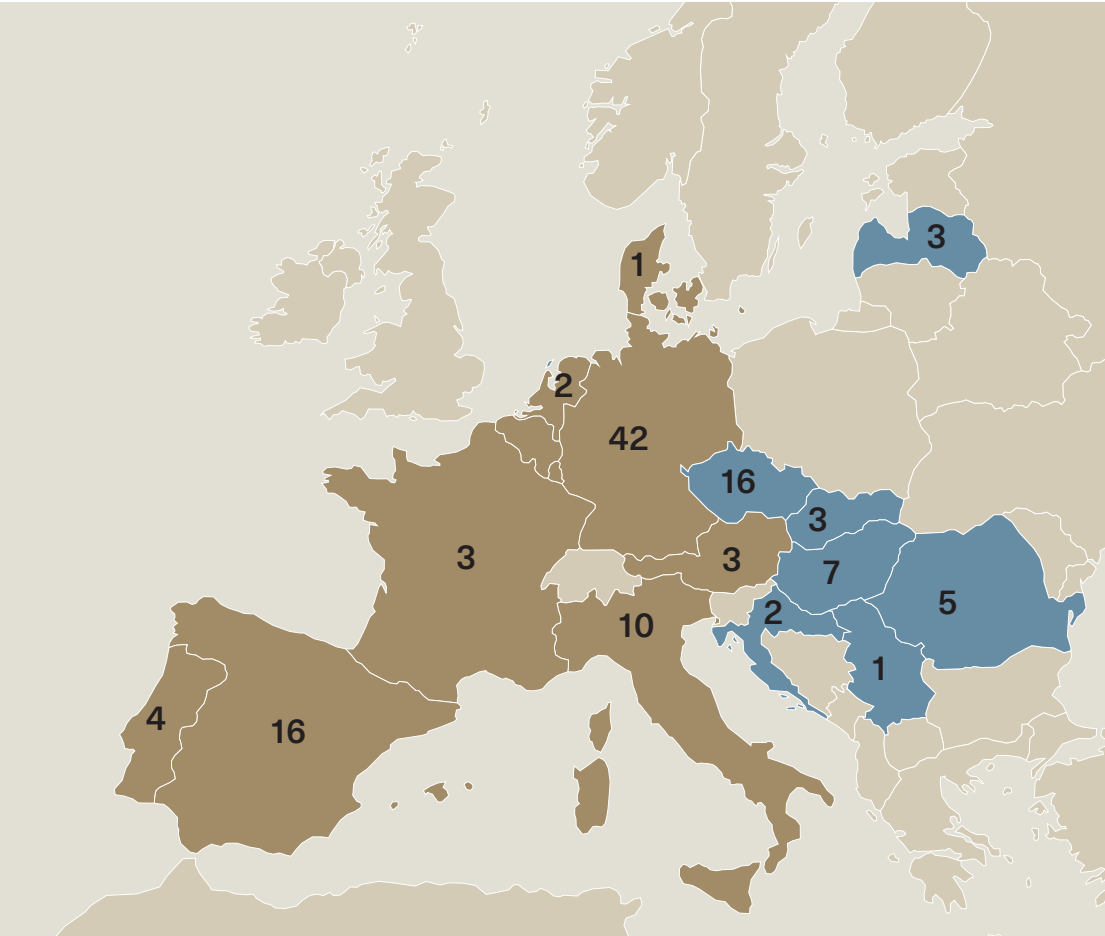
118 VGP Parken in heel Europa

West Zuidelijk Europa

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

Centraal- en oost-Europa

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



DUITSLAND

- VGP Park Hamburg
- VGP Park Soltau
- VGP Park Leipzig
- VGP Park Leipzig Flughafen
- VGP Park Berlin
- VGP Park Berlin Oberkrämer
- VGP Park Ginsheim
- VGP Park Schwalbach
- VGP Park München
- VGP Park Bingen
- VGP Park Rodgau
- VGP Park Höchststadt
- VGP Park Borna
- VGP Park Bobenheim-Roxheim
- VGP Park Frankenthal
- VGP Park Wustermark
- VGP Park Göttingen
- VGP Park Göttingen 2
- VGP Park Wetzlar
- VGP Park Halle
- VGP Park Halle 2
- VGP Park Dresden-Radeburg
- VGP Park Bischofsheim
- VGP Park Gießen-Buseck
- VGP Park Gießen-Lützellinden
- VGP Park Gießen Am alten Flughafen
- VGP Park Chemnitz
- VGP Park Magdeburg
- VGP Park Laatzen
- VGP Park Einbeck
- VGP Park Erfurt
- VGP Park Erfurt 2
- VGP Park Erfurt 3
- VGP Park Rostock
- VGP Park Wiesloch-Walldorf
- VGP Park Nürnberg
- VGP Park Hochheim
- VGP Park Siegen
- VGP Park Koblenz
- VGP Park Rüsselsheim
- VGP Park Steinbach
- VGP Park Bernau

TSJECHISCHE REPUBLIEK

- VGP Park Tuchoměřice
- VGP Park Ústí nad Labem
- VGP Park Český Újezd
- VGP Park Liberec

- VGP Park Olomouc
- VGP Park Jeneč
- VGP Park Chomutov
- VGP Park Brno
- VGP Park Hrádek nad Nisou
- VGP Park Hrádek nad Nisou 2
- VGP Park Plzeň
- VGP Park Prostějov
- VGP Park Vyškov
- VGP Park České Budějovice
- VGP Park Kladno
- VGP Park Ústí nad Labem City

SPANJE

- VGP Park San Fernando de Henares
- VGP Park Lliçà d'Amunt
- VGP Park Fuenlabrada
- VGP Park Fuenlabrada 2
- VGP Park Valencia Cheste
- VGP Park Zaragoza
- VGP Park Dos Hermanas
- VGP Park Sevilla Ciudad de la Imagen
- VGP Park Granollers
- VGP Park Martorell
- VGP Park La Naval
- VGP Park Burgos
- VGP Park Alicante
- VGP Park Córdoba
- VGP Park Belartza
- VGP Park Pamplona Noain

ITALIË

- VGP Park Calcio
- VGP Park Valsamoggia
- VGP Park Valsamoggia 2
- VGP Park Sordio
- VGP Park Padova
- VGP Park Paderno Dugnano
- VGP Park Legnano
- VGP Park Parma Lumiere
- VGP Park Parma Paradigna
- VGP Park Parma 3 – Morse

OOSTENRIJK

- VGP Park Graz
- VGP Park Laxenburg
- VGP Park Ehrenfeld

SLOWAKIJE

- VGP Park Malacky
- VGP Park Bratislava
- VGP Park Zvolen

HONGARIJE

- VGP Park Győr
- VGP Park Győr Béta
- VGP Park Alsónémedi
- VGP Park Hatvan
- VGP Park Kecskemét
- VGP Park Budapest Aerozone
- VGP Park Győr Gamma

ROEMENIË

- VGP Park Timișoara
- VGP Park Sibiu
- VGP Park Brașov
- VGP Park Arad
- VGP Park Bucharest

SERVIË

- VGP Park Belgrade Dobanovci

KROATIË

- VGP Park Lučko Zagreb
- VGP Park Split

PORTUGAL

- VGP Park Santa Maria da Feira
- VGP Park Sintra
- VGP Park Loures
- VGP Park Montijo

FRANKRIJK

- VGP Park Rouen
- VGP Park Vélizy
- VGP Park Mulhouse

NEDERLAND

- VGP Park Nijmegen
- VGP Park Roosendaal

LETLAND

- VGP Park Kekava
- VGP Park Riga
- VGP Park Tiraines

DENEMARKEN

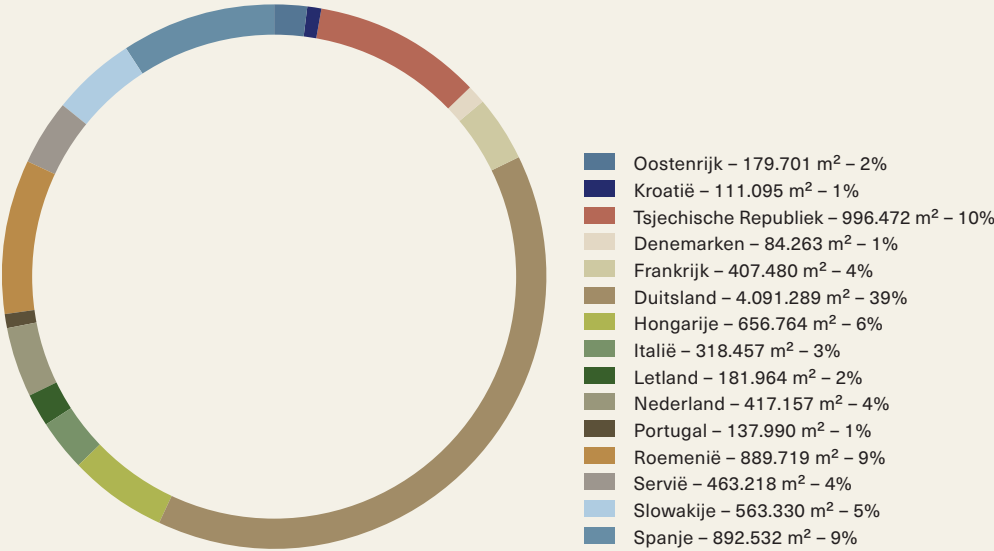
- VGP Park Vejle

Regio	Land	Eigenaar	Land opp. (in m ²)	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)				Gecontracteerde jaarlijkse huur (in miljoen €)
				Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
Oost	Kroatië	gecommitteerd	106.664	—	—	42.461	42.461	0,00
Oost	Kroatië	Own	178.000	—	28.594	40.040	68.634	2,87
Oost	Tsjechische Republiek	gecommitteerd	147.268	—	—	52.762	52.762	0,00
Oost	Tsjechische Republiek	JV1	1.475.778	639.658	—	13.339	652.997	37,54
Oost	Tsjechische Republiek	JV6	370.502	119.637	39.660	—	159.297	5,88
Oost	Tsjechische Republiek	Own	416.524	23.475	9.477	98.464	131.416	1,95
Oost	Hongarije	JV1	207.148	83.175	—	4.900	88.075	5,47
Oost	Hongarije	Own	1.422.605	240.033	37.592	291.064	568.689	18,71
Oost	Letland	gecommitteerd	107.172	—	—	34.351	34.351	0,00
Oost	Letland	Own	330.622	133.553	—	14.060	147.613	7,71
Oost	Roemenië	JV2	289.852	145.656	—	—	145.656	7,67
Oost	Roemenië	Own	1.498.073	201.981	114.104	427.978	744.063	17,73
Oost	Servië	Own	1.161.243	77.453	5.208	380.557	463.218	5,74
Oost	Slowakije	JV1	220.492	99.654	—	5.000	104.654	5,27
Oost	Slowakije	JV6	554.859	178.361	36.673	36.140	251.174	9,96
Oost	Slowakije	Own	468.002	8.479	10.203	188.820	207.502	0,79
West	Oostenrijk	gecommitteerd	24.394	—	—	12.279	12.279	0,00
West	Oostenrijk	JV2	38.239	16.537	—	—	16.537	1,48
West	Oostenrijk	Own	404.207	49.124	56.304	45.457	150.885	9,19
West	Denemarken	Own	175.255	—	27.138	57.125	84.263	1,37
West	Frankrijk	gecommitteerd	526.135	—	—	71.104	71.104	0,00
West	Frankrijk	JV6	81.468	39.427	—	—	39.427	2,21
West	Frankrijk	Own	646.960	—	34.412	262.537	296.949	0,74
West	Duitsland	gecommitteerd	243.505	—	—	102.154	102.154	0,00
West	Duitsland	JV5	1.584.538	859.345	—	—	859.345	53,59
West	Duitsland	JV – Revikon	34.035	—	—	20.976	20.976	0,00
West	Duitsland	JV1	2.385.718	1.173.909	5.093	9.950	1.188.952	70,13
West	Duitsland	JV6	462.931	226.685	11.779	—	238.464	13,02
West	Duitsland	JV3	644.158	278.977	43.928	—	322.905	33,84
West	Duitsland	Own	2.802.786	552.628	106.152	699.713	1.358.493	37,71
West	Italië	gecommitteerd	169.063	—	—	76.688	76.688	0,00
West	Italië	JV2	197.136	86.380	—	—	86.380	5,49
West	Italië	Own	331.763	18.816	88.248	48.325	155.389	6,33
West	Nederland	JV2	448.997	258.685	—	20.088	278.773	15,30
West	Nederland	Own	242.518	—	—	138.384	138.384	0,00
West	Portugal	gecommitteerd	72.157	—	—	33.246	33.246	0,00
West	Portugal	JV2	73.578	29.813	—	—	29.813	1,34
West	Portugal	Own	181.841	19.749	32.696	22.486	74.931	4,16
West	Spanje	JV2	830.517	413.835	25.739	19.146	458.720	25,34
West	Spanje	VGP Park Belartza Joint Venture	145.215	—	—	63.640	63.640	0,00
West	Spanje	Own	723.356	—	67.325	302.847	370.172	4,10
Grand Totaal			22.425.274	5.975.026	780.326	3.636.081	10.391.432	412,60

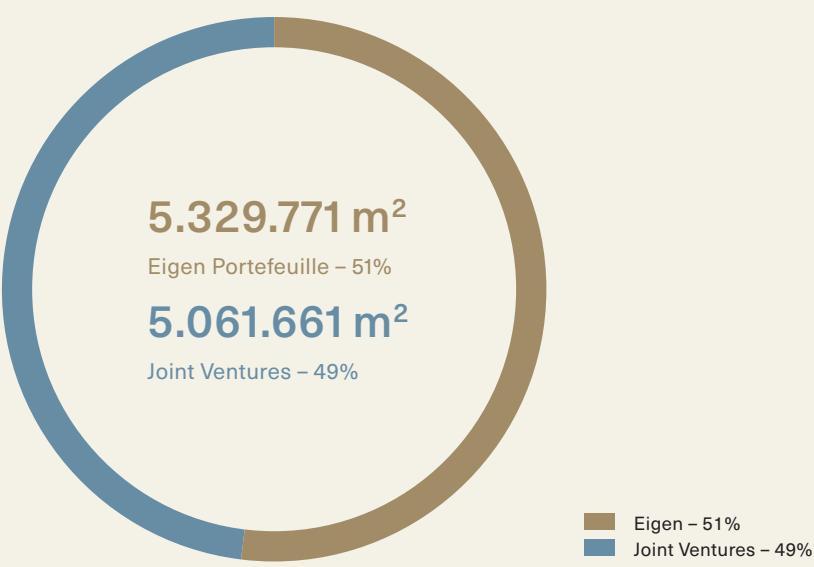
Bruto Verhuurbare oppervlakte by Regio (in m²) — incl. JV aan 100%*



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



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



* Bruto verhuurbare oppervlakte is inclusief ontwikkelingspotentieel

Duitsland



Duitsland

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





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 23.853 m²

gebouwd 2015



Duitsland
VGP Park Berlin

GEBOUW D

huurder

Lidl Digital FC GmbH & Co. KG; Solardach LLG GmbH

verhuurbare oppervlakte 53.675 m²

gebouwd 2017



Duitsland
VGP Park Berlin

GEBOUW B

huurder

Lillydoo Services GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 9.717 m²

gebouwd 2018



Duitsland
VGP Park Berlin

GEBOUW E

huurder

Picnic GmbH

verhuurbare oppervlakte 10.585 m² + extension
9.950 m²

gebouwd 2020



Duitsland
VGP Park Berlin

GEBOUW C

huurder

SSW Stolze Stahl Waren GmbH; DefShop GmbH;
Pets Deli Tonius GmbH; VGP PM Services GmbH;
VGP Renewable Energy S.à r.l.;
VGP Renewable Energy Deutschland GmbH (DE)

verhuurbare oppervlakte 26.062 m²

gebouwd 2018



Duitsland
VGP Park Berlin

GEBOUW F

huurder

Picnic GmbH

verhuurbare oppervlakte 24.872 m²

gebouwd 2020



DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW G

huurder

Logit Services GmbH; Pietsch GmbH;
Alfred Kärcher Vertriebs-GmbH;
Berlin road cargo GmbH brc

verhuurbare oppervlakte 11.762 m²

gebouwd 2020



DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW H

huurder

Zalando Lounge Logistics SE & Co. KG

verhuurbare oppervlakte 23.094 m²

gebouwd 2019



DUITSLAND

VGP Park Berlin

GEBOUW M

huurder

Malindo GmbH; VGP Renewable Energy S.a.r.l.;
VGP Renewable Energy Deutschland GmbH

verhuurbare oppervlakte 17.339 m²

gebouwd 2022



DUITSLAND

VGP Park Bingen

GEBOUW A

huurder

Custom Chrome Europe GmbH

verhuurbare oppervlakte 6.400 m²

gebouwd 2014



DUITSLAND

VGP Park Bobenheim-Roxheim

GEBOUW A

huurder

Lekkerland SE;
Energie Südwest – Grüne Energie GmbH

verhuurbare oppervlakte 23.269 m²

gebouwd 2016



DUITSLAND

VGP Park Borna

GEBOUW A

huurder

Lekkerland SE; VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 13.618 m²

gebouwd 2015



DUITSLAND	
VGP Park Frankenthal	
GEBOUW A	
huurder	
Amazon Logistik Frankenthal GmbH; PV Frankenthal GmbH & Co KG	
verhuurbare oppervlakte	146.898 m ²
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; VGP Renewable Energy Deutschland GmbH	
verhuurbare oppervlakte	35.808 m ²
gebouwd	2017



DUITSLAND	
VGP Park Hamburg	
GEBOUW A0	
huurder	
GEODIS CL Germany GmbH; Nippon Express (Deutschland) GmbH; EGC Energie- und Gebäudetechnik Control GmbH & Co. KG; MH Handel GmbH	
verhuurbare oppervlakte	30.167 m ²
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	24.750 m ²
gebouwd	2014–2016



DUITSLAND	
VGP Park Hamburg	
GEBOUW A2	
huurder	
MH Handel GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.; VGP Renewable Energy Deutschland GmbH	
verhuurbare oppervlakte	20.170 m ²
gebouwd	2015



DUITSLAND	
VGP Park Hamburg	
GEBOUW A3	
huurder	
Hausmann Logistik GmbH; LZ Logistik GmbH	
verhuurbare oppervlakte	9.452 m ²
gebouwd	2015



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW A4

huurder

LZ Logistik GmbH;
Energie Südwest-Grüne Energie GmbH

verhuurbare oppervlakte 14.471 m²

gebouwd 2016



DUITSLAND

VGP Park Hamburg

GEBOUW A5

huurder

Landgard eG;
Kohivo Green-Investment GmbH & Co. KG

verhuurbare oppervlakte 13.167 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 57.473 m²

gebouwd 2015–2017



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 40.587 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 9.456 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 23.680 m²

gebouwd 2017



DUITSLAND	
VGP Park Hamburg	
GEBOUW D1	
huurder	
Lagerei und Spedition Dirk Vollmer GmbH	
verhuurbare oppervlakte	2.567 m ²
gebouwd	2015



DUITSLAND	
VGP Park Höchststadt	
GEBOUW A	
huurder	
C&A Mode GmbH & Co. KG; VGP Renewable Energy S.a r.l.; VGP Renewable Energy Deutschland GmbH	
verhuurbare oppervlakte	15.002 m ²
gebouwd	2015



DUITSLAND	
VGP Park Leipzig	
GEBOUW A1	
huurder	
Deine Tür GmbH; Kohivo Green-Investment GmbH & Co. KG	
verhuurbare oppervlakte	7.231 m ²
gebouwd	2019



DUITSLAND	
VGP Park Leipzig	
GEBOUW A2	
huurder	
Flaschenpost Leipzig GmbH; Energie Südwest – Grüne Energie GmbH	
verhuurbare oppervlakte	9.630 m ²
gebouwd	2019



DUITSLAND	
VGP Park Leipzig	
GEBOUW B1	
huurder	
USM operations GmbH; Solardach LLG GmbH	
verhuurbare oppervlakte	24.630 m ²
gebouwd	2017



DUITSLAND	
VGP Park Leipzig	
GEBOUW C1	
huurder	
fms field marketing + sales services GmbH	
verhuurbare oppervlakte	2.519 m ²
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.;
VGP Renewable Energy Deutschland GmbH

verhuurbare oppervlakte 19.784 m²

gebouwd 2015



Duitsland
VGP Park Rodgau

GEBOUW A

huurder

A & O GmbH;
Rhenus Warehousing Solutions SE & Co. KG;
PTG Lohnabfüllung GmbH; toom Baumarkt 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 43.376 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 8.676 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 19.265 m²

gebouwd 2018



DUITSLAND
VGP Park Soltau

GEBOUW A

huurder

AUDI AG; VGP Renewable Energy S.à r.l.;
VGP Renewable Energy Deutschland GmbH

verhuurbare oppervlakte 55.813 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 43.001 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	
GEBOUW C	
huurder	
MediaMarktSaturn Beschaffung und Logistik GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.; VGP Renewable Energy Deutschland GmbH	
verhuurbare oppervlakte	80.157 m ²
gebouwd	2021



DUITSLAND	
VGP Park Wustermark	
GEBOUW A2	
huurder	
Wardow GmbH	
verhuurbare oppervlakte	11.916 m ²
gebouwd	2019



DUITSLAND	
VGP Park Göttingen	
GEBOUW E	
huurder	
Van Waveren Saaten GmbH	
verhuurbare oppervlakte	6.201 m ²
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 m ²
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.; VGP Renewable Energy Deutschland GmbH	
verhuurbare oppervlakte	10.997m ²
gebouwd	2020



DUITSLAND	
VGP Park Wustermark	
GEBOUW C1	
huurder	
Wepoba Wellpappenfabrik GmbH & Co. KG	
verhuurbare oppervlakte	12.800 m ²
gebouwd	2018



DUITSLAND	
VGP Park Wustermark	
GEBOUW C2	
huurder	
TA Technix GmbH	
verhuurbare oppervlakte	6.382 m ²
gebouwd	2018



DUITSLAND	
VGP Park Halle	
GEBOUW A	
huurder	
L'ISOLANTE K-FLEX GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.; VGP Renewable Energy Deutschland GmbH. TTM Halle/Leipzig GmbH	
verhuurbare oppervlakte	21.263 m ²
gebouwd	2020



DUITSLAND	
VGP Park Dresden	
GEBOUW A	
huurder	
Schenker Deutschland AG; Kohivo Green-Investment GmbH & Co. KG	
verhuurbare oppervlakte	20.285 m ²
gebouwd	2018



DUITSLAND	
VGP Park Halle	
GEBOUW B	
huurder	
Ceha Deutschland GmbH; Schenker Deutschland AG; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	26.848 m ²
gebouwd	2020–2021



DUITSLAND	
VGP Park Bischofsheim	
GEBOUW A	
huurder	
Bettmer GmbH; Wendel Energie UG	
verhuurbare oppervlakte	6.659 m ²
gebouwd	2019



DUITSLAND	
VGP Park Halle	
GEBOUW C	
huurder	
Trek Bicycle GmbH; VGP PM Services GmbH; Seifert Logistik Dienstleistung GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	38.010 m ²
gebouwd	2022



DUITSLAND	
VGP Park Halle 2	
GEBOUW A	
huurder	
Nordlicht Consulting GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.; VGP Renewable Energy Deutschland GmbH	
verhuurbare oppervlakte	14.866 m ²
gebouwd	2023



DUITSLAND	
VGP Park Gießen-Buseck	
GEBOUW A	
huurder	
PROLIT Verlagsauslieferung GmbH; JingDong Development Deutschland GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	17.357 m ²
gebouwd	2020



DUITSLAND	
VGP Park Einbeck	
GEBOUW A	
huurder	
Burgsmüller GmbH	
verhuurbare oppervlakte	8.883 m ²
gebouwd	2020



DUITSLAND	
VGP Park Gießen-Lützellinden	
GEBOUW A	
huurder	
Pharmaserv GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.; VGP Renewable Energy Deutschland GmbH	
verhuurbare oppervlakte	14.157 m ²
gebouwd	2020



DUITSLAND	
VGP Park Chemnitz	
GEBOUW A	
huurder	
ThyssenKrupp Automation Engineering GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.; VGP Renewable Energy Deutschland GmbH	
verhuurbare oppervlakte	12.592 m ²
gebouwd	2019



DUITSLAND	
VGP Park Magdeburg	
GEBOUW A	
huurder	
REWE Markt GmbH. VGP Renewable Energy S.à r.l.; VGP Renewable Energy Deutschland GmbH	
verhuurbare oppervlakte	31.869 m ²
gebouwd	2020



DUITSLAND	
VGP Park Magdeburg	
GEBOUW B	
huurder	
DP World Logistics Germany B.V. & Co. KG; Hörmann Logistic Solutions GmbH; Wheels Logistics GmbH & Co. KG; VGP Renewable Energy S.à r.l.; VGP Renewable Energy Deutschland GmbH	
verhuurbare oppervlakte	42.368 m ²
gebouwd	2021



DUITSLAND	
VGP Park Magdeburg	
GEBOUW F	
huurder	
APM Autoteile GmbH; Contemporary Amperex Technology Thuringia GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.; VGP Renewable Energy Deutschland GmbH	
verhuurbare oppervlakte	51.995 m ²
gebouwd	2022



DUITSLAND	
VGP Park Magdeburg	
GEBOUW C	
huurder	
Contemporary Amperex Technology Thuringia GmbH; BW Bekleidungsmanagement GmbH; VGP PM Services GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.; VGP Renewable Energy Deutschland GmbH	
verhuurbare oppervlakte	112.440 m ²
gebouwd	2022, 2023



DUITSLAND	
VGP Park München	
GEBOUW A	
huurder	
Bayerische Motoren Werke Aktiengesellschaft; VGP Renewable Energy S.à r.l.; VGP Renewable Energy Deutschland GmbH	
verhuurbare oppervlakte	56.878 m ²
gebouwd	2020, 2022



DUITSLAND	
VGP Park Magdeburg	
GEBOUW D	
huurder	
Rhenus Warehousing Solutions SE & Co. KG.; VGP Renewable Energy S.à r.l.; VGP Renewable Energy Deutschland GmbH	
verhuurbare oppervlakte	73.933 m ²
gebouwd	2024



DUITSLAND	
VGP Park München	
GEBOUW B	
huurder	
KraussMaffei Technologies GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	82.707 m ²
gebouwd	2022



DUITSLAND

VGP Park München

GEBOUW C

huurderKraussMaffei Technologies GmbH;
VGP Renewable Energy S.à r.l.**verhuurbare oppervlakte** 49.434 m²**gebouwd** 2022

DUITSLAND

VGP Park München

GEBOUW PH NORD

huurderBayerische Motoren Werke Aktiengesellschaft;
Krauss Maffei Technologies GmbH;
VGP Renewable Energy S.à r.l.;
VGP Renewable Energy Deutschland GmbH**verhuurbare oppervlakte** 22.854 m²**gebouwd** 2022

DUITSLAND

VGP Park München

GEBOUW E

huurderKraussMaffei Technologies GmbH;
VGP Renewable Energy S.à r.l.**verhuurbare oppervlakte** 39.858 m²**gebouwd** 2022

DUITSLAND

VGP Park München

GEBOUW PH SUD

huurderKraussMaffei Technologies GmbH;
VGP Renewable Energy S.à r.l.**verhuurbare oppervlakte** 19.419 m²**gebouwd** 2022

DUITSLAND

VGP Park München

GEBOUW F

huurderKraussMaffei Technologies GmbH;
VGP Renewable Energy S.à r.l.**verhuurbare oppervlakte** 7.826 m²**gebouwd** 2022

DUITSLAND

VGP Park Laatzen

GEBOUW A

huurderKraussMaffei Extrusion GmbH; VGP Renewable Energy
S.à r.l.**verhuurbare oppervlakte** 55.398 m²**gebouwd** 2022



DUITSLAND	
VGP Park Laatzen	
GEBOUW B	
huurder	
KraussMaffei Extrusion GmbH	
verhuurbare oppervlakte	11.803 m ²
gebouwd	2022



DUITSLAND	
VGP Park Laatzen	
GEBOUW PH OST	
huurder	
Krauss Maffei Extrusion GmbH; EDEKA Einkaufskontor GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.; VGP Renewable Energy Deutschland GmbH	
verhuurbare oppervlakte	12.856 m ²
gebouwd	2021



DUITSLAND	
VGP Park Laatzen	
GEBOUW C	
huurder	
Connox GmbH. VGP Renewable Energy S.à r.l.; VGP Renewable Energy Deutschland GmbH	
verhuurbare oppervlakte	51.273 m ²
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.; VGP Renewable Energy Deutschland GmbH	
verhuurbare oppervlakte	26.215 m ²
gebouwd	2021



DUITSLAND	
VGP Park Laatzen	
GEBOUW D	
huurder	
EDEKA Einkaufskontor GmbH	
verhuurbare oppervlakte	8.519 m ²
gebouwd	2021



DUITSLAND	
VGP Park Erfurt 2	
GEBOUW B	
huurder	
Kolibri Immobilien GmbH; VGP Renewable Energy S.a r.l.; VGP Renewable Energy Deutschland GmbH	
verhuurbare oppervlakte	41.816 m ²
gebouwd	2023



DUITSLAND

VGP Park Erfurt 3

GEBOUW A

huurder

Sonova Logistics Center Germany GmbH;
Dachser SE Logistikzentrum Erfurt;
VGP Renewable Energy S.à r.l.; LGI TechLog GmbH;
VGP Renewable Energy Deutschland GmbH

verhuurbare oppervlakte 29.405 m²

gebouwd 2023



DUITSLAND

VGP Park Berlin Oberkrämer

GEBOUW C

huurder

Amazon Deutschland E14 Transport GmbH;
VGP Renewable Energy Deutschland GmbH.
VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 9.088 m²

gebouwd 2022



DUITSLAND

VGP Park Berlin Oberkrämer

GEBOUW A

huurder

GLX Global Logistic Services GmbH;
eCommerce.de Logistics GmbH;
VGP Renewable Energy S.à r.l.;
VGP Renewable Energy Deutschland GmbH

verhuurbare oppervlakte 13.719 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 24.223 m²

gebouwd 2022. 2023



DUITSLAND

VGP Park Berlin Oberkrämer

GEBOUW B

huurder

BDSK Handels GmbH & Co. KG;
VGP PM Services GmbH;
VGP Renewable Energy S.à r.l.;
VGP Renewable Energy Deutschland GmbH

verhuurbare oppervlakte 11.503 m²

gebouwd 2022



DUITSLAND

VGP Park Berlin Oberkrämer

GEBOUW E

huurder

BTG Internationale Spedition GmbH;
Toussaint Berlin GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.;
VGP Renewable Energy Deutschland GmbH

verhuurbare oppervlakte 10.525 m²

gebouwd 2023



DUITSLAND
VGP Park Leipzig Flughafen

GEBOUW A

huurder

Meesenburg GmbH & Co. KG;
VGP Renewable Energy S.à r.l.;
BDSK Handels GmbH & Co. KG;
VGP Renewable Energy Deutschland GmbH

verhuurbare oppervlakte 16.300 m²

gebouwd 2022



DUITSLAND
VGP Park Hochheim

GEBOUW A

huurder

Vicampo.de GmbH;
VGP Renewable Energy Deutschland GmbH;
VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 11.963 m²

gebouwd 2023



DUITSLAND
VGP Park Rostock

GEBOUW A

huurder

Schenker Deutschland AG; Großhandel Gold
Warenhandels GmbH; VGP Renewable Energy S.à r.l.;
VGP Renewable Energy Deutschland GmbH

verhuurbare oppervlakte 20.490 m²

gebouwd 2022



DUITSLAND
**VGP Park Gießen
Am alten Flughafen**

GEBOUW A1

huurder

Zalando Logistics Gießen SE & Co. KG;
VGP Renewable Energy S.à r.l.;
VGP Renewable Energy Deutschland GmbH

verhuurbare oppervlakte 124.922 m²

gebouwd 2023



DUITSLAND
VGP Park Nürnberg

GEBOUW H1-9

huurder

Siemens Aktiengesellschaft Real Estate GS SRE DE
NBY 2

verhuurbare oppervlakte 65.221 m²

gebouwd acquired 2022



DUITSLAND
**VGP Park Gießen
Am alten Flughafen**

GEBOUW A2

huurder

Zalando Logistics Gießen SE & Co. KG

verhuurbare oppervlakte 28.352 m²

gebouwd 2024



DUITSLAND	
VGP Park Gießen	
Am alten Flughafen	
GEBOUW B	
huurder	
UPS SCS GmbH & Co. KG; Rhenus Warehousing Solutions SE & Co. KG; VGP Renewable Energy S.à r.l.	
verhuurbare oppervlakte	59.119 m ²
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.; VGP Renewable Energy Deutschland GmbH	
verhuurbare oppervlakte	39.083 m ²
gebouwd	2024



DUITSLAND	
VGP Park Rüsselsheim	
AREAL K	
huurder	
Opel Automobile GmbH	
verhuurbare oppervlakte	181.787 m ²
gebouwd	acquired 2023



DUITSLAND	
VGP Park Rüsselsheim	
AREAL M	
huurder	
Opel Automobile GmbH	
verhuurbare oppervlakte	185.516 m ²
gebouwd	acquired 2023



DUITSLAND	
VGP Park Rüsselsheim	
AREAL M2/M100	
huurder	
Opel Automobile GmbH	
verhuurbare oppervlakte	24.446 m ²
gebouwd	acquired 2023



DUITSLAND	
VGP Park Rüsselsheim	
AREAL P	
huurder	
Opel Automobile GmbH	
verhuurbare oppervlakte	30.008 m ²
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 Deutschland GmbH;
VGP Renewable Energy S.à r.l.

verhuurbare oppervlakte 25.851 m²

gebouwd 2024

VGP Park	Eigenaar	Land opp. (in m ²)	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)				Gecontracteerde jaarlijkse huur (in miljoen €)
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
VGP Park Berlin Bernau	VGP	144.421	—	—	70.621	70.621	1,48
VGP Park Hamburg 4	VGP	32.362	—	—	—	—	—
VGP Park Koblenz	VGP	63.602		32.377	—	32.377	2,03
VGP Park Leipzig Flughafen 2	VGP	449.392	—	24.170	185.976	210.146	1,79
VGP Park Nürnberg	VGP	383.448	65.221	—	89.666	154.887	5,33
VGP Park Rostock	VGP	105.217	20.490	—	27.878	48.368	0,71
VGP Park Rüsselsheim – Areal K	VGP	425.654	181.787	—	115.345	297.132	18,81
VGP Park Rüsselsheim – Areal M	VGP	850.675	229.271	—	135.000	364.271	4,28
VGP Park Rüsselsheim – Areal P	VGP	129.272	30.008	—	25.000	55.008	0,65
VGP Park Steinbach	VGP	10.437	—	—	6.756	6.756	—
VGP Park Wiesloch-Walldorf	VGP	208.306	25.851	49.605	43.471	118.927	2,61
Totaal VGP		2.802.786	552.628	106.152	699.713	1.358.493	38

VGP Park Berlin	JV1	46.540	23.853	—	—	23.853	1,30
VGP Park Berlin 2	JV1	187.455	89.454	—	—	89.454	4,43
VGP Park Berlin 3	JV1	209.034	70.313	—	9.950	80.263	4,22
VGP Park Berlin 4	JV1	44.909	17.339	5.093	—	22.432	1,01
VGP Park Berlin Oberkrämer	JV5	204.512	69.059	—	—	69.059	5,32
VGP Park Berlin Wustermark	JV1	132.680	71.721	—	—	71.721	4,00
VGP Park Bingen	JV1	15.000	6.400	—	—	6.400	0,50
VGP Park Bischofsheim	JV1	13.457	6.659	—	—	6.659	0,55
VGP Park Bobenheim-Roxheim	JV1	56.643	23.269	—	—	23.269	1,93
VGP Park Borna	JV1	42.533	13.618	—	—	13.618	0,95
VGP Park Buseck	JV1	36.549	17.357	—	—	17.357	1,05
VGP Park Chemnitz	JV1	40.421	12.592	—	—	12.592	1,17
VGP Park Dresden	JV1	32.383	20.285	—	—	20.285	0,96
VGP Park Einbeck	JV1	20.300	8.883	—	—	8.883	0,71
VGP Park Erfurt	JV6	50.265	26.215	—	—	26.215	1,40
VGP Park Erfurt 2	JV6	76.443	41.816	—	—	41.816	2,16
VGP Park Erfurt 3	JV6	46.840	29.405	—	—	29.405	1,72
VGP Park Frankenthal	JV1	174.282	146.898	—	—	146.898	9,50
VGP Park Gießen Am alten Flughafen	JV5	316.866	251.476	—	—	251.476	16,32
VGP Park Ginsheim	JV1	59.845	35.808	—	—	35.808	2,63
VGP Park Göttingen	JV1	138.297	81.382	—	—	81.382	3,57
VGP Park Göttingen 2	JV5	173.375	86.358	—	—	86.358	5,49
VGP Park Halle	JV6	165.888	86.120	—	—	86.120	4,26
VGP Park Halle 2	JV6	50.826	14.866	11.779	—	26.645	1,78

VGP Park	Eigenaar	Land opp. (in m²)	Verhuurbare oppervlakte (in m²)				Gecontracteerde jaarlijkse huur (in miljoen €)
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
VGP Park Hamburg	JV1	271.843	114.743	—	—	114.743	7,67
VGP Park Hamburg 2	JV1	213.918	107.515	—	—	107.515	6,48
VGP Park Hamburg 3	JV1	51.351	23.680	—	—	23.680	1,27
VGP Park Hochheim	JV6	25.308	11.963	—	—	11.963	0,76
VGP Park Höchststadt	JV1	45.680	15.002	—	—	15.002	0,97
VGP Park Laatzen	JV5	284.927	139.848	—	—	139.848	10,61
VGP Park Leipzig	JV1	105.885	46.389	—	—	46.389	2,81
VGP Park Leipzig Flughafen	JV6	47.361	16.300	—	—	16.300	0,94
VGP Park Lützellinden	JV1	23.379	14.157	—	—	14.157	1,16
VGP Park Magdeburg	JV5	604.858	312.604	—	—	312.604	15,84
VGP Park München	JV3	644.158	278.977	43.928	—	322.905	33,84
VGP Park Rodgau	JV1	216.543	103.846	—	—	103.846	6,54
VGP Park Schwalbach	JV1	19.587	8.676	—	—	8.676	0,56
VGP Park Siegen	VGP Park Siegen Joint Venture	34.035	—	—	20.976	20.976	—
VGP Park Soltau	JV1	119.868	55.813	—	—	55.813	1,88
VGP Park Wetzlar	JV1	67.336	38.259	—	—	38.259	2,31
Totaal Joint Ventures		5.111.380	2.538.916	60.800	30.926	2.630.642	171
VGP Park Frankenthal 2	gecommitteerd	243.505	—	—	102.154	102.154	—
Totaal gecommitteerd		243.505	—	—	102.154	102.154	—
Totaal Duitsland		8.157.671	3.091.544	166.952	832.793	4.091.289	208

Tsjechische Republiek



Tsjechische Republiek

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





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 17.848 m²**gebouwd** 2020

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Hrádek nad Nisou

GEBOUW H5

huurder

Drylock Technologies s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 29.609 m²**gebouwd** 2018

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Hrádek nad Nisou

GEBOUW 6

huurderDrylock Technologies s.r.o.;
VGP Renewable Energy s.r.o.**verhuurbare oppervlakte** 30.215 m²**gebouwd** 2022

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Liberec

GEBOUW L1

huurderKNORR-BREMSE Systémy pro užitková vozidla ČR. s.r.o.;
C.S.CARGO a.s.**verhuurbare oppervlakte** 12.060 m²**gebouwd** 2016

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW A

huurder

Nagel Česko s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 7.807 m²**gebouwd** 2017

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW B

huurder

John Crane a.s.

verhuurbare oppervlakte 12.029 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

FENIX solutions 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

huurderMürdter Dvořák, lisovna spol. s r.o.;
Nissens Cooling Solutions Czech, s.r.o.**verhuurbare oppervlakte** 14.254 m²**gebouwd** 2019

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Olomouc

GEBOUW G1

huurderBenteler 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

huurderRTR – TRANSPORT A LOGISTIKA s.r.o.;
Pilulka Lékárny a.s.; 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** 23.692 m²**gebouwd** 2021



TSJECHISCHE REPUBLIEK	
VGP Park Olomouc	
GEBOUW J	
huurder	
GBC Solino s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	14.331 m ²
gebouwd	2019



TSJECHISCHE REPUBLIEK	
VGP Park Olomouc	
GEBOUW M	
huurder	
Nissens Cooling Solutions Czech, s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	8.670 m ²
gebouwd	2024



TSJECHISCHE REPUBLIEK	
VGP Park Olomouc	
GEBOUW L	
huurder	
Nissens Cooling Solutions Czech s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	18.353 m ²
gebouwd	2020



TSJECHISCHE REPUBLIEK	
VGP Park Olomouc	
GEBOUW E	
huurder	
MAPEI, spol. s r.o.	
verhuurbare oppervlakte	4.269 m ²
gebouwd	2024



TSJECHISCHE REPUBLIEK	
VGP Park Olomouc	
GEBOUW F	
huurder	
ARDON s.r.o.; HELLA AUTOTECHNIK NOVA, s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	65.889 m ²
gebouwd	2022



TSJECHISCHE REPUBLIEK	
VGP Park Pilsen	
GEBOUW A	
huurder	
ASSA ABLOY ES Production s.r.o.; Mraknet s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	8.711 m ²
gebouwd	2014



TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Pilsen

GEBOUW B

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

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Pilsen

GEBOUW E

huurderVerhoek Europe s.r.o.;
DHL Express (Czech Republic) s.r.o.**verhuurbare oppervlakte** 5.790 m²**gebouwd** 2021

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Pilsen

GEBOUW C

huurder

Excell Czech s.r.o.; FAIVELEY TRANSPORT CZECH a.s.

verhuurbare oppervlakte 9.868 m²**gebouwd** 2014-2015

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Tuchoměřice

GEBOUW A

huurderCAAMANO 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** 2015-2016

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Tuchoměřice

GEBOUW B

huurderHARTMANN – RICO a.s.; ESA s.r.o.;
Lidl Česká republika v.o.s.; CETIN a.s.**verhuurbare oppervlakte** 18.604 m²**gebouwd** 2014-2017



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 P4

huurder

Treves CZ s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 6.134 m²**gebouwd** 2018

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P2

huurder

n.v.t.

verhuurbare oppervlakte 6.368 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 P3

huurder

Treves CZ s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 8.725 m²**gebouwd** 2017

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Ústí nad Labem

GEBOUW P6

huurder

SSI Technologies s.r.o.

verhuurbare oppervlakte 10.883 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

huurderGeis 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**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

huurderCARGO 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**verhuurbare oppervlakte** 25.613 m²**gebouwd** 2021

TSJECHISCHE REPUBLIEK

VGP Park Kladno

GEBOUW B

huurder

Kvadrat Czech Republic 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

huurderBosal Aftermarket Europe, spol. s r.o.;
Exyte Technology CZ s.r.o.**verhuurbare oppervlakte** 22.827 m²**gebouwd** 2023

VGP Park	Eigenaar	Land opp. (in m ²)	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)				Gecontracteerde jaarlijkse huur (in miljoen €)
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
VGP Park České Budějovice	VGP	416.524	23.475	9.477	98.464	131.416	1,95
Totaal VGP		416.524	23.475	9.477	98.464	131.416	1,95
VGP Park Brno	JV1	63.974	35.485	—	—	35.485	2,26
VGP Park Český Újezd	JV1	45.383	15.542	—	—	15.542	0,87
VGP Park Chomutov	JV1	106.791	57.210	—	—	57.210	3,09
VGP Park Hrádek nad Nisou	JV1	180.638	87.818	—	—	87.818	6,12
VGP Park Hrádek nad Nisou 2	JV1	105.082	30.215	—	9.295	39.510	2,55
VGP Park Jeneč	JV1	173.859	69.889	—	—	69.889	2,93
VGP Park Liberec	JV1	36.062	12.060	—	2.304	14.364	0,74
VGP Park Olomouc 1	JV1	28.490	12.117	—	—	12.117	0,77
VGP Park Olomouc 2	JV1	54.647	19.859	—	—	19.859	0,81
VGP Park Olomouc 3	JV1	175.313	79.299	—	—	79.299	4,56
VGP Park Olomouc 4	JV1	88.708	38.188	—	1.740	39.928	2,48
VGP Park Olomouc 5	JV1	132.567	65.889	—	—	65.889	3,42
VGP Park Plzeň	JV1	102.044	49.926	—	—	49.926	3,04
VGP Park Tachov	JV1	58.701	25.181	—	—	25.181	1,38
VGP Park Ústí nad Labem	JV1	123.519	40.981	—	—	40.981	2,51
VGP Park Kladno	JV6	68.705	26.999	—	—	26.999	1,76
VGP Park Prostějov	JV6	139.444	40.943	10.351	—	51.294	1,15
VGP Park Ústí nad Labem City	JV6	108.000	22.827	29.309	—	52.136	2,97
VGP Park Vyškov	JV6	54.353	28.868	—	—	28.868	0,00
Totaal Joint Ventures		1.846.280	759.295	39.660	13.339	812.294	43,41
VGP Park Kladno 2	gecommitteerd	67.205	—	—	20.749	20.749	—
VGP Park Malé Přítočno	gecommitteerd	80.063	—	—	32.013	32.013	—
Totaal gecommitteerd		147.268	—	—	52.762	52.762	—
Totaal Tsjechische Republiek		2.410.072	782.770	49.137	164.565	996.472	45,36

Spanje



Spanje

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





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

Maskokotas, S.L.; Gotex, S.A.U.

verhuurbare oppervlakte 22.195 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 Operador Logístico, S.L.;
Salvat Logística, S.A.U.

verhuurbare oppervlakte 32.170 m²

gebouwd 2019



SPANJE
**VGP Park San Fernando
de Henares**

GEBOUW A

huurder

ThyssenKrupp Elevadores, 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 m ²
gebouwd	2019



SPANJE	
VGP Park San Fernando de Henares	
GEBOUW D1	
huurder	
Paack Logistics Iberia, S.L.U.	
verhuurbare oppervlakte	11.453 m ²
gebouwd	2021



SPANJE	
VGP Park San Fernando de Henares	
GEBOUW C1	
huurder	
Huawei Technologies España, S.L.	
verhuurbare oppervlakte	7.947 m ²
gebouwd	2020



SPANJE	
VGP Park San Fernando de Henares	
GEBOUW D2	
huurder	
Picking Farma, S.A.U.	
verhuurbare oppervlakte	27.579 m ²
gebouwd	2023



SPANJE	
VGP Park San Fernando de Henares	
GEBOUW C2	
huurder	
Areatrans S.A.	
verhuurbare oppervlakte	5.165 m ²
gebouwd	2020



SPANJE	
VGP Park San Fernando de Henares	
GEBOUW E	
huurder	
DSV Road Spain, S.A.U.	
verhuurbare oppervlakte	12.176 m ²
gebouwd	2019



SPANJE

VGP Park Zaragoza

GEBOUW A

huurder

Cotrali Zaragoza, S.L.

verhuurbare oppervlakte 18.074 m²**gebouwd** 2020

SPANJE

VGP Park Valencia Chestre

GEBOUW A

huurder

Eurojuguetes, S.L.U.; Inversiones Müller, S.L.

verhuurbare oppervlakte 14.222 m²**gebouwd** 2022

SPANJE

VGP Park Zaragoza

GEBOUW B

huurder

Thinktextil, S.L.

verhuurbare oppervlakte 21.373 m²**gebouwd** 2022

SPANJE

VGP Park Valencia Chestre

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 Zaragoza

GEBOUW C

huurder

Kuehne & Nagel, S.A.

verhuurbare oppervlakte 36.172 m²**gebouwd** 2022

SPANJE

VGP Park Valencia Chestre

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 Sevilla
Dos Hermanas**

GEBOUW B	
huurder	
Lamaignere Cargo, S.L.; Almacenaje y Totaal 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

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	—	—	24.528	24.528	—
VGP Park Burgos	VGP	128.190	—	—	78.264	78.264	—
VGP Park Córdoba	VGP	35.986	—	7.218	15.419	22.637	—
VGP Park Fuenlabrada 2	VGP	70.908	—	—	23.363	23.363	—
VGP Park La Naval	VGP	225.792	—	—	109.409	109.409	0,02
VGP Park Martorell	VGP	18.235	—	10.045	—	10.045	0,74
VGP Park Pamplona Noain	VGP	147.700	—	50.062	23.276	73.338	3,34
VGP Park Sevilla Ciudad de la Imagen	VGP	54.712	—	—	28.587	28.587	—
Totaal VGP		723.356	—	67.325	302.847	370.172	4,10
VGP Park Belartza	VGP Park Belartza Joint Venture	145.215	—	—	63.640	63.640	—
VGP Park Dos Hermanas	JV2	103.000	29.091	25.739	—	54.829	2,13
VGP Park Fuenlabrada	JV2	80.223	41.752	—	—	41.752	2,18
VGP Park Granollers	JV2	14.385	8.920	—	—	8.920	0,61
VGP Park Lliçà d'Amunt	JV2	149.597	75.208	—	—	75.208	5,17
VGP Park San Fernando de Henares	JV2	222.713	119.171	—	—	119.171	8,04
VGP Park Valencia Cheste	JV2	113.104	64.074	—	—	64.074	3,34
VGP Park Zaragoza	JV2	147.495	75.618	—	19.146	94.764	3,86
Totaal Joint Ventures		975.732	413.835	25.739	82.786	522.360	25,34
Totaal Spanje		1.699.089	413.835	93.064	385.633	892.532	29,44

Andere Europese landen



Andere Europese landen

ITALIË

- 75 VGP Park Calcio
- 76 VGP Park Valsamoggia
- 77 VGP Park Valsamoggia 2
- 78 VGP Park Sordio
- 79 VGP Park Padova
- 80 VGP Park Paderno Dugnano
- 81 VGP Park Legnano
- 82 VGP Park Parma Lumiere
- 83 VGP Park Parma Paradigna
- 84 VGP Park Parma 3 -Morse

OOSTENRIJK

- 85 VGP Park Graz
- 86 VGP Park Laxenburg
- 87 VGP Park Ehrenfeld

SLOWAKIJE

- 88 VGP Park Malacky
- 89 VGP Park Bratislava
- 90 VGP Park Zvolen

HONGARIJE

- 91 VGP Park Győr
- 92 VGP Park Győr Béta
- 93 VGP Park Alsónémedi
- 94 VGP Park Hatvan
- 95 VGP Park Kecskemét
- 96 VGP Park Budapest Aerozone
- 97 VGP Park Győr Gamma

ROEMENIË

- 98 VGP Park Timișoara
- 99 VGP Park Sibiu
- 100 VGP Park Brașov
- 101 VGP Park Arad
- 102 VGP Park Bucharest

SERVIË

- 103 VGP Park Belgrade Dobanovci

KROATIË

- 104 VGP Park Lučko Zagreb
- 105 VGP Park Split



Andere Europese landen

PORTUGAL

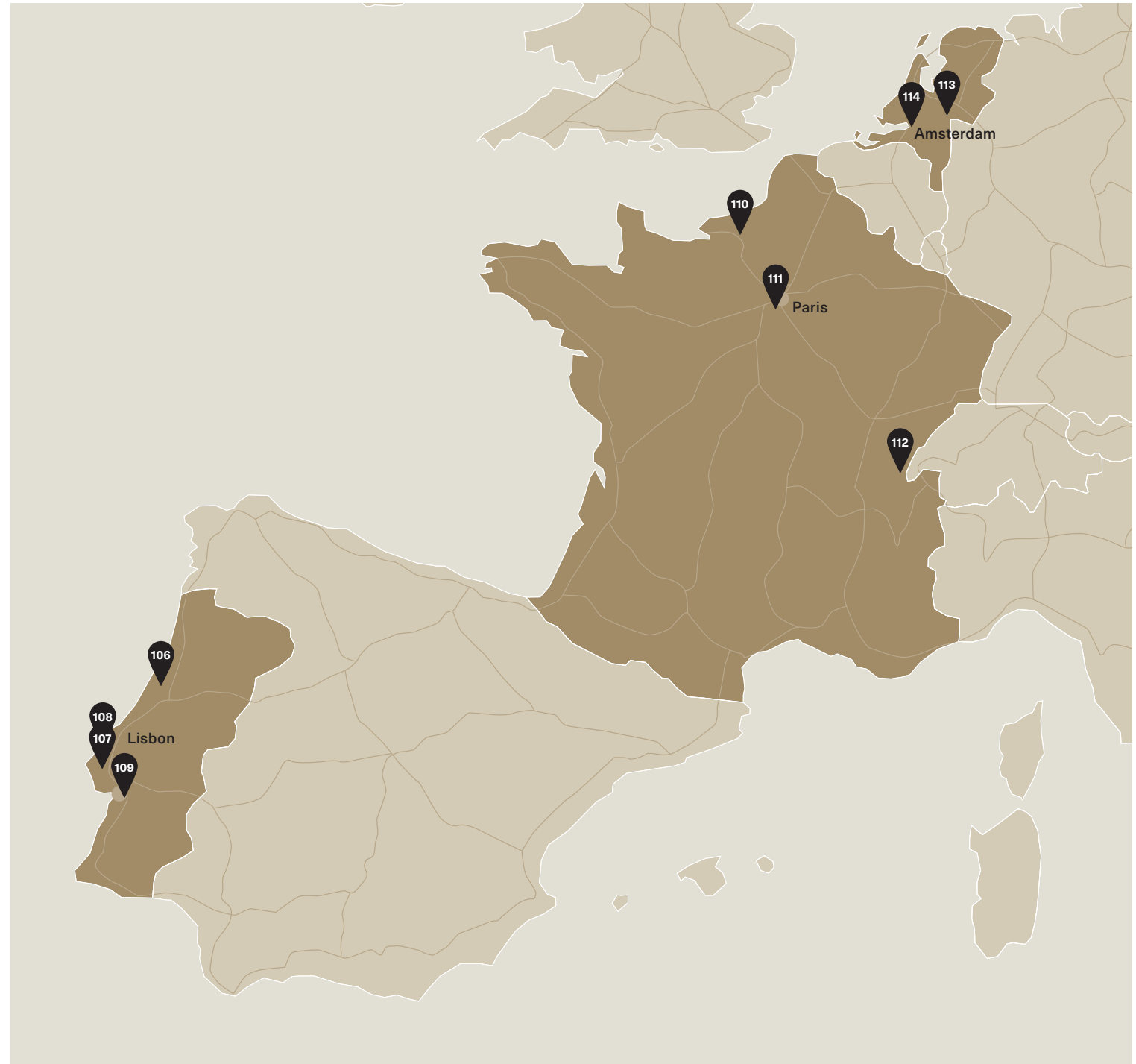
106 VGP Park Santa Maria da Feira
107 VGP Park Sintra
108 VGP Park Loures
109 VGP Park Montijo

FRANKRIJK

110 VGP Park Rouen
111 VGP Park Vélizy
112 VGP Park Mulhouse

NEDERLAND

113 VGP Park Nijmegen
114 VGP Park Roosendaal



Andere Europese landen

LETLAND

115 VGP Park Kekava

116 VGP Park Riga

117 VGP Park Tiraines

DENEMARKEN

118 VGP Park Vejle





HONGARIJE

VGP Park Alsónémedi

GEBOUW A1.1

huurder

Nagel Hungária Logisztikai Kft.

verhuurbare oppervlakte 22.905 m²**gebouwd** 2016

HONGARIJE

VGP Park Alsónémedi

GEBOUW A2

huurder

Magyar Lapterjesztő ZRT

verhuurbare oppervlakte 8.774 m²**gebouwd** 2022

HONGARIJE

VGP Park Győr

GEBOUW A

huurderSKINY Logisztikai Kft.; WSZL Kft.;
Gebrüder Weiss Szállítmányozási Kft.**verhuurbare oppervlakte** 20.290 m²**gebouwd** 2009

HONGARIJE

VGP Park Győr

GEBOUW B

huurderLear Corporation Hungary Kft.;
TI Automotive (Hungary) Kft.**verhuurbare oppervlakte** 24.743 m²**gebouwd** 2012, 2017

HONGARIJE

VGP Park Győr

GEBOUW C

huurder

Dana Hungary Kft.

verhuurbare oppervlakte 6.463 m²**gebouwd** 2011

HONGARIJE

VGP Park Győr Béta

GEBOUW A

huurder

Apollo Tyres (Europe) B.V.; ASMPT Magyarország Kft.

verhuurbare oppervlakte 37.998 m²**gebouwd** 2024



HONGARIJE

VGP Park Győr Béta

GEBOUW B

huurder

Raben Trans European Hungary Kft.;
SMR Automotive Mirror Technology Hungary Bt.

verhuurbare oppervlakte14.091 m²

gebouwd2022



HONGARIJE

VGP Park Kecskemét

GEBOUW B

huurder

HunTex Recycling Kft.

verhuurbare oppervlakte17.046 m²

gebouwd2020



HONGARIJE

VGP Park Győr Béta

GEBOUW C

huurder

Transdanubia Logisztikai Kft.

verhuurbare oppervlakte19.740 m²

gebouwd2024



HONGARIJE

VGP Park Kecskemét

GEBOUW C

huurder

P-Development Vagyonkezelő Kft.

verhuurbare oppervlakte20.149 m²

gebouwd2023



HONGARIJE

VGP Park Kecskemét

GEBOUW A

huurder

Andreas Schmid Kontrakt Logistik GmbH & Co. KG;
Bohnenkamp Kft.; Cargoport Kft.;
Mercedes-Benz Manufacturing Hungary Kft.

verhuurbare oppervlakte21.937 m²

gebouwd2023



HONGARIJE

VGP Park Kecskemét

GEBOUW D

huurder

Elringklinger Hungary Kft.;
P-Development Vagyonkezelő Kft.

verhuurbare oppervlakte20.130 m²

gebouwd2024



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	16.664 m²
gebouwd	2020



HONGARIJE	
VGP Park Budapest Aerozone	
GEBOUW C1.1	
huurder	
Agroloop Hungary Kft.	
verhuurbare oppervlakte	13.544 m²
gebouwd	2023



HONGARIJE	
VGP Park Budapest Aerozone	
GEBOUW A	
huurder	
CooperVision CL Hungary Kft.; Ekol Logistics Szolgáltató Kft.	
verhuurbare oppervlakte	29.853 m²
gebouwd	2024



SLOWAKIJE	
VGP Park Malacky	
GEBOUW A	
huurder	
Benteler Automotive SK s.r.o.; SPP – distribúcia, a.s.	
verhuurbare oppervlakte	14.863 m²
gebouwd	2009



SLOWAKIJE	
VGP Park Malacky	
GEBOUW B	
huurder	
Benteler Automotive SK s.r.o.; Ciper Europe s.r.o.; PLP Facility, a.s.; Forbo Siegling s.r.o.; ASSA ABLOY Opening Solutions Slovakia s. r. o.	
verhuurbare oppervlakte	20.049 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 C	
huurder	
FROMM Slovakia, a.s.; Boxon Tech s.r.o.; GND Logistics s.r.o.; IDEAL Automotive Malacky, s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	15.356 m²
gebouwd	2015



SLOWAKIJE	
VGP Park Malacky	
GEBOUW E2	
huurder	
IDEAL Automotive Malacky, s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	10.606 m²
gebouwd	2024



SLOWAKIJE	
VGP Park Malacky	
GEBOUW D	
huurder	
Volkswagen Konzernlogistik GmbH & Co. OHG	
verhuurbare oppervlakte	25.692 m²
gebouwd	2016



SLOWAKIJE	
VGP Park Bratislava	
GEBOUW A	
huurder	
Dirks Consumer Slovakia GmbH, org. zložka	
verhuurbare oppervlakte	43.361 m²
gebouwd	2022



SLOWAKIJE	
VGP Park Bratislava	
GEBOUW F	
huurder	
Apollo Tyres (Europe) B.V.; Packeta Slovakia s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	40.117 m²
gebouwd	2024



SLOWAKIJE	
VGP Park Bratislava	
GEBOUW H	
huurder	
Geis SK s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	18.354 m²
gebouwd	2022



SLOWAKIJE	
VGP Park Bratislava	
GEBOUW F	
huurder	
Continental Barum s.r.o.	
verhuurbare oppervlakte	57.328 m²
gebouwd	2021



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



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



LETLAND	
VGP Park Kekava	
GEBOUW A	
huurder	
SIA "BMJ Latvia"; Energokomplekss SIA; Hanzas Maiznica AS; MDL Terminal SIA; Power Solution SIA; GRIPsteel SIA; JAS Worldwide Latvia SIA; VILKS SIA	
verhuurbare oppervlakte	35.852 m²
gebouwd	2018



LETLAND	
VGP Park Kekava	
GEBOUW B	
huurder	
MMD Serviss SIA	
verhuurbare oppervlakte	26.988 m²
gebouwd	2019



ROEMENIË	
VGP Park Timișoara	
GEBOUW A1	
huurder	
QUEHENBERGER LOGISTICS ROU SRL	
verhuurbare oppervlakte	17.613 m²
gebouwd	2016



LETLAND	
VGP Park Riga	
GEBOUW B	
huurder	
DO IT SIA	
verhuurbare oppervlakte	41.816 m²
gebouwd	2023



ROEMENIË	
VGP Park Timișoara	
GEBOUW A2	
huurder	
FAN COURIER EXPRESS SRL; ITC LOGISTIC ROMANIA S.R.L.; KLG Europe Logistics SRL; INTER CARS ROMANIA SRL	
verhuurbare oppervlakte	18.085 m²
gebouwd	2017



LETLAND	
VGP Park Tiraines	
GEBOUW A	
huurder	
EUGESTA un Partneri SIA; TeleTower SIA	
verhuurbare oppervlakte	28.897 m²
gebouwd	2023



ROEMENIË	
VGP Park Timișoara	
GEBOUW B1	
huurder	
UPS Romania S.R.L.; World Media Trans S.R.L.; Ericsson Antenna Technology Romania S.R.L.; ITC LOGISTIC Romania S.R.L.; DUMERA S.R.L.; EUTRON ELECTRONIC SERVICES S.R.L.; EKOL INTERNATIONAL LOGISTICS S.R.L; Acila SRL; VGP Proiecte Industriale S.R.L.	
verhuurbare oppervlakte	17.976 m²
gebouwd	2015



ROEMENIË

VGP Park Timișoara

GEBOUW B2

huurder

DHL Freight Romania SRL; RESET EMS srl; S.C.; NEFAB PACKAGING ROMANIA SRL; HELBAKO ELECTRONICA SRL; LOSAN DEPOT SRL; World Mediatrans S.R.L.; PETERSSON TECHNOLOGY S.R.L.

verhuurbare oppervlakte18.184 m²

gebouwd2016



ROEMENIË

VGP Park Timișoara

GEBOUW D

huurder

RPW LOGISTICS SRL; World Mediatrans S.R.L.; VGP Renewable Energy s.r.l.

verhuurbare oppervlakte30.775 m²

gebouwd2021



ROEMENIË

VGP Park Timișoara

GEBOUW C1

huurder

cargo-partner Expeditii S.R.L.; EUROCCOPER S.A.; DELIVERY SOLUTIONS S.A.; DYNAMIC PARCEL DISTRIBUTION S.A.

verhuurbare oppervlakte21.879 m²

gebouwd2019



ROEMENIË

VGP Park Timișoara

GEBOUW E

huurder

CONTINENTAL AUTOMOTIVE PRODUCTS SRL.; RONDOCARTON SRL

verhuurbare oppervlakte32.768 m²

gebouwd2024



ROEMENIË

VGP Park Timișoara

GEBOUW C2

huurder

Hafele Romania SRL; SYNTRONIC PRODUCTION AND AFTERMARKET SERVICES S.R.L.; CONTINENTAL AUTOMOTIVE PRODUCTS SRL; Ericsson Antenna Technology Romania SRL; DHL International Romania SRL; E.S.M. INTERNATIONAL SRL.; OVT LOGISTICZENTRUM S.R.L.; DELIVERY SOLUTIONS S.A.

verhuurbare oppervlakte21.143 m²

gebouwd2019



ROEMENIË

VGP Park Brașov

GEBOUW A

huurder

ECOPAL DISTRIBUTION SRL; DACHSER ROMANIA SRL; NEFAB PACKAGING ROMANIA SRL; DRIM DANIEL DISTRIBUȚIE FMCG SRL; OLSTRAL HPT SRL; TRADY 2000 SRL; COS 2000 DISTRIBUTION SRL; PRO SOFT SRL; KARL HEINZ DIETRICH INTERNATIONAL EXPED SRL; ITC LOGISTIC ROMANIA SRL; TRANSMEC RO SRL

verhuurbare oppervlakte28.958 m²

gebouwd2023



ROEMENIË	
VGP Park Braşov	
GEBOUW B1	
huurder	
AUTOLIV ROMANIA SRL	
verhuurbare oppervlakte	20.898 m²
gebouwd	2023



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; CAPS INDUSTRIES RO SRL	
verhuurbare oppervlakte	29.414 m²
gebouwd	2022



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 Sibiu	
GEBOUW B	
huurder	
Englmayer Romania SRL; IKEA ROMANIA S.A.; SOMAREST SRL; VEL PITAR SA; TRANSMEC RO SRL	
verhuurbare oppervlakte	16.667 m²
gebouwd	2022



ROEMENIË	
VGP Park Braşov	
GEBOUW I	
huurder	
SCHENKER LOGISTICS ROMANIA S.A.; DYNAMIC PARCEL DISTRIBUTION SA; RETURO SISTEM GARANȚIE RETURNARE S.A.; MIELE TEHNICA SRL	
verhuurbare oppervlakte	17.471 m²
gebouwd	2023



ROEMENIË	
VGP Park Bucharest	
GEBOUW C	
huurder	
SELECT FRUITS SRL; GOLDEN PROVIDER DISTRIBUTION SRL; ASTON COM SA; ALASKA ENERGIES SRL; INTER CARS ROMANIA SRL	
verhuurbare oppervlakte	30.551 m²
gebouwd	2023



ROEMENIË	
VGP Park Bucharest	
GEBOUW D	
huurder	
RAWPLUG Romania SRL; S.C Würth Romania S.R.L.; TOMRA COLLECTION Romania S.R.L.	
verhuurbare oppervlakte	15.699 m ²
gebouwd	2023



OOSTENRIJK	
VGP Park Graz	
GEBOUW C	
huurder	
Amazon Transport Austria GmbH	
verhuurbare oppervlakte	14.835 m ²
gebouwd	2023



OOSTENRIJK	
VGP Park Graz	
GEBOUW A	
huurder	
MAGNA Steyr Fahrzeugtechnik GmbH & Co. KG	
verhuurbare oppervlakte	16.537 m ²
gebouwd	2017



OOSTENRIJK	
VGP Park Laxenburg	
GEBOUW A	
huurder	
REWE International Lager- und Transportgesellschaft m.b.H.	
verhuurbare oppervlakte	26.076 m ²
gebouwd	2024



OOSTENRIJK	
VGP Park Graz	
GEBOUW B	
huurder	
WeShip Fulfillment GmbH; LEVL GmbH; Johann Weiss GmbH; Magirus Lohr GmbH	
verhuurbare oppervlakte	8.213 m ²
gebouwd	2022



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 BV; Albert Heijn B.V. – afdeling online; Rheinmetall Defence Nederland B.V.	
verhuurbare oppervlakte	67.352 m ²
gebouwd	2020



NEDERLAND	
VGP Park Nijmegen	
GEBOUW B1, B2	
huurder	
Holding Geurtsen Thomassen B.V.; VGP Renewable Energy Netherlands BV	
verhuurbare oppervlakte	42.505 m ²
gebouwd	2021



NEDERLAND	
VGP Park Roosendaal	
GEBOUW A	
huurder	
Active Ants B.V.; Raben Netherlands B.V.; VGP Renewable Energy Netherlands BV	
verhuurbare oppervlakte	41.961 m ²
gebouwd	2020



NEDERLAND	
VGP Park Nijmegen	
GEBOUW B3, B4	
huurder	
VGP Renewable Energy Netherlands BV; Bol.com B.V.	
verhuurbare oppervlakte	62.520 m ²
gebouwd	2022



NEDERLAND	
VGP Park Roosendaal	
GEBOUW B	
huurder	
Loendersloot Global Logistics BV; VGP Renewable Energy Netherlands BV	
verhuurbare oppervlakte	9.295 m ²
gebouwd	2023



NEDERLAND	
VGP Park Nijmegen	
GEBOUW C	
huurder	
Mantel Arnhem B.V.; Holding Geurtsen Thomassen B.V.; VGP Renewable Energy Netherlands BV	
verhuurbare oppervlakte	35.052 m ²
gebouwd	2022



ITALIË	
VGP Park Valsamoggia	
GEBOUW A	
huurder	
Macron S.p.a.; VGP Renewable Energy Italy SRL	
verhuurbare oppervlakte	6.679 m ²
gebouwd	2020



ITALIË	
VGP Park Valsamoggia	
GEBOUW B	
huurder	
Macron S.p.a.	
verhuurbare oppervlakte	16.106 m²
gebouwd	2019



ITALIË	
VGP Park Sordio	
GEBOUW A	
huurder	
General Logistics Systems Italy S.P.A; VGP Renewable Energy Italy SRL	
verhuurbare oppervlakte	12.035 m²
gebouwd	2021



ITALIË	
VGP Park Valsamoggia 2	
GEBOUW B	
huurder	
CEI S.p.A.	
verhuurbare oppervlakte	18.816 m²
gebouwd	2024



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 Calcio	
GEBOUW A	
huurder	
FGC S.r.l.; VGP Renewable Energy Italy SRL	
verhuurbare oppervlakte	23.303 m²
gebouwd	2020



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 Lumiere	
GEBOUW A	
huurder	
GLS Enterprise s.r.l.	
verhuurbare oppervlakte	5.710 m²
gebouwd	2022



PORTUGAL	
VGP Park Loures	
GEBOUW B	
huurder	
DHL Parcel Portugal, Unipessoal, Lda.	
verhuurbare oppervlakte	7.143 m²
gebouwd	2023



PORTUGAL	
VGP Park Santa Maria da Feira	
GEBOUW A	
huurder	
Rádio Popular – Electrodomésticos, S.A.	
verhuurbare oppervlakte	29.813 m²
gebouwd	2021



FRANKRIJK	
VGP Park Rouen	
GEBOUW A	
huurder	
Sénalia Logistics & Entrepotage.; VGP Énergies Renouvelables France S.A.S.	
verhuurbare oppervlakte	39.427 m²
gebouwd	2024



PORTUGAL	
VGP Park Loures	
GEBOUW A	
huurder	
DPD Portugal Transporte Expresso, S.A	
verhuurbare oppervlakte	12.606 m²
gebouwd	2023



SERVIË	
VGP Park Belgrade – Dobanovci	
GEBOUW C	
huurder	
Metro Cash & Carry d.o.o. Beograd; Gebrüder Weiss Transport and Logistics d.o.o	
verhuurbare oppervlakte	35.133 m²
gebouwd	2024



SERVIË	
VGP Park Belgrade – Dobanovci	
GEBOUW D1	
huurder	
Delhaize Serbia d.o.o. Beograd	
verhuurbare oppervlakte	42.320 m²
gebouwd	2024

VGP Park	Eigenaar	Land opp. (in m²)	Verhuurbare oppervlakte (in m²)				Gecontracteerde jaarlijkse huur (in miljoen €)
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
OOSTENRIJK							
VGP Park Traiskirchen	gecommitteerd	24.394	—	—	12.279	12.279	—
VGP Park Graz	JV2	38.239	16.537	—	—	16.537	1,48
VGP Park Ehrenfeld	VGP	189.367	—	32.930	45.457	78.387	1,63
VGP Park Graz 2	VGP	99.682	23.048	—	—	23.048	3,56
VGP Park Laxenburg	VGP	115.158	26.076	23.374	—	49.450	4,00
Totaal VGP		404.207	49.124	56.304	45.457	150.885	9,19
Totaal Joint Ventures		38.239	16.537	—	—	16.537	1,48
Totaal gecommitteerd		24.394	—	—	12.279	12.279	—
KROATIË							
VGP Park Split	gecommitteerd	106.664	—	—	42.461	42.461	—
VGP Park Split	VGP	80.013	—	—	31.393	31.393	—
VGP Park Zagreb Lučko	VGP	97.987	—	28.594	8.647	37.241	2,87
Totaal VGP		178.000	—	28.594	40.040	68.634	2,87
Totaal gecommitteerd		106.664	—	—	42.461	42.461	—
DENEMARKEN							
VGP Park Vejle	VGP	175.255	—	27.138	57.125	84.263	1,37
Totaal VGP		175.255	—	27.138	57.125	84.263	1,37
FRANKRIJK							
VGP Park Bordeaux – Les Graves	gecommitteerd	526.135	—	—	71.104	71.104	—
VGP Park Rouen 1	JV6	81.468	39.427	—	—	39.427	2,21
VGP Park Mulhouse	VGP	213.472	—	—	97.881	97.881	—
VGP Park Rouen 2	VGP	78.115	—	34.412	—	34.412	0,74
VGP Park Rouen 3	VGP	122.577	—	—	70.676	70.676	—
VGP Park Rouen 4	VGP	39.131	—	—	13.980	13.980	—
VGP Park Vélizy	VGP	193.665	—	—	80.000	80.000	—
Totaal VGP		646.960	—	34.412	262.537	296.949	0,74
Totaal Joint Ventures		81.468	39.427	—	—	39.427	2,21
Totaal gecommitteerd		526.135	—	—	71.104	71.104	—
SERVIË							
VGP Park Belgrade – Dobanovci	VGP	1.161.243	77.453	5.208	380.557	463.218	5,74
Totaal VGP		1.161.243	77.453	5.208	380.557	463.218	5,74

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	JV1	85.349	31.679	—	4.900	36.579	2,06
VGP Park Győr	JV1	121.799	51.496	—	—	51.496	3,41
VGP Park Budapest Aerozone	VGP	378.859	54.412	12.163	58.585	125.160	5,03
VGP Park Budapest Aerozone 2	VGP	371.331	—	—	136.314	136.314	—
VGP Park Győr Béta	VGP	142.294	71.829	—	—	71.829	4,24
VGP Park Győr Gamma	VGP	91.791	—	—	34.925	34.925	—
VGP Park Hatvan	VGP	59.584	16.664	—	9.317	25.981	1,17
VGP Park Kecskemét	VGP	255.031	97.128	—	16.004	113.132	5,64
VGP Park Kecskemét 2	VGP	123.715	—	25.429	35.919	61.348	2,62
Totaal VGP		1.422.605	240.033	37.592	291.064	568.689	18,71
Totaal Joint Ventures		207.148	83.175	—	4.900	88.075	5,47
ITALIË							
VGP Park Calcio	JV2	48.593	23.303	—	—	23.303	0,61
VGP Park Padova	JV2	50.091	22.547	—	—	22.547	1,62
VGP Park Parma Lumiere	JV2	18.865	5.710	—	—	5.710	0,56
VGP Park Sordio	JV2	26.811	12.035	—	—	12.035	1,01
VGP Park Valsamoggia	JV2	52.776	22.784	—	—	22.784	1,68
VGP Park Legnano	VGP	49.381	—	22.261	—	22.261	0,53
VGP Park Paderno Dugnano	VGP	83.601	—	—	34.055	34.055	—
VGP Park Parma 3	VGP	33.268	—	—	14.270	14.270	—
VGP Park Parma Paradigna	VGP	99.487	—	50.189	—	50.189	2,76
VGP Park Valsamoggia 2 (Lunga)	VGP	66.026	18.816	15.798	—	34.614	3,04
VGP Park Verona	gecommitteerd	169.063	—	—	76.688	76.688	—
Totaal VGP		331.763	18.816	88.248	48.325	155.389	6,33
Totaal Joint Ventures		197.136	86.380	—	—	86.380	5,49
Totaal gecommitteerd		169.063	—	—	76.688	76.688	—
LETLAND							
VGP Park Dreilini	gecommitteerd	107.172	—	—	34.351	34.351	—
VGP Park Kekava	VGP	148.442	62.840	—	—	62.840	3,66
VGP Park Riga	VGP	119.031	41.816	—	14.060	55.876	2,31
VGP Park Tiraines	VGP	63.149	28.897	—	—	28.897	1,74
Totaal VGP		330.622	133.553	—	14.060	147.613	7,71
Totaal gecommitteerd		107.172	—	—	34.351	34.351	—

VGP Park	Eigenaar	Land opp. (in m²)	Verhuurbare oppervlakte (in m²)				Gecontracteerde jaarlijkse huur (in miljoen €)
			Opgeleverd	In aanbouw	Potentieel	Totaal	
NEDERLAND							
VGP Park Nijmegen	JV2	162.214	67.352	—	20.088	87.440	4,59
VGP Park Nijmegen 2	JV2	200.272	140.077	—	—	140.077	7,58
VGP Park Roosendaal	JV2	86.511	51.256	—	—	51.256	3,13
VGP Park Nijmegen 3	VGP	242.518	—	—	138.384	138.384	—
Totaal VGP		242.518	—	—	138.384	138.384	—
Totaal Joint Ventures		448.997	258.685	—	20.088	278.773	15,30
PORTUGAL							
VGP Park Vila Nova de Gaia	gecommitteerd	72.157	—	—	33.246	33.246	—
VGP Park Santa Maria da Feira	JV2	73.578	29.813	—	—	29.813	1,34
VGP Park Loures	VGP	51.526	19.749	—	—	19.749	1,71
VGP Park Montijo	VGP	75.550	—	32.696	—	32.696	2,45
VGP Park Sintra	VGP	54.765	—	—	22.486	22.486	—
Totaal VGP		181.841	19.749	32.696	22.486	74.931	4,16
Totaal Joint Ventures		73.578	29.813	—	—	29.813	1,34
Totaal gecommitteerd		72.157	—	—	33.246	33.246	—
ROEMENIË							
VGP Park Timisoara	JV2	252.439	114.881	—	—	114.881	6,21
VGP Park Timisoara 2	JV2	37.413	30.775	—	—	30.775	1,46
VGP Park Arad	VGP	385.414	29.414	20.036	144.103	193.553	3,41
VGP Park Braşov	VGP	361.527	76.883	67.101	46.585	190.569	7,36
VGP Park Bucharest	VGP	248.289	46.250	26.967	46.148	119.365	4,35
VGP Park Bucharest 2	VGP	227.782	—	—	113.813	113.813	—
VGP Park Sibiu	VGP	218.687	16.667	—	77.329	93.996	1,03
VGP Park Timisoara 3	VGP	56.374	32.768	—	—	32.768	1,58
Totaal VGP		1.498.073	201.981	114.104	427.978	744.063	17,73
Totaal Joint Ventures		289.852	145.656	—	—	145.656	7,67
SLOWAKIJE							
VGP Park Malacky	JV1	220.492	99.654	—	5.000	104.654	5,27
VGP Park Bratislava	JV6	554.859	178.361	36.673	36.140	251.174	9,96
VGP Park Bratislava 2	VGP	365.928	—	—	155.325	155.325	—
VGP Park Zvolen	VGP	102.074	8.479	10.203	33.495	52.177	0,79
Totaal VGP		468.002	8.479	10.203	188.820	207.502	0,79
Totaal Joint Ventures		775.351	278.015	36.673	41.140	355.828	15,23

Financieel overzicht 2024

Financieel overzicht

Inhoud

163

Geconsolideerde
overzichten

168

Toelichtingen bij de
geconsolideerde
jaarrekening

219

Bijkomende toelichtingen die geen
deel uitmaken van de gecontroleerde
geconsolideerde jaarrekening

220

Informatie met
betrekking tot de
moederonderneming

221

Verslag van
Commissaris

222

Lexicon

225

Verklaring van de
verantwoordelijke
personen

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2024

Winst- en verliesrekening (in duizenden €)	Toelichting	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Omzet ¹	5	121.404	113.722
Bruto inkomsten uit huur en hernieuwbare energie	5	73.704	69.003
Netto operationele kosten verbonden aan vastgoed ²	6	-6.018	-5.534
Netto inkomsten uit huur en hernieuwbare energie		67.686	63.469
Joint venture management fee inkomsten	5	32.666	26.925
Netto waarderingswinsten/(verliezen) op vastgoedbeleggingen ³	7	187.056	87.958
Administratieve kosten	8	-61.263	-48.863
Aandeel in het resultaat van joint ventures	9.1	92.744	-10.715
Overige kosten		-1.750	—
Bedrijfsresultaat		317.139	118.774
Financiële opbrengsten		50.391	34.076
Financiële kosten		-47.988	-40.107
Netto financieel resultaat	10	2.403	-6.031
Resultaat voor belastingen		319.542	112.743
Belastingen	11	-32.555	-25.451
Resultaat over de periode		286.987	87.292
Toe te schrijven aan:			
Aandeelhouders van VGP NV		286.987	87.292
Minderheidsbelangen		—	—
Resultaat per aandeel	Toelichting	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Gewone netto-resultaat per aandeel (in €) – basis	12	10,52	3,20
Gewone netto-resultaat per aandeel (in €) – verwaterd	12	10,52	3,20

De bijgevoegde toelichtingen maken integraal deel uit van de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

1 Opbrengsten bestaan uit bruto huuropbrengsten en opbrengsten uit duurzame energie, opbrengsten uit servicekosten, opbrengsten uit vastgoed- en facilitymanagement en opbrengsten uit vastgoedontwikkeling.
2 Netto operationele kosten verbonden aan vastgoed bevatten doorrekeningen aan klanten en zijn derhalve gepresenteerd als netto operationele kosten.
3 Bevat gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van dochterondernemingen en Joint Ventures.

Geconsolideerd overzicht van het volledig perioderesultaat

Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2024

Overzicht van het volledig perioderesultaat <i>(in duizenden €)</i>	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Winst over de periode	286.987	87.292
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	286.987	87.292
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	286.987	87.292
Minderheidsbelangen	—	—

Geconsolideerde balans

Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2024

Activa (in duizenden €)	Toelichting	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Immateriële activa		724	1.000
Vastgoedbeleggingen	13	1.905.411	1.508.984
Materiële vaste activa	13,3	122.309	107.426
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen	9,2/9,4	1.300.874	1.037.228
Andere langlopende vorderingen	9,3	538.484	565.734
Uitgestelde belastingvorderingen	11,3	11.620	8.304
Totaal vaste activa		3.879.422	3.228.676
Handels- en andere vorderingen	14	83.804	79.486
Geldmiddelen en kasequivalenten	15	492.533	209.921
Activa aangehouden voor verkoop	20	198.177	892.621
Totaal vlottende activa		774.514	1.182.028
Totaal activa		4.653.936	4.410.704

Eigen vermogen en verplichtingen (in duizenden €)	Toelichting	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Kapitaal	16	105.676	105.676
Uitgifepremie	16	845.579	845.579
Overgedragen resultaten		1.449.172	1.263.162
Eigen vermogen		2.400.427	2.214.417
Langlopende financiële schulden	17	1.942.495	1.885.154
Andere langlopende verplichtingen	18	46.781	38.085
Uitgestelde belastingverplichtingen	11,3	35.652	23.939
Totaal langlopende verplichtingen		2.024.928	1.947.178
Kortlopende financiële schulden	17	114.866	111.750
Handels- en andere kortlopende schulden	19	102.558	84.075
Verplichtingen m.b.t activa aangehouden voor verkoop	20	11.157	53.284
Totaal kortlopende verplichtingen		228.581	249.109
Totaal verplichtingen		2.253.509	2.196.287
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		4.653.936	4.410.704

De bijgevoegde toelichtingen maken integraal deel uit van de geconsolideerde balans.

Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2024

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen <i>(in duizenden €)</i>	Statutair aandelen kapitaal	Kapitaal reserve	IFRS- aandelen kapitaal	Uitgifte premie	Overgedragen resultaten	Totaal eigen vermogen
Saldo per 1 januari 2023	136.092	-30.416	105.676	845.579	1.250.920	2.202.175
Resultaat over de periode	—	—	—	—	87.292	87.292
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	—	—	—	—	87.292	87.292
Dividenden aan aandeelhouders	—	—	—	—	-75.050	-75.050
Stand per 31 december 2023	136.092	-30.416	105.676	845.579	1.263.162	2.214.417
Stand per 1 januari 2024	136.092	-30.416	105.676	845.579	1.263.162	2.214.417
Resultaat van de periode	—	—	—	—	286.987	286.987
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	—	—	—	—	286.987	286.987
Dividenden	—	—	—	—	-100.977	-100.977
Saldo per 31 december 2024	136.092	-30.416	105.676	845.579	1.449.172	2.400.427

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2024

Kasstroomstaat (in duizend €)	Toelichting	31. 12. 2024	31. 12. 2023
<i>Kasstromen uit bedrijfsactiviteiten</i>			
Resultaat vóór belastingen		319.543	112.743
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijvingen		8.607	5.920
Niet-gerealiseerde (meer)-/minwaarde op vastgoedbeleggingen	7	-94.190	-28.938
Gerealiseerde (meer)-/minwaarde op verkoop dochterondernemingen	7	-92.866	-59.020
Niet-gerealiseerde (winst)/verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen	10	239	-73
Rente (opbrengsten)	10	-50.391	-34.003
Rente kosten	10	47.749	40.107
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	9,1	-92.744	10.715
Operationeel resultaat vóór veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen		45.946	47.451
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen ¹		-11.831	-20.773
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden ¹		(2.765)	12.532
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		31.350	39.210
Ontvangen interesten		12.482	6.713
Betaalde interesten		-46.925	-57.331
Betaalde winstbelastingen		-10.857	-15.923
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		(13,950)	-27.331

Kasstroomstaat (in duizend €)	Toelichting	31. 12. 2024	31. 12. 2023
<i>Kasstromen uit investeringsactiviteiten</i>			
Inkomsten uit de verkoop van materiële activa en andere	22	46	—
Verkoop van dochterondernemingen, Joint Ventures en vastgoedbeleggingen	22	808.612	676.245
Investeringen in vastgoedbeleggingen en installaties, machines en uitrusting		-452.164	-667.015
Inkomsten uit Joint Ventures en geassocieerde deelnemingen		32.270	12.823
Investeringen in Joint Ventures en geassocieerde deelnemingen		-4.273	—
Leningen aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen		-106.485	-99.371
Terugbetalingen van leningen door joint ventures en geassocieerde deelnemingen		53.365	69.241
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		331.371	-8.078
<i>Kasstromen uit financieringsactiviteiten</i>			
Uitbetaalde dividenden		-100.977	-75.050
Opname van leningen	17	135,000	—
Terugbetalingen van leningen	17	(78,000)	(375,000)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		(43,977)	(450,050)
Netto toename/(afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		273,444	(485,459)
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode		209,921	699,168
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen		(8)	(569)
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop		9,176	(3,219)
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het einde van de periode		492,533	209,921

De bijgevoegde toelichtingen maken integraal deel uit van het geconsolideerd kasstroomoverzicht.

1 Bevat herclassificatie van € 37,5 miljoen per december 2024 (€ 16 miljoen per december 2023), voornamelijk als een gevolg van de verkopen aan Joint Ventures, alsook herclassificatie van vorderingen en schulden naar activa aangehouden voor verkoop.

Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2024

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 industriële 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 en Servië. 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 4 april 2025.

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 2024.

NIEUWE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES VAN TOEPASSING IN 2024

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties werden toepasbaar in het huidige boekjaar:

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

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

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES GEPUBLICEERD, MAAR NOG NIET VAN TOEPASSING VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2024:

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties zijn uitgegeven, maar nog niet van toepassing voor 2024, waardoor ze niet mee in rekening werden genomen bij de opmaak van de jaarrekening:

- Wijzigingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2025)
- IFRS 18 Presentatie en toelichting in de jaarrekening (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027, maar nog niet goedgekeurd in de EU)

- IFRS 19 Dochterondernemingen zonder publieke verantwoording – Informatieverschaffing (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027, maar nog niet bekrachtigd in de EU)
- Aanpassing van IFRS 9 en IFRS 7 Classificatie en waardering van financiële instrumenten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026, maar nog niet bekrachtigd in de EU)
- Jaarlijkse verbeteringen – Volume 11 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026, maar nog niet goedgekeurd in de EU)
- Aanpassing van IFRS 9 en IFRS 7 Contracten die verwijzen naar van de natuur afhankelijke elektriciteit (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026, maar nog niet bekrachtigd in de EU)

De impact in de presentatie en opstelling van de geconsolideerde jaarrekening omwille van de eerste toepassing van de nieuwe IFRS standaard IFRS 18 *Presentatie en toelichting in de jaarrekening* wordt momenteel nog verder onderzocht door de Groep. Verder verwacht het management niet dat de eerste toepassing van overige bovengenoemde standaarden, wijzigingen in standaarden en interpretaties aanleiding zullen geven tot materiële wijzigingen in de presentatie en opstelling van de geconsolideerde jaarrekening.

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 ten minste 20% van de stemrechten verbonden met het aandelen bezit. De opgenomen financiële informatie met betrekking tot deze ondernemingen is opgesteld volgens de grondslagen voor financiële 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 van "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. 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 Goodwill

Wanneer VGP de controle verwerft over een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa, zoals gedefinieerd in IFRS 3 Bedrijfscombinaties, worden de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de verworven onderneming aan hun reële waarde geboekt op de aanschaffingsdatum. De goodwill vertegenwoordigt het positieve verschil tussen de aanschaffingskost en het aandeel van de groep in de reële waarde van het verworven nettoactief. Als dit verschil negatief is (negatieve goodwill), wordt het onmiddellijk in het resultaat geboekt na een herbeoordeling van de

waarden. Na de initiële opname wordt de goodwill niet afgeschreven, maar onderworpen aan een impairment test die elk jaar wordt uitgevoerd met de kasstroomgenererende eenheden waaraan de goodwill werd toegewezen. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende eenheid de bedrijfswaarde overschrijdt, zal het hieruit volgende waardeverlies geboekt worden in het resultaat en in eerste instantie opgenomen worden in mindering van de eventuele goodwill en vervolgens van de andere activa van de eenheid, verhoudingsgewijs aan hun boekwaarde. Een waardevermindering op goodwill wordt niet tijdens een later boekjaar teruggedraaid.

2.6 Immateriële activa

Immateriële activa worden gewaardeerd tegen kostprijs of reële waarde verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en gecumuleerde bijzondere waardeverminderingen. Immateriële activa worden lineair afgeschreven over hun naar best vermoeden geschatte gebruiksduur. De afschrijvingsduur en -methode worden elk jaar opnieuw geëvalueerd bij afsluiting van het boekjaar.

2.7 Vastgoedbeleggingen

VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen worden initieel opgenomen tegen kostprijs (inclusief transactiekosten). Na initiële opname worden vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen reële waarde. Een externe onafhankelijke waarderingdeskundige met erkende beroepskwalificaties en die beschikt over de ervaring met de locatie en categorie van de te waarderen vastgoedbelegging, bepaalt de waarde van de portefeuille minstens éénmaal per jaar. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde; dit is de prijs waarvoor het vastgoed zou kunnen worden verhandeld op datum van de waardering tussen ter zake goed geïnformeerde en tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. Winsten of verliezen die voortvloeien uit een wijziging in de reële waarde worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

PROJECTONTWIKKELINGEN

Vastgoed dat in aanbouw of in ontwikkeling is voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging wordt gewaardeerd tegen reële waarde. De projectontwikkelingen worden gewaardeerd door dezelfde waarderingdeskundige als deze die gebruikt wordt voor vastgoedbeleggingen. Voor de projectontwikkelingen worden dezelfde methodes toegepast door de waarderingdeskundige als deze van toepassing voor de vastgoedbeleggingen maar mits aftrek van de nog te maken bouwkosten van deze

marktwaarde. Winsten of verliezen die voortvloeien uit een wijziging in de reële waarde worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening. Alle kosten die rechtstreeks toerekenbaar zijn aan de aankoop en de bouw van het vastgoed, en alle volgende investeringsuitgaven die in aanmerking komen als aanschaffingskosten 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 waarderingdeskundige aan de hand van de 'verkoopvergelijking' waarderingmethode. 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. Voor het aangaan van bepaalde optionele contracten m.b.t. het toekomstig verwerven van terreinen dient de Groep een voorschot te betalen. Deze voorschotten worden opgenomen als overige vorderingen tenzij deze bedragen niet van materieel belang zijn. In het laatste geval kan de raad van bestuur beslissen om deze bedragen op te nemen onder de vastgoedbeleggingen. 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.

2.8 Activering van financieringskosten

Rente en andere financieringskosten die toe te rekenen zijn aan de verwerving en ontwikkeling van vaste activa en die opgelopen zijn tot het actief klaar is voor gebruik, worden geactiveerd. 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.

2.9 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 fair value, in overeenstemming met de waarderingregels beschreven bij 2.7 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

Indien een lease-overeenkomst aan de voorwaarden van een financiële lease voldoet (volgens IFRS 16), zal VGP, als verhuurder, de lease-overeenkomst bij haar aanvang in de balans erkennen als een vordering voor een bedrag gelijk aan de netto-investering in de lease-overeenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van de verhuurde eigendom (exclusief de waarde van het residueel recht gehouden door VGP) bij de aanvang van de lease-overeenkomst, zal erkend worden in de resultatenrekeningen van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de huurder, zal door VGP gedeeltelijk erkend worden als een terugbetaling van kapitaal en gedeeltelijk als een financiële opbrengst, gebaseerd op een constante periodieke return voor VGP. Het residueel recht gehouden door VGP zal, op elke balansdatum, erkend worden aan zijn reële waarde. Deze waarde zal elk jaar stijgen en zal op het einde van de lease-overeenkomst overeenstemmen met de marktwaarde van het volledige eigendomsrecht. Deze toenames zullen erkend worden onder de rubriek Netto meer-/(min) waarde op vastgoedbeleggingen in de resultatenrekening.

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 huur-overeenkomsten 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. Huurkortingen worden

opgenomen als een vermindering van de huurinkomsten op een lineaire basis over de huurperiode.

2.10 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%;
— kantoomateriaal	7–20%;
— rollend materieel	25%;
— Laadstations elektrische wagens	12,5%;
— fотовoltaïsche installaties	5%

2.11 Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs

Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs omvatten handelsvorderingen, overige vorderingen en geldmiddelen en kasequivalenten en vertegenwoordigen niet-afgeleide financiële 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, waarbij elk verschil tussen de kostprijs en de aflossingswaarde op basis van de effectieve-rentevoet in de geconsolideerde winst- en verliesrekening wordt opgenomen over de looptijd van de financiële activa. 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. In geval van een aanzienlijke toename van het kredietrisico sinds de eerste opname, neemt de Groep de verwachte kredietverliezen over de gehele levensduur in aanmerking. Dit is het geval wanneer er objectieve bewijzen zijn dat de onderneming niet in staat zal zijn om alle verschuldigde bedragen te innen volgens de oorspronkelijke voorwaarden van de vorderingen. Belangrijke financiële moeilijkheden van de debiteur, de waarschijnlijkheid dat de debiteur failliet zal gaan of een financiële reorganisatie zal doorvoeren, en/of wanbetaling worden beschouwd als indicatoren dat het risico op niet te recupereren vorderingen aanzienlijk is toegenomen. Een bijzonder waardeverminderingverlies 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. 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 liquideitbeheer van de Groep, worden opgenomen als onderdeel van de geldmiddelen en kasequivalenten ten behoeve van het geconsolideerde kasstroomoverzicht.

2.12 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 waarde 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 niet herwerkt om de nieuwe classificatie in de balans te weerspiegelen.

VGP heeft juridische entiteiten overgedragen aan de Eerste, Tweede, Vijfde en Zesde Joint Venture. Echter, op het moment van de transactie weerspiegelt de aankoopprijs van de aandelen enkel de waarde van de afgewerkte vaste activa binnen de overgedragen juridische entiteiten. Eventuele resterende ontwikkelingsgronden of vastgoed in aanbouw binnen deze juridische entiteiten blijven daarom onder controle en economische eigendom van VGP Groep. Hiervoor financiert VGP deze resterende ontwikkelingen via het verlenen van constructie- en ontwikkelingsleningen aan deze juridische entiteiten. Deze leningen worden gerapporteerd onder “Vaste activa aangehouden voor verkoop” en worden geherwaardeerd op basis van de reële waarde van de onderliggende activa die deze constructie- en ontwikkelingsleningen vertegenwoordigen.

2.13 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.

2.14 Handels- en andere schulden

Handels- en andere schulden worden gewaardeerd aan afgeschreven kostprijs verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen.

2.15 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 valuta-termijncontracten voor afdekkingdoeleinden (economische afdekking). De opname van de afgeleide financiële instrumenten vindt plaats bij het aangaan van de economische afdekkingcontracten. 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.

2.16 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 waardevermindervingsverlies wordt opgenomen als de boekwaarde van het actief of zijn kasstroomgenererende eenheid hoger ligt dan zijn realiseerbare waarde. Bijzondere waardevermindervingsverliezen worden opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening. Bijzondere waardevermindervingsverliezen met betrekking tot kasstroomgenererende eenheden verminderen de boekwaarde van de activa van de eenheid (of groep van eenheden) op een pro-rata basis.

2.17 Tegenboeking van bijzondere waardeverminderingen

Een bijzonder waardevermindervingsverlies 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 waardevermindervingsverlies van hetzelfde actief teruggedraait dat in een voorgaande periode was opgenomen als kost.

2.18 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.

2.19 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. Wanneer de Groep kortingen (incentives) verstrekt aan haar huurders, worden de kosten van de kortingen lineair opgenomen over de looptijd van de huurovereenkomst als een vermindering van de huuropbrengsten. 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 huuraflissingen 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 uit hoofde van vastgoedbeheer, facility en ontwikkelingsmanagement worden opgenomen in de verslagperiode waarin de zeggenschap over de diensten wordt overgedragen aan de klant, dat wil zeggen op het moment dat de dienst wordt verleend. Voor bepaalde dienstverleningscontracten worden de opbrengsten opgenomen op basis van de daadwerkelijk verleende diensten tot het einde van de verslagperiode in verhouding tot de totale te verlenen diensten, omdat de klant de voordelen gelijktijdig ontvangt en gebruikt. Sommige vastgoedbeheercontracten kunnen meerdere elementen van de dienstverlening omvatten, die aan huurders worden geleverd. De Groep beoordeelt of de individuele elementen van de dienstverlening in het contract afzonderlijke prestatieverplichtingen zijn. Indien de contracten meerdere prestatieverplichtingen en/of lease- en niet-leasecomponenten bevatten, wordt de transactieprijs aan elke prestatieverplichting (lease- en niet-leasecomponent) toegewezen op basis van de op zichzelf staande verkoopprijzen. Indien deze verkoopprijzen niet direct waarneembaar zijn, worden ze geschat op basis van een verwachte kostprijs plus marge. In het geval van contracten met een vaste prijs betaalt de klant het vaste bedrag op basis van een betalingschema. Indien de verleende diensten de betaling overtreffen, wordt een contractueel actief opgenomen. Indien de betalingen de geleverde diensten overtreffen, wordt een contractuele verplichting opgenomen. 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.

2.20 Kosten

DOOR TE REKENEN HUURLASTEN EN OPERATIONELE KOSTEN VERBODEN 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 schattingonzekerheden

3.1 Algemene bedrijfsrisico's

Voor een overzicht van de risico's gekoppeld aan de activiteiten van de VGP Groep verwijzen we naar het hoofdstuk 'Risicofactoren'.

3.2 Belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden

De vastgoedportefeuille van VGP wordt minstens éénmaal per jaar gewaardeerd door een externe onafhankelijke vastgoeddeskundige. Deze waardering door vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van het vastgoed op een bepaalde datum te bepalen in functie van de evolutie van de vastgoedmarkten en de specifieke karakteristieken van het respectievelijk vastgoed. De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd tegen reële waarde in de geconsolideerde jaarrekening van de Groep (zie toelichting 13).

4. Segment rapportering

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

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

4.1 Activiteitssegmenten

Voor bestuursdoeleinden presenteert de Groep de financiële informatie volgens een bestuurlijke opsplitsing, op basis van de functionele toewijzing van opbrengsten en kosten. Deze bedragen zijn gebaseerd op diverse veronderstellingen en zijn bijgevolg niet opgesteld in overeenstemming met de

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

INVESTERING EN VASTGOED- EN ACTIVABEHEER

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

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

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

VASTGOEDONTWIKKELING

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

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

HERNIEUWBARE ENERGIE

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

van de administratiekosten toegerekend aan het segment hernieuwbare energie.

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

Samenvatting van de opsplitsing van de activiteitssegmenten

In duizenden €	31. 12. 2024	31. 12. 2023 ¹
Investerings & Vastgoed- en activabeheer EBITDA	204.293	171.388
Vastgoedontwikkeling EBITDA	144.770	52.163
Hernieuwbare energie EBITDA	5.390	1.603
Totaal operationele EBITDA	354.453	225.154

In duizenden €	Voor de periode afgesloten op 31 december 2024				
	Investerings- activiteiten	Vastgoed ontwikkeling	Hernieuwbare energie	Intersegment eliminaties	Totaal
Bruto huur -en hernieuwbare energieopbrengsten	65.382	—	8.338	-16	73.704
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	-366	-3.287	-2.381	16	-6.018
Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	65.016	-3.287	5.957	—	67.686
Joint Ventures "management fee" inkomsten	32.666	—	—	—	32.666
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures	—	187.056	—	—	187.056
Administratieve kosten	-13.090	-38.999	-567	—	-52.656
Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Ventures na belastingen ²	119.701	—	—	—	119.701
EBITDA	204.293	144.770	5.390	—	354.453
Overige kosten	—	—	—	—	-1.750
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-782	-3.126	-4.699	—	-8.607
Resultaat voor belastingen en interest	203.511	141.644	691	—	344.096
Netto financiële kosten – Eigen portefeuille					2.403
Netto financiële kosten – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	—	—	—	—	-58.184
Resultaat voor belastingen	—	—	—	—	288.315
Inkomstenbelastingen – eigen	—	—	—	—	-10.857
Inkomstenbelastingen – joint ventures en geassocieerde ondernemingen	—	—	—	—	-7.320
Recurrente netto-inkomsten	—	—	—	—	270.139
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ³	—	—	—	—	—
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	—	—	—	—	54.481
Niet-gerealiseerde winsten/(verliezen) op afdekkingsderivaten	—	—	—	—	—
Netto meer-/ (min)waarde op renteswaps en andere derivaten – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	—	—	—	—	-915
Latente belastingen – eigen portefeuille	—	—	—	—	-21.698
Latente belastingen – joint ventures en geassocieerde ondernemingen	—	—	—	—	-15.020
Gerapporteerd resultaat over de periode	—	—	—	—	286.987

1 Vastgoedontwikkelings' EBITDA werd aangepast met € 9,3 miljoen aangezien het netto waarderingsresultaat op landen buiten de exclusiviteitspermitter van de Joint Ventures werd toegevoegd en niet langer buiten de EBITDA gerapporteerd worden.
2 Het aandeel van Joint Ventures in de gecorrigeerde winst na belastingen geeft de nettohuuropbrengsten en administratiekosten van de Joint Ventures weer, exclusief waarderingswinsten of financiële en belastinglasten.
3 Had voorheen betrekking op ontwikkelingen in landen buiten de JV-perimeters.

In duizenden €	Voor de periode afgesloten op 31 december 2023				
	Investerings-activiteiten	Vastgoed-ontwikkeling	Hernieuw-bare energie	Inter-segment eliminaties	Totaal
Bruto huur -en hernieuwbare energieopbrengsten	64.705	—	4.361	-63	69.003
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	-470	-4.231	-896	63	-5.534
Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	64.235	-4.231	3.465	—	63.469
Joint Ventures "management fee" inkomsten	26.925				26.925
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures	—	87.958	—	—	87.958
Administratieve kosten	-9.517	-31.564	-1.862	—	-42.943
Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Ventures na belastingen ¹	89.745	—	—	—	89.745
EBITDA	171.388	52.163	1.603	—	225.154
Overige kosten	—	—	—	—	—
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-698	-2.790	-2.432	—	-5.920
Resultaat voor belastingen en interest	170.690	49.373	-829	—	219.234
Netto financiële kosten – Eigen portefeuille	—	—	—	—	-6.032
Netto financiële kosten – Joint venture en geassocieerde ondernemingen	—	—	—	—	-34.199
Resultaat voor belastingen	—	—	—	—	179.004
Inkomstenbelastingen – eigen	—	—	—	—	-15.923
Inkomstenbelastingen – joint ventures en geassocieerde ondernemingen	—	—	—	—	-6.297
Recurrente netto-inkomsten	—	—	—	—	156.784
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ²	—	—	—	—	—
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	—	—	—	—	-61.181
Niet-gerealiseerde winsten/(verliezen) op afdekkingsderivaten	—	—	—	—	—
Netto meer-/ (min)waarde op renteswaps en andere derivaten – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	—	—	—	—	-1.239
Latente belastingen – eigen portefeuille	—	—	—	—	-9.528
Latente belastingen – joint ventures en geassocieerde ondernemingen	—	—	—	—	2.455
Gerapporteerd resultaat over de periode	—	—	—	—	87.292

4.2 Gesegementeerde balans

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

1 Het aandeel van Joint Ventures in de gecorrigeerde winst na belastingen geeft de nettohuuropbrengsten en administratiekosten van de Joint Ventures weer, exclusief waarderingswinsten of financiële en belastinglasten.
2 Vastgoedontwikkelings' EBITDA werd aangepast met € 9,3 miljoen aangezien het netto waarderingsresultaat op landen buiten de exclusiviteitspermitter van de Joint Ventures werd toegevoegd en niet langer buiten de EBITDA gerapporteerd worden.

In duizenden €	Voor de periode afgesloten op 31 december 2024					
Eigen vermogen en verplichtingen	Investe-rings-activiteiten	Vastgoed ontwik-ling	Hernieuw-bare Energie	Financiële Schuld	Eigen ver-mogen	Totaal
Kapitaal	—	—	—	—	105.676	105.676
Uitgiftepremie	—	—	—	—	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	16.390	19.262	—	—	—	35.652
Totaal langlopende verplichtingen	26.317	44.739	146.195	1.807.677	—	2.024.928
Kortlopende financiële schulden	—	—	2.257	112.609	—	114.866
Handels- en andere kortlopende schulden	8.277	91.315	2.966	—	—	102.558
Verplichtingen m.b.t activa aangehouden voor verkoop	462	10.695	—	—	—	11.157
Totaal kortlopende verplichtingen	8.739	102.010	5.223	112.609	—	228.581
Totaal verplichtingen	35.056	146.749	151.418	1.920.286	—	2.253.509
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	35.056	146.749	151.418	1.920.286	2.400.427	4.653.936

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

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

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. 2024 <i>In duizenden €</i>	Bruto huur- en hernieuwbare energie opbrengsten <i>(incl. JV volgens aandeel)</i>	Netto huur- en hernieuwbare energie resultaat <i>(incl. JV volgens aandeel)</i>	Operationele EBITDA <i>(incl. JV volgens aandeel)</i>	Vastgoed-beleggingen <i>(incl. JV volgens aandeel)</i>	Installaties hernieuwbare energie, installaties en uitrusting	Totale activa <i>(incl. JV volgens aandeel)</i>	Investeren ¹
West-Europa							
Duitsland	109.469	97.191	162.158	2.324.201	83.981	2.559.397	138.790
Spanje	10.816	8.101	28.727	416.964	—	431.387	53.822
Oostenrijk	5.582	5.325	3.917	234.378	148	249.930	42.167
Nederland	8.718	7.150	16.030	190.532	15.428	210.384	1.022
Italië	3.124	2.002	12.496	152.631	4.866	181.738	47.815
Frankrijk	172	-941	-4.890	105.942	1.244	131.263	29.275
Portugal	2.315	2.154	6.828	85.239	—	93.995	23.113
Denemarken	—	-204	4.988	21.381	—	25.872	12.905
Luxemburg	—	—	—	—	—	156.173	—
België	—	—	—	—	—	803.119	—
	140.196	120.778	230.254	3.531.268	105.667	4.843.258	348.911
Centraal- en Oost-Europa							
Tsjechië	25.141	23.186	43.866	507.926	3.410	526.253	24.066
Slowakije	8.479	8.044	14.032	202.147	5	210.218	40.203
Hongarije	12.593	12.443	23.279	285.410	—	304.607	42.927
Roemenië	15.023	15.652	17.396	272.215	1.710	297.112	55.323
Kroatië	—	-125	9.584	29.529	—	35.071	13.064
	61.236	59.200	108.157	1.297.227	5.125	1.373.261	175.584
Baltische staten en Balkan							
Letland	7.910	9.227	9.053	101.636	—	105.531	1.119
Servië	1.940	1.650	1.483	101.013	9	109.442	31.813
	9.850	10.877	10.536	202.649	9	214.973	32.931
Andere ²							
	—	-1.487	5.507	—	—	3.566	—
Totaal							
	211.282	189.368	354.454	5.031.144	110.801	6.435.058	557.426

31. 12. 2023 <i>In duizenden €</i>	Bruto huur- en hernieuwbare energie opbrengsten <i>(incl. JV volgens aandeel)</i>	Netto huur- en hernieuwbare energie resultaat <i>(incl. JV volgens aandeel)</i>	Operationele EBITDA <i>(incl. JV volgens aandeel)</i>	Vasgoed-beleggingen <i>(incl. JV volgens aandeel)</i>	Installaties hernieuwbare energie, installaties en uitrusting	Totale activa <i>(incl. JV volgens aandeel)</i>	Investeren ³
West-Europa							
Duitsland	94.050	88.920	116.823	2.429.295	76.817	2.632.744	344.106
Spanje	11.207	8.444	8.233	329.102	—	342.664	15.780
Oostenrijk	1.674	730	11.699	190.978	—	200.223	47.283
Nederland	8.418	7.034	16.784	280.989	15.238	310.394	17.778
Italië	2.885	2.077	-77	91.886	3.797	108.727	12.476
Frankrijk	—	1.218	7.872	97.333	—	110.501	67.680
Portugal	974	858	-6.996	54.826	—	66.757	11.080
Denemarken	—	-24	-830	2.488	—	3.583	2.488
Luxemburg	—	—	—	—	—	168.203	—
België	—	—	—	—	—	569.770	—
	119.208	109.257	153.508	3.476.897	95.852	4.513.566	518.671
Centraal- en Oost-Europa							
Tsjechië	22.737	21.501	33.022	513.940	2.287	531.634	23.048
Slowakije	6.669	5.834	-5.546	227.649	—	233.207	20.708
Hongarije	8.020	6.772	14.638	227.256	—	237.937	47.248
Roemenië	9.001	7.469	1.904	208.060	555	238.516	43.089
Kroatië	—	-15	-248	6.246	—	7.969	144
	46.427	41.561	43.770	1.183.151	2.842	1.249.263	134.237
Baltische staten en Balkan							
Letland	5.418	6.366	5.359	99.460	—	106.008	9.353
Servië	23	-250	-1.130	67.936	5	72.289	30.599
	5.441	6.116	4.229	167.396	5	178.297	39.952
Andere ⁴							
	—	-1.888	14.357	75	—	2.471	—
Totaal							
	171.076	155.046	215.864	4.827.519	98.699	5.943.597	692.860

1 Investeren in materiële vaste activa omvatten toevoegingen aan en verwerving van vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsgrond, maar omvatten geen huurincentives, verhuurvergoedingen en geactiveerde rente. Directe investeringen in de eigen portefeuille bedragen € 459,7 miljoen (waarvan € 54,7 miljoen betrekking heeft op de aankoop van grond) en € 97,7 miljoen op vastgoed in ontwikkeling van de Eerste, Tweede, Vijfde en Zesde joint venture.

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

3 Investeren in materiële vaste activa omvatten toevoegingen aan en verwerving van vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsgrond, maar omvatten geen huurincentives, verhuurvergoedingen en geactiveerde rente. Directe investeringen in de eigen portefeuille bedragen € 662,5 miljoen (waarvan € 212,4 miljoen betrekking heeft op de aankoop van grond) en € 30,4 miljoen op vastgoed in ontwikkeling van de Eerste, Tweede en Vijfde joint venture.

4 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. 12. 2024 In duizenden €	Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	Netto huur en hernieuwbare energie resultaat	Vastgoedbeleggingen	Totaal vaste activa (IP, PPE en immateriële activa)
West-Europa				
Duitsland	26.087	21.566	457.097	541.943
Spanje	104	-1.064	182.141	182.287
Oostenrijk	4.843	4.664	221.538	221.735
Nederland	1.225	842	48.886	64.361
Italië	402	104	104.341	109.298
Frankrijk	—	-1.000	85.891	87.212
Portugal	1.694	1.605	74.545	74.600
Denemarken	—	-204	21.381	21.611
Luxemburg	—	—	—	35
België	—	—	—	9.258
	34.355	26.513	1.195.820	1.312.340
Centraal- en Oost-Europa				
Tsjechië	4.749	4.977	106.152	110.206
Slowakije	3.473	3.500	88.581	88.851
Hongarije	9.826	9.861	250.012	250.094
Roemenië	11.451	12.432	230.570	232.555
Kroatië	—	-125	29.529	29.536
	29.499	30.645	704.844	711.242
Baltische staten en Balkan				
Letland	7.910	9.227	101.636	101.648
Servië	1.940	1.650	101.013	101.116
	9.850	10.877	202.649	202.764
Andere				
	—	-350	—	—
Totaal				
	73.704	67.685	2.103.313	2.226.346

31. 12. 2023 In duizenden €	Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	Netto huur en hernieuwbare energie resultaat	Vastgoedbeleggingen	Totaal vaste activa (IP, PPE en immateriële activa)
West-Europa				
Duitsland	38.150	37.638	960.417	1.037.606
Spanje	1.269	146	104.838	105.052
Oostenrijk	968	113	178.478	178.549
Nederland	1.287	942	47.409	62.699
Italië	222	72	44.467	48.343
Frankrijk	—	1.218	97.333	97.404
Portugal	352	322	44.154	44.208
Denemarken	—	-24	2.485	2.709
Luxemburg	—	—	—	37
België	—	—	—	7.435
	42.248	40.427	1.479.581	1.584.042
Centraal- en Oost-Europa				
Tsjechië	5.551	5.202	180.791	183.738
Slowakije	4.640	4.190	192.067	192.125
Hongarije	5.398	4.263	191.600	191.702
Roemenië	5.725	4.460	167.120	167.958
Kroatië	—	-15	6.246	6.248
	21.314	18.100	737.824	741.771
Baltische staten en Balkan				
Letland	5.418	6.366	99.460	99.466
Servië	23	-250	67.936	67.948
	5.441	6.116	167.396	167.414
Andere				
	—	-1.174	—	—
Totaal				
	69.003	63.469	2.384.801	2.493.227

5. Omzet

In duizenden €	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Huurinkomsten uit vastgoedportefeuille	57.636	54.298
Huurindexering en kortingen	7.730	10.344
Totale bruto huuropbrengsten	65.366	64.642
Bruto-inkomsten uit hernieuwbare energie	8.338	4.361
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	27.004	22.513
Inkomsten uit projectontwikkeling	5.662	4.412
Joint Ventures management fee inkomsten	32.666	26.925
Inkomsten uit doorgerekende huurlasten	15.034	17.794
Totale omzet	121.404	113.722

De Groep verhuurt haar vastgoedbeleggingen op basis van operationele verhuring. De operationele huurcontracten hebben over het algemeen een looptijd van meer dan 5 jaar. De totale brutohuuropbrengsten omvatten € 10 miljoen aan huur voor de periode met betrekking tot de vastgoedportefeuille die werd verkocht tijdens de eerste en tweede closing met de zesde joint venture. Eind 2024 heeft de Groep (inclusief de joint ventures) gecommitteerde leaseovereenkomsten op jaarbasis van € 412,6 miljoen¹ vergeleken met € 350,8 miljoen² op 31 december 2023. De klanten vertegenwoordigen een gezonde mix van logistieke huurders en eindgebruikers. De top 10 huurders (op basis van jaarlijkse huurinkomsten) zijn allemaal blue-chip klanten. Op 31 december 2024 neemt de top 10 van huurders ongeveer 31% van de totale (eigen en Joint Ventures) huurovereenkomsten in beslag. De uitsplitsing van de toekomstige huuropbrengsten voor de eigen portefeuille en Joint Ventures volgens aandeel is als volgt:

31. 12. 2024 In duizenden €	Huur in- komsten in < 1 jaar	Huur in- komsten in < 2 jaar	Huur in- komsten in < 3 jaar	Huur in- komsten in < 4 jaar	Huur in- komsten in < 5 jaar	Huur in- komsten 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

1 € 285,6 miljoen met betrekking tot de vastgoedportefeuille van joint ventures en € 127 miljoen met betrekking tot de eigen vastgoedportefeuille.
2 € 225,1 miljoen met betrekking tot de vastgoedportefeuille van joint ventures en € 125,6 miljoen met betrekking tot de eigen vastgoedportefeuille.

31. 12. 2023 In duizenden €	Huur in- komsten in < 1 jaar	Huur in- komsten in < 2 jaar	Huur in- komsten in < 3 jaar	Huur in- komsten in < 4 jaar	Huur in- komsten in < 5 jaar	Huur in- komsten in > 5 jaar	Totaal
JV volgens aandeel – Actieve huur	113.473	107.853	96.697	86.456	74.573	348.475	827.527
JV volgens aandeel – gecommitteerde huur	321	339	339	339	339	1.722	3.399
Totaal – JV volgens aandeel	113.794	108.192	97.036	86.795	74.912	350.197	830.926
Eigen portefeuille – Actieve huur	82.136	81.071	78.103	62.153	55.232	287.216	645.911
Eigen portefeuille – gecommitteerde huur	19.084	39.625	41.227	41.434	42.058	282.090	465.518
Totaal – Eigen	101.220	120.696	119.330	103.587	97.290	569.306	1.111.429
Totaal – volgens aandeel	215.014	228.889	216.367	190.383	172.202	919.504	1.942.355

6. Operationele kosten verbonden aan vastgoed

In duizenden €	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Herstellingen en onderhoud	-1.077	-796
Verhuur, marketing, juridische en professionele kosten	-888	-766
Vastgoedmakelaars	-706	-1.022
Doorgerekende huurlasten	15.034	17.794
Door te rekenen huurlasten	-13.898	-16.890
Andere opbrengsten	4.121	6.477
Andere lasten	-6.239	-9.498
Operationele kosten hernieuwbare energie	-2.365	-833
Totaal	-6.018	-5.534

7. Netto waarderingswinsten/ (verliezen) op vastgoedbeleggingen

In duizenden €	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Niet-gerealiseerde meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen	62.758	22.399
Niet-gerealiseerde meer-/ (min)waarde op activa aangehouden voor verkoop	31.432	6.539
Gerealiseerde meer-/ (min)waarde op de verkoop van dochterondernemingen, Joint Ventures en vastgoedbeleggingen	92.866	59.020
Totaal	187.056	87.958

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

De gerealiseerde winst omvat winsten op uitgevoerde transacties in '24 met de Vijfde, Zesde Joint Venture en de verkoop van de ontwikkelings Joint Venture LPM. Merk op dat de gerealiseerde winsten een winst van € 7,5 miljoen op de Vijfde en Zesde Joint Venture omvatten, dergelijke winst werd in H1 '24 als ongerealiseerd geboekt en is gerapporteerd als volledig gerealiseerd gedurende het volledige jaar '24 in de bovenstaande tabel.

8. Administratieve kosten

In duizenden €	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Verloning ¹	-37.027	-29.327
Audit, juridische en andere adviseurs kosten	-4.262	-3.961
Overige administratieve kosten	-11.367	-9.655
Afschrijvingen	-8.607	-5.920
Totaal	-61.263	-48.863

De administratieve kosten stegen van € 49 miljoen per december 2023 naar € 61,3 miljoen.

Het VGP team bestaat uit 380 VTE wat een stijging is van 12,5 VTE in vergelijking met 2023.

De stijging in de administratieve kosten is voornamelijk het gevolg van een stijging van de verloningskosten met € 6,8 miljoen (wat dan weer voornamelijk kosten voor het lange termijn Incentive Plan (LTIP) zijn) gecombineerd met een daling van de geactiveerde loonkosten met € 1,3 miljoen, een stijging van de overige administratieve kosten met € 1,8 miljoen en een stijging van de afschrijvingen met € 2,7 miljoen.

9. Investerings 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 Deko (de Vijfde Joint Venture); (iii) met Areim (de Zesde Joint Venture) en de geassocieerde deelnemingen; (iv) de joint venture met VUSA (Belartza) gelegen in San Sebastian, Spanje en (v) de joint venture met Weimer Bau (Siegen) in Duitsland, die allen verwerkt worden volgens de vermogensmutatiemethode en (iv) en (v) worden gerapporteerd als ontwikkelings Joint Ventures. De ontwikkelings Joint Venture met Roozen Landgoederen Beheer (LPM) werd verkocht in H1 '24.

VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 zijn gevestigd in Luxemburg. VGP European Logistics bezit logistiek vastgoed in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. VGP European Logistics 2 bezit logistiek vastgoed in Spanje, Oostenrijk, Nederland, Italië en Roemenië. VGP Park München is gevestigd in München (Duitsland) en bezit en ontwikkelt het VGP park gelegen in München. De Vijfde joint venture bezit vijf parken in Duitsland en de Zesde joint venture, VGP European Logistics 4, bezit activa in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Frankrijk.

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

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

31. 12. 2024, (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

¹ De toelichting van de administratieve kosten werd aangepast (incl. vergelijkende cijfers). De verloning omvat nu ook de kosten voor zelfstandigen. Vorig jaar werden deze kosten vermeld in deze toelichting onder de rubriek 'Audit, Juridische en andere adviseurs kosten' voor een bedrag van € 2,9 miljoen.

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

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

31. 12. 2023, (in duizenden €)	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures volgens aandeel
Bruto huuropbrengsten	200.651	102.073
Operationele kosten verbonden aan vastgoed		
– onderliggende operationele kosten	-1.175	-561
– vastgoed management fees	-19.518	-9.935
Netto huurresultaat	179.958	91.577
Netto meer/(min) waarden op vastgoedbeleggingen	-118.553	-61.179
Administratieve kosten	-3.608	-1.837
Operationeel resultaat	57.797	28.561
Netto financieel resultaat	-70.094	-35.434
Belastingen	-7.923	-3.842
Resultaat over de periode	-20.220	-10.715

Netto huurresultaat 31. 12. 2023, (in duizenden €)	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures volgens aandeel
Eerste Joint Venture	102.705	52.951
Tweede Joint Venture	39.849	19.923
Derde Joint Venture	25.758	12.880
Vijfde Joint Venture	11.937	5.969
Ontwikkelings Joint Ventures	-291	-146
Netto huurresultaat	179.958	91.577

Operationeel resultaat 31. 12. 2023, (in duizenden €)	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures volgens aandeel
Eerste Joint Venture	19.732	9.529
Tweede Joint Venture	845	421
Derde Joint Venture	-422	-210
Vijfde Joint Venture	39.631	19.816
Ontwikkelings Joint Ventures	-1.989	-995
Operationeel resultaat	57.797	28.561

Resultaat over de periode 31. 12. 2023, (in duizenden €)	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures volgens aandeel
Eerste Joint Venture	-10.009	-5.609
Tweede Joint Venture	-14.630	-7.315
Derde Joint Venture	-13.285	-6.642
Vijfde Joint Venture	21.944	10.972
Ontwikkelings Joint Ventures	-4.240	-2.121
Resultaat over de periode	-20.220	-10.715

9.2 Samengevatte balansinformatie met betrekking tot Joint Ventures

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 op aandeel
Eerste Joint Venture	78.324	40.402
Tweede Joint Venture	29.534	14.769
Derde Joint Venture	120.109	60.056
Vijfde Joint Venture	42.194	21.099
Zesde Joint Venture	29.625	15.565
Ontwikkelings Joint Ventures	2.788	1.439
Totaal vlottende activa	302.574	153.330

Totaal activa 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 verplichtingen 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	456.872	228.437
Vijfde Joint Venture	869.048	434.524
Zesde Joint Venture	308.164	160.736
Ontwikkelings Joint Ventures	14.606	10.922
Totaal langlopende verplichtingen	3.394.941	1.727.299

Totaal kortlopende verplichtingen 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	467.815	233.909
Vijfde Joint Venture	878.664	439.332
Zesde Joint Venture	324.507	169.102
Ontwikkelings Joint Ventures	14.620	10.928
Totaal verplichtingen	3.500.922	1.781.122
Netto actiefwaarde 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	353.203	176.602
Vijfde Joint Venture	322.226	161.115
Zesde Joint Venture	282.963	148.613
Ontwikkelings Joint Ventures	27.520	18.970
Netto actiefwaarde	2.537.152	1.300.874
31. 12. 2023, (in duizenden €)	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Vastgoedbeleggingen	4.808.692	2.442.718
Andere activa	4.480	2.238
Totaal vaste activa	4.813.172	2.444.956
Handels- en andere vorderingen	101.085	50.810
Geldmiddelen en kasequivalenten	147.038	74.355
Totaal vlottende activa	248.124	125.165
Totaal activa	5.061.296	2.570.121
Langlopende financiële schulden	2.586.739	1.310.253
Andere langlopende financiële verplichtingen	512	256
Andere langlopende verplichtingen	26.962	13.581
Uitgestelde belastingverplichtingen	265.122	135.625
Totaal langlopende verplichtingen	2.879.335	1.459.715
Kortlopende financiële schulden	40.483	20.613
Handels- en andere kortlopende schulden	104.636	52.565
Totaal kortlopende verplichtingen	145.118	73.178
Totaal verplichtingen	3.024.453	1.532.893
Netto actiefwaarde	2.036.843	1.037.228

Totaal vaste activa 31. 12. 2023, (in duizenden €)	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures volgens aandeel
Eerste Joint Venture	2.294.259	1.185.502
Tweede Joint Venture	915.915	457.958
Derde Joint Venture	634.251	317.126
Vijfde Joint Venture	742.472	371.236
Ontwikkelings Joint Ventures	226.275	113.134
Totaal vaste activa	4.813.172	2.444.956
Totaal vlottende activa 31. 12. 2023, (in duizenden €)	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint Venture	68.487	35.348
Tweede Joint Venture	31.956	15.979
Derde Joint Venture	54.337	27.169
Vijfde Joint Venture	70.000	35.002
Ontwikkelings Joint Ventures	23.344	11.674
Totaal vlottende activa	248.124	125.165
Totaal activa 31. 12. 2023, (in duizenden €)	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures volgens aandeel
Eerste Joint Venture	2.362.746	1.220.850
Tweede Joint Venture	947.871	473.937
Derde Joint Venture	688.588	344.295
Vijfde Joint Venture	812.472	406.238
Ontwikkelings Joint Ventures	249.619	124.801
Totaal activa	5.061.296	2.570.121
Totaal langlopende verplichtingen 31. 12. 2023, (in duizenden €)	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures volgens aandeel
Eerste Joint Venture	1.193.509	616.801
Tweede Joint Venture	590.813	295.407
Derde Joint Venture	379.245	189.623
Vijfde Joint Venture	567.284	283.642
Ontwikkelings Joint Ventures	148.484	74.242
Totaal langlopende verplichtingen	2.879.335	1.459.715
Totaal kortlopende verplichtingen 31. 12. 2023, (in duizenden €)	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures volgens aandeel
Eerste Joint Venture	48.057	24.648
Tweede Joint Venture	21.392	10.697
Derde Joint Venture	12.616	6.308
Vijfde Joint Venture	25.060	12.530
Ontwikkelings Joint Ventures	37.993	18.995
Totaal verplichtingen	145.118	73.178

Totaal verplichtingen 31. 12. 2023, (in duizenden €)	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures volgens aandeel
Eerste Joint Venture	1.241.566	641.449
Tweede Joint Venture	612.205	306.104
Derde Joint Venture	391.861	195.931
Vijfde Joint Venture	592.344	296.172
Ontwikkelings Joint Ventures	186.477	93.237
Totaal verplichtingen	3.024.453	1.532.893

Netto actiefwaarde 31. 12. 2023, (in duizenden €)	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures volgens aandeel
Eerste Joint Venture	1.121.180	579.401
Tweede Joint Venture	335.666	167.833
Derde Joint Venture	296.727	148.364
Vijfde Joint Venture	220.128	110.066
Ontwikkelings Joint Ventures	63.142	31.564
Netto actiefwaarde	2.036.843	1.037.228

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

- Een eerste transactie met Areim (de Zesde joint venture) omvatte 17 gebouwen in 10 VGP parken, gelegen in Duitsland (6 parken, 8 gebouwen), Tsjechië (3 parken, 5 gebouwen) en Slowakije (1 park, 4 gebouwen). De transactie werd gewaardeerd tegen een bruto actiefwaarde van € 437 miljoen voor de voltooide activa, waardoor VGP al € 270,2 miljoen aan nettokasopbrengsten kon recycleren.
- Een tweede transactie, in december '24, met Areim (de Zesde joint venture) omvatte 4 gebouwen in 4 VGP parken, gelegen in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Frankrijk. De transactie werd gewaardeerd aan een bruto actiefwaarde van € 120 miljoen, waardoor VGP € 79,3 miljoen aan netto kasopbrengsten kon recycleren.
- Een tweede transactie met Deka (de Vijfde joint venture partner) omvatte activa in VGP Park Giessen am Alten Flughafen en VGP Park Berlin Oberkrämer. Deze activa hebben een totale oppervlakte van 203.000 vierkante meter, of € 13,8 miljoen aan jaarlijkse huuropbrengsten. De transactie is gefinancierd met een LTV van ongeveer 30%, waardoor VGP € 200 miljoen aan netto contante opbrengsten heeft kunnen recyclen. VGP en Deka hebben ook de eindafrekening van de eerste transactie, die plaatsvond in augustus '23, voldaan. Dit resulteerde in een bijkomende winst voor VGP van € 35 miljoen en een netto cash recyclage van € 20,5 miljoen.
- Een derde afsluiting met Deka, de Vijfde joint venture, vond plaats in augustus '24. Deze had betrekking op het laatste restant van de joint venture. Het betrof de laatste overblijvende ontwikkeling in VGP Park Magdeburg, gebouw D. VGP recycleerde € 67,2 miljoen aan geldmiddelen uit deze transactie. Na deze derde en laatste transactie bezit de vijfde joint venture een vastgoedportefeuille van 20 gebouwen, gelegen in vijf strategische parken verspreid over Duitsland.
- VGP heeft haar volledige belang (van 50%) in de Development Joint Venture LPM Moerdijk, Nederland, in februari '24 verkocht voor een totale nettovergoeding van € 171,4 miljoen. De Development Joint Venture was eigenaar van een grondbank van 719.762 vierkante meter, of een equivalent ontwikkelingspotentieel van 488.000 vierkante meter gelegen in de nabijheid van de haven van Moerdijk, Nederland.

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

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

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

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

9.3 Overige langlopende vorderingen

In duizenden €	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Aandeelhoudersleningen aan de Eerste Joint Venture	40.611	47.619
Aandeelhoudersleningen aan de Tweede Joint Venture	27.982	31.822
Aandeelhoudersleningen aan Derde Joint Venture	145.069	158.132
Aandeelhoudersleningen aan Ontwikkelings Joint Ventures	12.715	140.992
Aandeelhoudersleningen aan Vijfde Joint Venture	251.924	172.490
Aandeelhoudersleningen aan Zesde Joint Venture	39.040	—
Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde deelnemingen (dochterondernemingen van Eerste Joint Venture)	4.308	4.977
Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde deelnemingen (dochterondernemingen van Zesde Joint Venture)	3.212	—
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Eerste Joint Venture	23.852	8.482
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Tweede Joint Venture	38.648	22.786
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Vijfde Joint Venture	—	287.813

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

In duizenden €	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van Zesde Joint Venture	54.143	—
Constructie- en ontwikkelingsleningen geherclassificeerd naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	-116.643	-319.081
Overige langlopende vorderingen	13.623	9.702
Totaal	538.484	565.734

De overige langlopende vorderingen omvatten een netto afname van de leningen aan Ontwikkelings Joint Ventures (voornamelijk LPM) van € 128,3 miljoen en een netto toename van leningen aan de Joint Ventures voor € 97,1 miljoen. Dit netto-bedrag bevat eveneens een terugbetaling van aandeelhoudersleningen van de Eerste, de Tweede, de Derde en de Vijfde Joint Venture voor een bedrag van € 53,4 miljoen. Tenslotte, steeg de langlopende vordering op Allianz, als gevolg van de winstuitbetaling voor gebouw D in VGP Park München met € 3,9 miljoen.

9.4 Deelnemingen in de joint ventures en de geassocieerde ondernemingen

In duizenden €	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Per 1 januari	1.037.228	891.201
Toevoegingen	204.416	166.211
Resultaat van het jaar	92.744	-10.715
Terugbetaling van eigen vermogen	-3.371	-3.407
Dividenden	-11.438	-6.062
Aanpassingen door verkoop van participaties	-18.705	—
Op einde van de periode	1.300.874	1.037.228

De deelnemingen in de joint ventures and geassocieerde ondernemingen stegen met € 263,6 miljoen. Dit is het resultaat van (i) kapitaal bijdragen door de transacties met de Joint Ventures voor een bedrag van € 199,1 miljoen, (ii) een uitgekeerd dividend van € 11,5 miljoen door de Eerste Joint Venture en € 3,3 miljoen door de Tweede Joint Venture, (iii) een additionele investering in de ontwikkelings Joint Venture Belartza (€ 5,2 miljoen euro), (iv) de verkoop van de participatie in LPM (€ 18,7 miljoen) en (v) en aandeel in het resultaat van de Joint Ventures, een winst van € 92,7 miljoen.

9.5 EPRA prestatie indicatoren van de Joint Ventures volgens aandeel¹

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 recent opgerichte Zesde Joint Venture. De Ontwikkelings Joint Ventures zijn buiten beschouwing gelaten omdat deze tot op heden alleen ontwikkelingsgrond bevatten.

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

EPRA NTA – Joint Ventures volgens aandeel (in duizenden €)	31. 12. 2024	31. 12. 2023
IFRS NAW	1.281.907	997.200
IFRS NAW per aandeel (in €)	46,97	36,54
NAW (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en overig eigen vermogen)	1.281.907	997.200
Uit te sluiten:		
Latente belastingen	159.220	134.111
Reële waarde van financiële derivaten	234	-681
Immateriële vaste active (IFRS Balans)	42	-3
Subtotaal	1.441.403	1.130.627
Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	—	—
Vastgoedoverdrachtsbelasting	—	—
NAW	1.441.403	1.130.627
Aantal aandelen	27.291.312	27.291.312
NAW/aandeel (in €)	52,82	41,43

1 Deze toelichting is geen onderdeel van de geauditeerde IFRS Financiële jaarrekeningen.

EPRA Inkomsten Joint Ventures volgens aandeel <i>(in duizenden €)</i>	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Inkomsten volgens IFRS winst- en verliesrekening	91.970	-8.598
Correcties om EPRA inkomsten weer te geven, uitsluiten:		
Wijzigingen in reële waarde van vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop en overige belangen	-54.419	58.988
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop en overige belangen	-63	1.359
Resultaat op de verkoop van handelseigendommen, inclusief afschrijvingskosten met betrekking tot handelseigendommen	—	—
Belastingen op resultaat verkopen	—	—
Negatieve goodwill/goodwill impairment	—	—
Wijzigingen in de marktwaarde van financiële instrumenten en de bijbehorende afwikkelingskosten	915	1.239
Kosten voor de verwerving van aandelentransacties en belangen in “non-controlling” Joint Ventures	1.648	1.972
Latente belastingen met betrekking tot EPRA correcties	10.097	-11.282
Aanpassingen (i) tot (viii) hierboven met betrekking tot joint ventures (tenzij reeds opgenomen onder proportionele consolidatie)	—	—
Minderheidsbelang in verband met bovenstaande	—	—
EPRA inkomsten	50.148	43.678

EPRA NIY en ‘topped-up’ NIY Joint Ventures volgens aandeel <i>(in duizenden €)</i>	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Vastgoedbeleggingen	2.959.086	2.492.104
Handelseigendommen	—	—
minus: te ontwikkelen vastgoed	-165.373	-183.306
Ontwikkelde portefeuille	2.793.713	2.308.798
Vergoeding voor geschatte koperskosten	45.997	40.529
Bruto herwaardering van ontwikkelde portefeuille	2.839.710	2.349.327
Geldstroom genererende huurinkomsten op jaarbasis	142.762	116.806
Uitgaven voor onroerend goed	272	160
Netto huurinkomsten op jaarbasis	143.034	116.966
Toevoeging: huur bij het verstrijken van huurvrije periodes of andere huurkortingen	1.654	1.105
Topped-up netto huurinkomsten op jaarbasis	144.688	118.071
EPRA NIY	5,04%	4,98%
EPRA “topped-up” NIY	5,10%	5,03%

EPRA Leegstand ratio Joint Ventures volgens aandeel <i>(in duizenden €)</i>	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Geschatte huurwaarde (GHW) van niet-verhuurde oppervlakte	2.842	1.241
Geschatte huurwaarde van volledige portefeuille	159.223	132.415
EPRA Leegstand ratio	1,8%	0,9%

EPRA kosten ratios Joint Ventures volgens aandeel <i>(in duizenden €)</i>	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Omvat:		
Administratieve kosten volgens IFRS winst- en verliesrekening	13.303	11.572
Netto huurlasten	216	307
Management vergoedingen	—	—
Andere opbrengsten/doorfacturatie om overheadkosten te dekken verminderd met eventuele gerelateerde winsten	-2.371	1.678
Uitsluiten (indien onderdeel van hierboven):		
Afschrijvingen op vastgoedbeleggingen	11	6
Grondhuurkosten	—	—
Huurlasten vergoed via huur maar niet apart aangerekend	—	—
EPRA kosten (inclusief directe leegstand kosten)	15.879	10.195
Directe leegstand kosten	272	159
EPRA kosten (exclusief directe leegstand kosten)	15.607	10.036

Bruto huurinkomsten minus huurinkomsten uit gronden – volgens IFRS	137.579	102.070

EPRA kosten ratio (inclusief directe leegstand kosten)	11,5%	10,0%
EPRA kosten ratio (exclusief directe leegstand kosten)	11,3%	9,8%

EPRA LTV/Schuldgraad Joint Ventures volgens aandeel <i>(in duizenden €)</i>	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Omvat:		
Leningen van financiële instellingen	991.920	854.723
Hybrids (inclusief converteerbare effecten, voorkeuraandelen, schulden, opties, perpetuele (leningen)	—	—
Obligatieleningen	—	—
Valuataderivaten (futures, swaps, options and forwards)	235	-681
Netto schulden	9.804	5.753
Eigenaar-gebruikt onroerend goed (schuld)	—	—
Rekening courant (eigen vermogen eigenschappen)	—	—
Uitsluiten:		
Geldmiddelen en kasequivalenten	-117.015	-72.355
Netto schulden	884.944	787.441
Omvat:		
Eigenaar-gebruikt onroerend goed (schuld)	29	38
Vastgoedbeleggingen aan reële waarde	2.808.938	2.489.307
Vastgoedbeleggingen in aanbouw	—	—
Immateriële vaste active	42	3
Netto vorderingen	694	5.204
Financiële vaste activa	—	—
Totaal vaste activa	2.809.703	2.494.551

LTV/Schuldgraad	31,5%	31,6%

10. Netto financieel resultaat

In duizenden €	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Bancaire en andere renteopbrengsten	12.258	6.488
Renteopbrengsten uit leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	37.909	27.505
Netto wisselkoerswinsten	—	73
Andere financiële opbrengsten	224	10
Financiële opbrengsten	50.391	34.076
Rentelasten op obligaties	-38.997	-47.488
Bancaire rentekosten	-7.368	-1.971
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	3.523	14.960
Netto wisselkoersverliezen	-239	—
Andere financiële kosten	-4.907	-5.608
Financiële kosten	-47.988	-40.107
Netto financieel resultaat	2.403	-6.031

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

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

11. Belastingen

11.1 Belastingkost opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening

In duizenden €	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Actuele belastingen	-10.857	-15.923
Uitgestelde belastingen	-21.698	-9.528
Totaal	-32.555	-25.451

11.2 Aansluiting van de effectieve belastingvoet

In duizenden €		31. 12. 2024		31. 12. 2023
Resultaat voor belastingen		319.542		112.740
Aanpassing voor het aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-92.744		10.715
Resultaat voor belastingen en aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		226.798		123.455
Belasting aan het Duitse vennootschapsbelastingtarief	15,825%	-35.891	15,825%	-19.537
Verschil in belastingvoet niet-Duitse bedrijven		-49.675		-50.191
Gerealiseerde winst op financieel vast actief – vrijgesteld van vennootschapsbelasting		65.030		56.927
Verworpen uitgaven		-700		-1.578
Compensatie fiscale verliezen		-11.086		-9.301
Andere		-233		-1.771
Totaal	14,4%	-32.555	20,6%	-25.451

Het grootste deel van het resultaat voor belastingen van de Groep wordt in Duitsland gegene-reerd. Daarom wordt voor de aansluiting het effectieve vennootschapsbelastingtarief in Duitsland toegepast.

De fiscaal overgedragen verliezen vervallen als volgt:

2024 (in duizenden €)	< 1 jaar	2–5 jaar	> 5 jaar
Overgedragen fiscale verliezen	477	17.665	105.541
2023 (in duizenden €)	< 1 jaar	2–5 jaar	> 5 jaar
Overgedragen fiscale verliezen	92	16.873	85.936

11.3 Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen

In duizenden €	Activa		Passiva		Netto	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Vastgoedbeleggingen	—	—	-38.190	-57.537	-38.190	-57.537
Valuta hedge accounting/derivaten	—	—	-14	-161	-14	-161
Overgedragen fiscale verliezen	3.079	3.515	—	—	3.079	3.515
Geactiveerde rente	—	—	-612	-865	-612	-865
Geactiveerde kosten	—	—	-51	-79	-51	-79
Andere	645	732	—	—	645	732
Belastingvorderingen/ (verplichtingen)	3.724	4.247	-38.866	-58.642	-35.142	-54.395
Compensering vorderingen en verplichtingen	7.896	4.057	-7.896	-4.057	—	—
Herclassificatie naar verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	—	—	11.110	38.760	11.110	38.760
Netto belastingvorderingen/ (verplichtingen)	11.620	8.304	-35.652	-23.939	-24.032	-15.635

Een totaalbedrag van € 11.748k (€ 16.134k in 2023) aan uitgestelde belastingvorderingen werd niet uitgedrukt.

12. Winst per aandeel

12.1 Winst per aandeel

In aantal aandelen	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Gewogen gemiddeld aantal gewone aandelen (basis)	27.291.312	27.291.312
Verwatering	—	—
Gewogen gemiddeld aantal gewone aandelen (verwaterd)	27.291.312	27.291.312
In duizenden €	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Resultaat over de periode toewijsbaar aan de Groep en aan de gewone aandeelhouders	286.987	87.292
Winst per aandeel (in €) – basis	10,52	3,20
Winst per aandeel (in €) – verwaterd	10,52	3,20

12.2 EPRA NAV's – EPRA NAV's per aandeel¹

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

31. 12. 2023 (in duizenden €)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAW
IFRS NAW	2.214.417	2.214.417	2.214.417	2.214.417	2.214.417
IFRS NAW per aandeel (in €)	81,14	81,14	81,14	81,14	81,14
NAV (na uitoefening van opties. converteerbare schulden en ander eigen vermogen)	2.214.417	2.214.417	2.214.417	2.214.417	2.214.417
Uit te sluiten:					
Latente belastingen	54.395	54.395	—	54.395	—
Immateriële vaste activa volgens IFRS-balans	—	-1.000	—	—	—
Subtotaal	2.268.812	2.267.812	2.214.417	2.268.812	2.214.417
Reële waarde van vastrentende schulden	—	—	327.837	—	327.837
Overdrachtbelasting op vastgoed	27.521	—	—	—	—
NAW	2.296.333	2.267.812	2.542.254	2.268.812	2.542.254
Aantal aandelen	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312
EPRA NAW per aandeel (€/aandeel)	84,14	83,10	93,15	83,13	93,15

13. Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa

In duizenden €	31. 12. 2024			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	Totaal
Per 1 januari	520.445	356.231	632.308	1.508.984
Herclassificatie van aangehouden voor verkoop	448.579	20.750	21.964	491.293
Investeringsuitgaven	116.119	237.460	51.488	405.067
Aanschaffingen	2.025	24.529	28.146	54.700
Geactiveerde rente	—	3.126	307	3.433
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	4.383	1.615	1.359	7.357
Verkop en overdrachten	-515.170	-56.183	-24.394	-595.747
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	—	99.740	-99.740	—
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	242.250	-242.250	—	—
Netto meerwaarde/(min) waarde op vastgoedbeleggingen ¹	16.436	53.350	-5.916	63.870
Herclassificatie naar activa aangehouden voor verkoop	-31.316	—	-2.230	-33.546
Per 31 december	803.751	498.368	603.292	1.905.411

In duizenden €	31. 12. 2023			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	Totaal
Per 1 januari	1.276.093	561.489	558.120	2.395.702
Herclassificatie van aangehouden voor verkoop	117.120	—	1.400	118.520
Investeringsuitgaven	131.165	161.478	157.408	450.051
Aanschaffingen	79.407	49.538	83.489	212.434
Geactiveerde rente	4	12.125	2.660	14.789
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	5.278	2.004	145	7.427
Verkop en overdrachten	-900.957	-313.100	-13.064	-1.227.121
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	—	135.893	-135.893	—
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	278.610	-278.610	—	—
Netto meerwaarde/(min) waarde op vastgoedbeleggingen	-17.696	46.164	7	28.475
Herclassificatie naar activa aangehouden voor verkoop	-448.579	-20.750	-21.964	-491.293
Per 31 december	520.445	356.231	632.308	1.508.984

Op 31 december 2024 werden er geen waarborgen aangehouden door derden ten aanzien van de Groep's vastgoedbeleggingen.

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

13.1 Reële waarde niveaus van de vastgoedbeleggingen van de Groep

Alle vastgoedbeleggingen van de Groep zijn niveau 3, zoals gedefinieerd door IFRS 13, in de reële waarde hiërarchie per 31 december 2024. 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).

13.2 Vastgoedwaarderingstechnieken en gerelateerde kwantitatieve informatie

(I) WAARDERINGSPROCES

De vastgoedbeleggingen van de Groep worden aanvankelijk ingeboekt tegen kostprijs plus transactiekosten. Later wordt het gewaardeerd tegen de reële waarde, met minimaal jaarlijkse herwaardering. In het licht van de snelle groei van de portefeuille heeft de Groep ervoor gekozen de waarderingen tweemaal per jaar uit te voeren: op 30 juni en 31 december. De waarderingen worden uitgevoerd door onafhankelijke externe vastgoedtaxateurs. Alle waarderingen in 2024 werden uitgevoerd door iO Partners, geprefereerde partner van Jones Lang LaSalle met uitzondering van de activa in VGP Park Riga, gerapporteerd als aangehouden voor verkoop, deze activa zijn opgenomen tegen de overeengekomen call-optie prijs.

De waarde van de activa van de Groep is afhankelijk van de ontwikkeling van de lokale vastgoedmarkt in elk van de landen waar de Groep actief is, en is deze onderhevig aan wijzigingen. 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 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) Global edition juli 2017 (zelfde benadering als voor de waarderingen van de vorige periode). 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. voorzichtig en zonder dwang hebben gehandeld”.

(II) Waarderingsmethodologie Discounted cash flow-benadering

Gezien de aard van de portefeuille en de waarderingsgrondslagen heeft iO Partners, geprefereerde partner van Jones Lang LaSalle, gekozen voor de inkomstenbenadering, gediscoteerde 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 exitwaarde 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 uitstaprendement 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 taxateur ervan uitgegaan dat een vervroegde verbrekingsmogelijkheid alleen zal worden uitgeoefend indien de boete lager is dan de veronderstelde vervalltermijn van de taxateur. Na beëindiging van de huurovereenkomst is de taxateur uitgegaan van een bepaalde leegstandsperiode en een nieuwe huurovereenkomst van 5 jaar. Voor momenteel leegstaande panden is de taxateur uitgegaan van een bepaalde initiële leegstandsperiode en een 5-jarige huurovereenkomst.

Voor de panden in aanbouw heeft de taxateur een initiële leegstand aangenomen vanaf de waarderingsdatum. De veronderstelde huurinkomsten werden berekend op basis van de geschatte huurwaarde (GHW). De veronderstelde leegstand wordt gebruikt om de tijd en de verhuiskosten van marketing, herverhuring en eventuele reconstructie te dekken. De leegstand is vastgesteld voor elk van de gebouwen in de portefeuille. Voor de berekening van de nettohuuropbrengsten hebben de taxateurs een algemeen bedrag voor potentiële investeringsuitgaven afgetrokken van de brutohuuropbrengsten.

Termijn en herziening waarderingsmethode ("Term & Reversion Valuation Approach")

Dit is de traditionele methode om vastgoedbeleggingen te waarderen en is een variantie op de verdisconteerde cashflow methode. 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 markthuurtherzieningen of na herverhuur voor hun afzonderlijke geschatte looptijd, elk verdisconteerd tot een contante waarde. Deze methode wordt voornamelijk gebruikt wanneer huidige huurovereenkomsten bijna aan het einde van hun huurtermijn zijn.

Equivalente rendementsbenadering

Voor de eigendommen in Spanje heeft de taxateur de equivalente rendementsbenadering gevolgd. De equivalente rendementsbenadering berekent de bruto marktwaarde door een kapitalisatiepercentage (equivalent rendement) toe te passen op de nettohuuropbrengsten vanaf de waarderingsdatum en de inkomsten te kapitaliseren in perpetuïteit.

De bovengenoemde veronderstellingen worden hieronder nader gespecificeerd in de waarderingsveronderstellingen.

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 taxateur

- 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 taxateur 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 taxateur ervan uitgegaan dat de onderbreking alleen zal worden uitgeoefend indien de boete lager is dan de veronderstelde vervalltermijn van de taxateur.
- De taxateur 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 taxateur 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 taxateur een leegstandsperiode van 3-12 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 taxateur een initiële leegstand aangenomen vanaf de waarderingsdatum.
- Op de bruto-inkomsten heeft de taxateur een algemene bijdrage voor potentiële investeringsuitgaven van 0,25% – 13,73% (van de brutohuurinkomsten) ingehouden (voor de JV, worden waarden 0,0%-6,40% gebruikt).
- De huren zijn geïndexeerd conform de indexatie die in de huurovereenkomsten is overeengekomen. Hiervoor werden de huren onderworpen aan een indexatie volgens Duitse, Spaanse 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 2,01% 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 taxateur een exit yield en disconteringsvoet toegepast (zie verderop in dit hoofdstuk “(iv) Kwantitatieve informatie over waarderungen 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) toemen, met een grote nadruk op duurzaamheid, gezondheid en welzijn en zero-koolstofemissie. In het bijzonder worden de risiconiveaus zoals ‘global warming’ klimaatdoelstellingen, overstromingsrisico, bodemverontreiniging en -sanering in overweging genomen door iO Partners, geprefereerde partner van Jones Lang LaSalle, voor de bepaling van de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen.

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 25,8 jaar, rekening houdend met de gemiddelde leeftijd van 4,2 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. Voor ontwikkeling aangehouden grond wordt gewaardeerd op basis van de waarderingsmethode op basis van de verkoopvergelijking. De verkoopvergelijkingsmethode levert een waarde-indicatie op door het object te vergelijken met vergelijkbare objecten en correcties toe te passen om de voor- en nadelen van het object weer te geven. Dit is het meest geschikt wanneer een aantal vergelijkbare objecten recentelijk zijn verkocht of op dit moment in de markt worden verkocht. Om de reële waarde voor de eigen portefeuille te bepalen wordt er uitgegaan van een ‘asset deal’ terwijl voor de Joint Ventures’ portefeuille wordt er rekening gehouden met een ‘share deal’ (resultierend in het al dan niet aftrekken van mogelijke registratierechten)

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). Tot de definitieve oplevering van het merendeel van de gebouwen werden deze gebouwen gewaardeerd tegen de met Allianz overeengekomen proportionele aankoopprijs, aangezien die geacht werd de beste weerspiegeling te zijn van de reële waarde. 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 geherwaardeerd door een externe onafhankelijke waarderingsdeskundige overeenkomstig de waarderingsregels van de Groep. (Zie toelichting 13.2 – Vastgoedbeleggingen– in

dit deel voor verdere informatie). Met uitzondering voor de constructie van gebouw D. In augustus 2024, besloten VGP en Allianz om de constructie van gebouw D te starten voor huurder Isar Aerospace. Dit project is gewaardeerd tegen de met Allianz overeengekomen proportionele aankoopprijs, aangezien die geacht wordt de beste weerspiegeling te zijn van de reële waarde tot aan de oplevering van het gebouw. Deze waardering strategie volgt dezelfde principes als de vorige ontwikkelingen in dit park.

In november 2020 is VGP een 50:50 joint venture (“LPM Joint Venture”) aangegaan met Roozen Landgoederen Beheer met betrekking tot de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk. In februari 2024, verkocht de groep zijn belang in de LPM Joint Venture in zijn huidige status. VGP kon hierdoor € 171,4 miljoen cash recupereren.

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. Deze joint venture zal zich richten op de ontwikkeling van een gecombineerd park m.n. commerciële en logistieke 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 gemaakte waarderungen worden intern beoordeeld door de CEO, CFO en Financial Controller en indien nodig, besproken met de onafhankelijke taxateur. 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 waarderungen.

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 taxateur.

**(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. 24 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Tsjechië	IP	23.750	Contante waarde van de kasstroom	GHW per m² (in €)	62–64
				Disconteringsvoet	6,25%–6,50%
				Uitgangrendement	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	GHW per m² (in €)	94
				Disconteringsvoet	7,00%
				Uitgangrendement	6,05%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,70%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	2.900
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	9.476
Tsjechië	DL	22.387	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Duitsland	IP	152.210	Contante waarde van de kasstroom	GHW per m² (in €)	57–82
				Disconteringsvoet	6,55%–10,90%
				Uitgangrendement	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	GHW per m² (in €)	72–91
				Disconteringsvoet	6,55%–7,30%
				Uitgangrendement	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	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Spanje	IPUC	48.170	Contante waarde van de kasstroom	GHW per m² (in €)	44–75
				Disconteringsvoet	n/a
				Uitgangrendement	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	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	

Regio	Segment	Reële waarde 31. 12. 24 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Roemenië	IP	128.190	Contante waarde van de kasstroom	GHW per m² (in €)	52–68
				Disconteringsvoet	8,35%–9,75%
				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	GHW 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	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Nederland	DL	41.593	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Italië	IP	23.010	Contante waarde van de kasstroom	GHW 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	GHW 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	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Oostenrijk	IP	105.310	Contante waarde van de kasstroom	GHW 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	GHW per m² (in €)	99

Regio	Segment	Reële waarde 31. 12. 24 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Oostenrijk				Disconteringsvoet	6,65%–7,35%
				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	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Hongarije	IP	196.070	Contante waarde van de kasstroom	GHW 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	GHW 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	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Letland	IP	99.406	Contante waarde van de kasstroom	GHW 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	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Slowakije	IP	7.730	Contante waarde van de kasstroom	GHW 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	GHW per m² (in €)	62

Regio	Segment	Reële waarde 31. 12. 24 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Slowakije				Disconteringsvoet	8,65%
				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	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Portugal	IP	29.221	Contante waarde van de kasstroom	GHW per m² (in €)	69
				Disconteringsvoet	7,65%–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	GHW 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	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Servië	IP	70.170	Contante waarde van de kasstroom	GHW 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	GHW 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	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	

Regio	Segment	Reële waarde 31. 12. 24 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Kroatië	IPUC	20.880	Contante waarde van de kasstroom	GHW per m² (in €)	101
				Disconteringsvoet	9,25%
				Uitgangsrendement	8,25%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	8,25%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	13.920
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	28.594
Kroatië	DL	8.649	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Frankrijk	IPUC	14.400	Contante waarde van de kasstroom	GHW 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	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Denemarken	IPUC	14.070	Contante waarde van de kasstroom	GHW 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	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Totaal		1.938.957¹			

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

1 Inklusief vastgoedbeleggingen die geherklasseerd zijn naar "Groepen activa aangehouden voor verkoop" voor een bedrag van € 33,55 miljoen (zie toelichting 13).

Regio	Segment	Reële waarde 31. 12. 23 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Tsjechië	IP	134.283	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	39–65
				Disconteringsvoet	6,15%–6,40%
				Uitgangrendement	6,15%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	5,72%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	—
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	142.493
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	5,75
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	5,75
Tsjechië	IPUC	17.290	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	63
				Disconteringsvoet	7,50%
				Uitgangrendement	6,15%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	7,55%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	14.050
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	29.309
Tsjechië	DL	23.923	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Duitsland	IP	339.078	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	46–82
				Disconteringsvoet	6,80%–8,20%
				Uitgangrendement	4,95%–5,70%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	5,42%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	916
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	312.160
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	6,29
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	6,00
Duitsland	IPUC	89.010	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	74–82
				Disconteringsvoet	6,05%–7,30%
				Uitgangrendement	4,55%–5,30%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	5,16%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	42.892
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	87.366
Duitsland	DL	180.017	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Spanje	IPUC	850	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	44
				Disconteringsvoet	n/a
				Uitgangrendement	6,00%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	7,12%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	3.400
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	6.905
Spanje	DL	86.595	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	

Regio	Segment	Reële waarde 31. 12. 23 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Roemenië	IP	104.360	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	52–66
				Disconteringsvoet	8,25%–9,75%
				Uitgangrendement	8,00%–9,50%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	9,06%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	3.385
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	169.110
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	5,51
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	4,89
Roemenië	IPUC	18.460	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	50
				Disconteringsvoet	9,00%–9,50%
				Uitgangrendement	8,50%–8,75%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	11,10%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	29.250
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	86.045
Roemenië	DL	44.300	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Nederland	DL	40.545	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Italië	IPUC	6.700	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	85
				Disconteringsvoet	8,80%
				Uitgangrendement	5,90%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	8,13%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	13.900
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	18.773
Italië	DL	37.767	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Oostenrijk	IP	64.700	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	85–192
				Disconteringsvoet	6,50%–6,75%
				Uitgangrendement	5,40%–5,50%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	5,41%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	—
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	22.558
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	13,30
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	13,30
Oostenrijk	IPUC	89.400	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	84–99
				Disconteringsvoet	6,85%–7,00%
				Uitgangrendement	5,35%–5,60%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,76%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	39.100
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	82.685
Oostenrijk	DL	24.378	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	

Regio	Segment	Reële waarde 31. 12. 23 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Hongarije	IP	91.072	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	50–70
				Disconteringsvoet	7,00%–8,00%
				Uitgangrendement	6,50%–7,25%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	7,42%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	0
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	114.270
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	5,40
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	5,40
Hongarije	IPUC	65.760	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	53–58
				Disconteringsvoet	7,50%–8,00%
				Uitgangrendement	6,75%–7,25%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	7,81%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	21.800
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	105.874
Hongarije	DL	33.348	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Letland	IP	97.820	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	56–63
				Disconteringsvoet	8,00%–8,75%
				Uitgangrendement	8,00–8,25%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	7,88%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	950
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	133.535
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	7,48
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	7,48
Letland	DL	1.640	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
Slowakije	IP	110.296	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	40–74
				Disconteringsvoet	n/a
				Uitgangrendement	n/a
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,17%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	0
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	138,209
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	7,54
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	7,36
Slowakije	IPUC	19.910	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	65
				Disconteringsvoet	7,50%
				Uitgangrendement	7,25%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	8,05%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	1.650
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	8.480
Slowakije	DL	60.619	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	

Regio	Segment	Reële waarde 31. 12. 23 (€ '000)	Waarderingstechniek	Niveau 3 – Niet-waarneembare inputs	Waarde
Portugal	IP	27.415	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	66–72
				Disconteringsvoet	7,81%–7,87%
				Uitgangrendement	5,81%–5,87%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,09%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	580
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	19.749
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	20,64
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	15,49
Portugal	IPUC	5.101	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	51
				Disconteringsvoet	8,28%
				Uitgangrendement	6,28%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,97%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	26.520
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	31.789
Portugal	DL	11.638	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Servië	IPUC	44.380	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	61–77
				Disconteringsvoet	9,25%–9,50%
				Uitgangrendement	8,25%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	9,36%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	17.150
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	76.938
Servië	DL	23.556	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Kroatië	DL	6.246	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Frankrijk	IPUC	20.120	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	55
				Disconteringsvoet	6,45%
				Uitgangrendement	5,50%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	5,30%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	20.850
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	39.329
Frankrijk	DL	77.213	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Denemarken	DL	2.487	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Totaal		2.000.277¹			

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

1 Inklusief vastgoedbeleggingen die geherklasseerd zijn naar "Groepen activa aangehouden voor verkoop" voor een bedrag van € 491 293 (000) (zie toelichting 13).

(IV) 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):

	Impact op reële waarde bij	
	Daling	Stijging
Niet observeerbare input		
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 € 17,3¹ 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 € 57,8¹ miljoen met zich meebrengen (onder de veronderstelling dat alle andere variabelen constant blijven).

13.3 Materiële vaste activa

In duizenden €	31. 12. 2024	31. 12. 2023
PV installaties – in gebruik (aanschafwaarde)	94.529	64.285
PV installaties – in gebruik (geacc. afschrijvingen)	-7.939	-3.752
PV installaties – in aanbouw	14.064	31.330
Geactiveerde Leases onder IFRS 16	18.661	13.213
Overige materiële vaste activa	2.994	2.350
Totaal	122.309	107.426

Materiële vaste activa bestaan voornamelijk uit de fotovoltaïsche installaties, operationeel of in aanbouw. Deze installaties situeren zich voornamelijk in Duitsland en Nederland.

14. Handels- en overige vorderingen

In duizenden €	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Handelsvorderingen	19.672	15.926
Te ontvangen BTW	54.169	58.328
Overlopende rekeningen (actief)	4.492	2.470
Andere vorderingen	5.498	10.142
Herclassificatie naar (-)/van activa aangehouden voor verkoop	-27	-7.380
Totaal	83.804	79.486

15. Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldmiddelen en kasequivalenten van de Groep omvatten enkel kasdeposito's waarvan 81% aangehouden bij Belgische banken.

In duizenden €	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Geldmiddelen	244.052	219.345
Kasequivalenten	248.729	—
Totaal	492.781	219.345

16. Aandelenkapitaal en uitgiftepremie

16.1 Aandelenkapitaal

Uitgegeven en volledig betaald	Aantal Aandelen	Nominale waarde van Aandelen (€ 000)
Uitgegeven gewone aandelen op 1 januari 2024	27.291.312	105.676
Uitgifte aandelen	—	—
Uitgegeven gewone aandelen op 31 december 2024	27.291.312	105.676

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

1 Bepaald op basis van rendement (yield) en huurinkomsten van eigen en groepen aangehouden voor verkoop portefeuille

16.2 Uitgiftepremie

In duizenden €	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Per 1 januari	845.579	845.579
Uitgiftepremie nieuwe aandelen	—	—
Per 31 december	845.579	845.579

Op 31 december 2024 bezat de groep geen eigen aandelen.

17. Kortlopende en langlopende financiële schulden

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

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
Kortlopend				
Bankleningen	—	—	—	—
Schuldschein lening	—	—	—	—
Obligatie				
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 bovenstaande 31 december 2024 saldi bevatten gekapitaliseerde financieringskosten van (i) € 0,39 miljoen aan bankleningen en Schuldschein leningen (2023: € 0,31 miljoen) (ii) € 8,1 miljoen aan obligaties (2023: € 10,6 miljoen). De opgelopen rente heeft betrekking op de vier¹ uitgegeven obligaties (€ 32,3 miljoen) en de Schuldschein leningen (€ 0,3 miljoen).

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

Vervaldag In duizenden €	31. 12. 2023			
	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1–5 jaar	> 5 jaar
Langlopend				
Bankleningen	—	—	—	—
Schuldschein lening	25.686	—	25.686	—
Obligaties				
3,35% obligatie mar – 25	79.933	—	79.933	—
3,50% obligatie mar – 26	189.514	—	189.514	—
1,50% obligatie apr – 29	596.147	—	—	596.147
1,625% obligatie jan – 27	497.654	—	497.654	—
2,25% obligatie jan – 30	496.220	—	—	496.220
Totaal langlopende financiële schulden	1.885.154	—	792.787	1.092.367
Kortlopend				
Bankleningen	—	—	—	—
Schuldschein lening	3.000	3.000	—	—
Obligatie				
3,25% obligatie jul – 24	74.939	74.939	—	—
Toe te rekenen interest	33.811	33.811	—	—
Totaal kortlopende financiële schulden	111.750	111.750	—	—
Totaal kortlopende en langlopende financiële schulden	1.996.904	111.750	792.787	1.092.367

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

17.1 Overzicht

17.1.1 BANKLENINGEN

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

31. 12. 2024 In duizenden €	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1–5 jaar	> 5 jaar
KBC Bank NV	100.000	31. 12. 27	—	—	—	—
KBC Bank NV ¹	50.000	31. 12. 27	—	—	—	—
Belfius Bank NV	75.000	31. 12. 26	—	—	—	—
Belfius Bank NV	100.000	31. 07. 27	—	—	—	—
BNP Paribas Fortis	50.000	31. 12. 26	—	—	—	—
BNP Paribas Fortis	50.000	31. 12. 26	—	—	—	—
JP Morgan SE	50.000	12. 12. 25	—	—	—	—
European Investment Bank	150.000	05. 02. 34	135.000	—	54.000	81.000
Totale bankschuld	625.000		135.000	—	54.000	81.000

In februari 2025 verhoogde VGP haar kredietfaciliteit bij JP Morgan SE met € 25 miljoen in combinatie met een verlenging van de looptijd met 3 jaar, tot 7 februari 2028. Daarnaast, verlengde VGP in februari 2025 de kredietfaciliteiten met BNP Paribas Fortis van december 2026 tot eerste kwartaal 2030 enerzijds en eerste kwartaal 2031 anderzijds.

31. 12. 2023 In duizenden €	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1–5 jaar	> 5 jaar
KBC Bank NV	75.000	31. 12. 26	—	—	—	—
Belfius Bank NV	75.000	31. 12. 26	—	—	—	—
Belfius Bank NV	100.000	31. 07. 27	—	—	—	—
BNP Paribas Fortis	50.000	31. 12. 26	—	—	—	—
BNP Paribas Fortis	50.000	31. 12. 26	—	—	—	—
JP Morgan SE	50.000	12. 12. 25	—	—	—	—
European Investment Bank	150.000	05. 02. 34	—	—	—	—
Totaal bank debt	550.000		—	—	—	—

17.1.2 SCHULDSCHHEIN LENINGEN

De Schuldschein-leningen vertegenwoordigen een combinatie van vaste en variabele leningen waarbij de variabele rente een nominaal bedrag vertegenwoordigt van € 21 miljoen dat niet is afgedekt. De huidige gemiddelde rentevoet is 5,31 procent per jaar. De leningen hebben een resterende gewogen gemiddelde looptijd van 1,9 jaar.

31. 12. 2024 In duizenden €	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1–5 jaar	> 5 jaar
Schuldschein leningen	26.000	Oct–26 to Oct–27	26.000	—	26.000	—

31. 12. 2023 In duizenden €	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1–5 jaar	> 5 jaar
Schuldschein leningen	29.000	Oct –24 to Oct–27	29.000	3.000	26.000	—

17.1.3 OBLIGATIELENINGEN

De volgende obligatie werden afgelost in 2024:

- De € 75 miljoen vastrentende obligaties met een looptijd tot 6 juli 2024 en een coupon van 3,25% per jaar, De obligaties zijn genoteerd op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussel (ISIN-code: BE0002287564), (“Jul-24 Obligatie”)

VGP heeft per 31 december 2024 volgende vier uitstaande obligaties:

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

17.2 Belangrijke voorwaarden en convenanten

17.2.1 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 23. Op 31 december 2024 waren er geen uitstaande kredietfaciliteiten op het niveau van de dochterondernemingen.

Alle kredietfaciliteiten, opgenomen in toelichting 17.1.1 zijn ongedekt. De rentevoeten op de kredietfaciliteiten toegekend door Belfius Bank SA/NV, KBC Bank NV, JP Morgan SE en BNP Paribas Fortis 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. Gedurende het boekjaar bleef de Groep ruim binnen de gestelde

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

bankconvenanten en er waren er geen gebeurtenissen van wanbetalingen of schendingen met betrekking tot aangegane leningen.

17.2.2 SCHULDSCH EINLENINGEN

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 17.2.3.). 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.

17.2.3 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/>).

17.3 Aansluiting mutatie schuldpositie met kasstroom

2024 <i>In duizenden €</i>	01. 01. 2024	Kasst- room	Niet-kasstroommutaties				31. 12. 2024
			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 financierings- activiteiten	1.996.904	57.000	—	—	—	3.457	2.057.361

De kasstromen hebben betrekking op: (i) aflossing van obligatieleningen ten bedrage van € 75 miljoen en een terugbetaling van de schuldschein lening voor een bedrag van € 3 miljoen. De niet-kasstromen hebben betrekking op: (i) € 80 miljoen herclassificatie van mar-25 obligatie van langlopende financiële verplichtingen naar kortlopende financiële verplichtingen; (ii) € 1,1 miljoen met betrekking tot wijzigingen in de opgelopen rente op obligaties en schuldscheinleningen; en (iii) € 2,4 miljoen met betrekking tot de afschrijving van geactiveerde financieringskosten.

2023 <i>In duizenden €</i>	01. 01. 2023	Kasst- room	Niet-kasstroommutaties				31. 12. 2023
			Verwerving/ (desinvesting)	Wisselkoers fluctuaties	Verandering in reële waarde	Overige	
Langlopende financiële schulden	1.960.464	—	—	—	—	-75.310	1.885.154
Andere langlopende financiële schulden	—	—	—	—	—	—	—
kortlopende financiële schulden	413.704	-375.000	—	—	—	73.046	111.750
	2.374.168	-375.000	—	—	—	-2.264	1.996.904
Financiële vaste activa	—	—	—	—	—	—	—
Totale schulden van financierings- activiteiten	2.374.168	-375.000	—	—	—	-2.264	1.996.904

18. Andere langlopende verplichtingen

In duizenden €	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Deposito's	8.410	4.517
Ingehouden bedragen	13.339	9.330
Andere langlopende verplichtingen	25.032	27.535
Herclassificatie naar (-)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	—	-3.297
Totaal	46.781	38.085

De andere langlopende verplichtingen stijgen met € 8,7 miljoen. Deze stijging is het gevolg van een stijging in ontvangen deposito's van huurders (€ 3,9 miljoen) en ingehouden bedragen (€ 4 miljoen). Verder is er nog een daling in de andere langlopende verplichtingen van € 2,5 miljoen. De daling in de andere langlopende verplichtingen is voornamelijk het resultaat van een lagere voorziening voor het Lange Termijn Incentive Plan (LTIP) (- € 6,6 miljoen) die wel gecompenseerd wordt door een stijging in de lange termijn schulden als gevolg van IFRS 16 toepassing (omwille van huur zonnedaken). Tenslotte, in 2024 is er geen herclassificatie van schulden naar groepen activa aangehouden voor verkoop wat resulteert in een stijging van € 3,3 miljoen. De stijging in de andere langlopende verplichtingen is voornamelijk het resultaat van een hogere voorziening voor het Lange Termijn Incentive Plan (LTIP).

19. Handels- en andere kortlopende schulden

In duizenden €	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Handelsschulden	69.001	67.023
Deposito's	—	—
Ingehouden bedragen	934	1.491
Overlopende rekeningen (passief)	5.601	5.189
Overige schulden	27.070	21.599
Herclassificatie naar (-)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	-48	-11.227
Totaal	102.558	84.075

De handels- en andere kortlopende schulden stijgen met € 18,5 miljoen. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de herclassificatie van handels- en andere kortlopende schulden naar groepen activa aangehouden voor verkoop die vorige jaar nodig was voor de activa van de eerste closing met Areim die in april 2024 plaatsgevonden heeft. In december is er geen significante herclassificatie en bedraagt 48 kEUR gerelateerd aan VGP Park Riga. De overige schulden stijgen tot € 27 miljoen (+ € 5,5 miljoen). Dit zijn met name BTW verplichtingen, korte termijn leasing verplichtingen (voornamelijk in Renewable Energy) en loonverplichtingen.

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

In duizenden €	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Immateriële activa	—	—
Vastgoedbeleggingen	197.902	875.817
Materiële vaste activa	—	—
Uitgestelde belastingvorderingen	—	—
Handels- en andere vorderingen	27	7.380
Geldmiddelen en kasequivalenten	248	9.424
Groep activa aangehouden voor verkoop	198.177	892.621
Langlopende financiële schulden	—	—
Andere langlopende financiële verplichtingen	—	—
Andere langlopende verplichtingen	—	-3.297
Uitgestelde belastingverplichtingen	-11.110	-38.760
Kortlopende financiële schulden	—	—
Handels- en andere kortlopende schulden	-47	-11.227
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	-11.157	-53.284
Totale netto-activa	187.020	839.337

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

Hoewel de Eerste Joint Venture zijn uitgebreide investeringsdoel heeft bereikt, kunnen in de toekomst nog steeds enkele aanvullende afsluitingen plaatsvinden met betrekking tot bestaande huurverlengingsopties of de resterende ontwikkelingspijplijn binnen de juridische entiteiten van de Eerste Joint Venture. Deze worden momenteel als Activa aangehouden voor verkoop binnen de Groep geregistreerd. De Eerste Joint Venture zal zijn bestaande portefeuille behouden, waarbij VGP blijft optreden als vastgoed-, faciliteiten- en vermogensbeheerder.

Het exclusieve recht van 'First right of refusal' van de Tweede Joint Venture met betrekking tot de verwerving van nieuw gebouwde activa in de betreffende landen is per 31 juli 2024 verlopen. De strategie is daarom voornamelijk een houdstrategie. Net als bij de Eerste Joint Venture kunnen in de toekomst nog enkele aanvullende afsluitingen plaatsvinden.

Op 15 december 2023 is VGP een nieuwe joint venture overeenkomst aangegaan met AREIM Pan-European Logistics Fund (D) AB, of Areim, op een 50:50 basis, met als doel te investeren in door VGP ontwikkelde activa in Duitsland, Tsjechië, Frankrijk, Slowakije en Hongarije. De onderneming zal gebruik maken van vreemd vermogen tot een loan-to-value van 35%. De investeerder, Areim, heeft een kapitaalinvestering van € 500 miljoen toegezegd. De investeringsperiode loopt tot 15 december 2028, met de mogelijkheid om de joint venture in onderling overleg te verlengen.

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

De vastgoedbeleggingen die worden ontwikkeld door VGP namens de Eerste en Tweede Joint Venture hebben een totale intrinsieke waarde van € 83,2 miljoen. De vastgoedbeleggingen die worden ontwikkeld door VGP namens de Zesde Joint Venture hebben een totale intrinsieke waarde van € 70,8 miljoen.

Op 21 juli 2023 sloot VGP een nieuwe joint venture-overeenkomst (de Vijfde Joint Venture) met Deka. In 2024, vonden de tweede en de derde closing plaats. De Vijfde Joint Venture heeft hiermee zijn investeringsdoelstelling bereikt en er zijn momenteel geen extra closings gepland.

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

21. Kasstroom

In duizenden €	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-13.950	-27.331
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	331.371	-8.078
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-43.977	-450.050
Netto toename/(afname) van geldmiddelen en kasequivalenten	273.444	-485.459

De mutaties in de kasstroom uit investeringsactiviteiten waren voornamelijk het gevolg van: (i) € 452 miljoen (2023: € 667 miljoen) aan uitgaven voor de ontwikkelingsactiviteiten en grondverwerving; (ii) € 808,6 miljoen verkoopsopbredingen in geld uit de eerste en tweede closing met de Zesde Joint Venture en de tweede en derde closing met de Vijfde Joint Venture (2023: € 676,2 miljoen); (iii) uitkeringen door/en investeringen in de Joint Ventures voor een netto bedrag van € 28 miljoen (2023: € 12,8 miljoen) en (iv) leningen verleend aan de Joint Ventures voor een netto bedrag van € 53,1 miljoen (2023: € 30,1 miljoen).

De wijzigingen in de kasstroom uit financieringsactiviteiten werden gedreven door: (i) € 101 miljoen dividend uitgekeerd in mei 2024 (2023: € 75 miljoen); en (ii) € 75 miljoen terugbetaling van de jul-24 obligatie en € 3 miljoen terugbetaling van de Schuldschein lening (2023: € 375 miljoen terugbetaling obligaties); (iii) inkomsten door aangegane banklening bij de European Investment Bank voor een netto bedrag van € 135 miljoen.

22. Kasstroom uit de verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen

In duizenden €	31. 12. 2024	Zesde JV	Vijfde JV	LPM	Derde JV	Andere
Vastgoedbeleggingen	924.259	506.662	416.846	—	—	751
Aandeleninvestering	17.647	—	—	18.704	—	-1.057
Handels- en andere vorderingen	8.866	8.866	—	—	—	—
Geldmiddelen en kasequivalenten	25.003	25.003	—	—	—	—
Langlopende financiële leningen	—	—	—	—	—	—
Aandeelhoudersleningen	-600.790	-243.639	-357.151	—	—	—
Andere langlopende financiële verplichtingen	-5.436	-5.436	—	—	—	—
Uitgestelde belastingverplichtingen	-40.951	-31.504	-9.447	—	—	—
Handels- en andere kortlopende schulden	-20.166	-20.166	—	—	—	—
Totaal netto-activa verkocht	308.432	239.786	50.248	18.704	—	-306
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop	92.866	20.276	47.777	10.476	13.985	352
Niet controlerend belang behouden door VGP	-13.100	-13.100	—	—	—	—
Bijkomende verkoopprijs te ontvangen bij oplevering van gebouwen	-13.985	—	—	—	-13.985	—
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	635.066	252.445	240.434	142.187	—	—
Inbreng eigen vermogen	-175.618	-124.881	-50.737	—	—	—
Totale vergoeding	833.661	374.526	287.722	171.367	—	46
Te ontvangen koopsom	—	—	—	—	—	—
Verkregen koopsom in geldmiddelen en kasequivalenten	833.661	374.526	287.722	171.367	—	46
Minus – geldmiddelen en kasequivalenten	-25.003	-25.003	—	—	—	—
Netto-kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	808.658	349.523	287.722	171.367	—	46

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

Op 16 april heeft VGP een tweede transactie afgesloten met Deka (de joint venture partner) met activa in VGP Park Giessen am Alten Flughafen en VGP Park Berlin Oberkrämer. Deze activa hebben een totale oppervlakte van 203.000 vierkante meter, of € 13,8 miljoen aan jaarlijkse huuropbredingen. De transactie is gefinancierd met een LTV van ongeveer 30%, waardoor VGP € 200 miljoen

aan netto contante opbrengsten heeft kunnen recyclen. VGP en Deka hebben ook de eindafrekening van de eerste transactie, die plaatsvond in augustus '24, voldaan. Dit resulteerde in een bijkomende winst voor VGP van € 35 miljoen en een netto cash recyclage van € 20,5 miljoen. Tot slot werd in augustus '24 een derde closing met de Vijfde Joint Venture uitgevoerd. Het betrof de laatste overblijvende ontwikkeling in VGP Park Magdeburg, gebouw D. VGP recycleerde € 67,2 miljoen aan geldmiddelen uit deze transactie. Na deze derde en laatste transactie bezit de Vijfde joint venture een vastgoedportefeuille van 20 gebouwen, gelegen in vijf strategische parken verspreid over Duitsland. VGP heeft in '24 € 287,7 miljoen aan nettokasopbrengsten gerecycled uit transacties met de Vijfde Joint Venture en in totaal, inclusief de seed closing van '23, € 681 miljoen aan nettokasopbrengsten.

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

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

In duizenden €	31.12.2023	Tweede JV	Eerste JV	Vijfde JV	Derde JV	Andere
Vastgoedbeleggingen	1.034.382	252.672	117.331	664.379	—	—
Handels- en andere vorderingen	46.404	3.678	1.003	41.723	—	—
Geldmiddelen en kasequivalenten	71.515	2.255	7.270	61.990	—	—
Langlopende financiële leningen	—	—	—	—	—	—
Aandeelhoudersleningen	-755.586	-167.525	-75.080	-512.981	—	—
Andere langlopende financiële verplichtingen	-14.933	-1.244	-1.668	-12.021	—	—
Uitgestelde belastingverplichtingen	-56.057	-20.430	-7.210	-28.417	—	—
Handels- en andere kortlopende schulden	-62.363	-2.309	-6.215	-53.839	—	—
Totaal netto-activa verkocht	263.362	67.097	35.431	160.834	—	—
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop	59.020	18.557	9.928	30.776	—	-241
Niet controlerend belang behouden door VGP	-1.027	—	-1.027	—	—	—
Bijkomende verkoopprijs te ontvangen bij oplevering van gebouwen	7.025	—	—	—	7.025	—
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	584.407	154.834	67.083	362.490	—	—
Inbreng eigen vermogen	-165.028	-43.831	-22.105	-99.092	—	—
Totale vergoeding	747.759	196.657	89.310	455.008	7.025	-241
Te ontvangen koopsom	—	—	—	—	—	—
Verkregen koopsom in geldmiddelen en kasequivalenten	747.759	196.657	89.310	455.008	7.025	-241
Minus – geldmiddelen en kasequivalenten	-71.515	-2.255	-7.270	-61.990	—	—
Netto-kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	676.244	194.402	82.040	393.018	7.025	-241

23. Beheer van financiële risico's en derivaten

23.1 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 2024 had de Groep geen openstaande financiële instrumenten (ongewijzigd t.o.v. december 2023).

23.2 Wisselkoersrisico's

VGP loopt voornamelijk wisselkoersrisico op bij zowel haar investeringsuitgaven en werkkapitaal. Het beleid van VGP bestaat erin om haar investeringsuitgaven economisch af te dekken van zodra er een vaststaande toezegging ontstaat, voor zover dat de afdekkingskost opweegt tegen het voordeel 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 2024 stonden er geen valutaderivaten uit (zelfde als voor 2023).

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

In duizend	2023				
	CZK	DKK	HUF	RON	RSD
Handels- en andere vorderingen	43.113	779	1.058.564	142.382	430.545
Langlopende verplichtingen en handels- en andere schulden	-135.417	-84	-698.801	-37.318	-640.549
Bruto balanspositie	-92.303	695	359.764	105.064	-210.004
Termijnwisselcontracten	—	—	—	—	—
Netto positie	-92.303	695	359.764	105.064	-210.004

De volgende voornaamste wisselkoersen werden toegepast gedurende het boekjaar:

1 € =	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	Slotkoers	Slotkoers
CZK	25,18500	24,72500
DKK	7,46000	7,45564
HUF	411,35000	382,80000
RON	4,97410	4,97460
RSD	117,01490	117,17370

Sensitiviteitsanalyse

Een versterking met 10 procent van de euro tegenover de volgende valuta per 31 december 2024 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 2023.

Impact (in duizenden €)	2024	
	Eigen vermogen	Resultaat
CZK	—	138
DKK	—	-84
HUF	—	-97
RON	—	-1.233
RSD	—	34
Totaal	—	-1.242

Impact (in duizenden €)	2023	
	Eigen vermogen	Resultaat
CZK	—	339
DKK	—	-8
HUF	—	-85
RON	—	-1.920
RSD	—	163
Totaal	—	-1.512

Een verzwakking met 10 procent van de euro tegenover de bovenvermelde valuta per 31 december 2024 zou eenzelfde impact gehad hebben als hierboven, maar in de tegengestelde richting voor zover de andere variabelen constant blijven.

23.3 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. 2024	31. 12. 2023
Financiële verplichtingen		
Vaste rente		
Bankschuld	135.000	
Schuldschein leningen	5.000	8.000
Obligatieleningen	1.870.000	1.945.000
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	1.870.000	1.945.000
Bankleningen	135.000	—
Schuldschein leningen	5.000	8.000
Totale vastrentende schuld (B)	2.010.000	1.953.000
Totale financiële schuld (C) = (A) + (B)	2.031.000	1.974.000
Vaste rente/totale financiële verplichtingen	99,0%	98,9%

De effectieve interestvoet van de financiële schulden (bankleningen, schuldschein leningen en obligatieleningen), inclusief bankmarges en kosten van de afdekkingsinstrumenten was 2,20 % voor de periode eindigend op 31 december 2024. (2,11 % in 2023).

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) (2023: € 210 (000)). De impact is te wijten aan een verandering van de variabele rente op de financiële schulden, waarbij alle variabelen constant worden gehouden.

Sensitiviteitsanalyse m.b.t. wijzigingen in rentevoeten op het volledige perioderesultaat

Voor 2024 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 2023.

23.4 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 jaar-rapport. 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 €	2024	2023
	Boekwaarde	Boekwaarde
Andere langlopende vorderingen	538.484	565.734
Handels- en andere vorderingen	25.170	26.068
Geldmiddelen en kasequivalenten	492.781	219.345
Herclassificatie naar (-)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	-249	-10.812
Totaal	1.056.186	800.335

Per 31 december 2024 was er € 2,6 miljoen aan restricties onderhevige geldmiddelen op bankrekeningen (2023: € 1,6 miljoen). De geldmiddelen en kasequivalenten van de Groep omvatten voornamelijk kasdeposito's waarvan 81% aangehouden bij Belgische banken (Zie toelichting 15).

De ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen op balansdatum was de volgende:

In duizenden €	2024	2023
	Boekwaarde	Boekwaarde
Bruto handelsvorderingen		
Niet-verlopen bruto handelsvorderingen	15.610	14.826
Verlopen bruto handelsvorderingen	4.341	1.305
Dubieuze debiteuren	279	205
Voorziening voor dubieuze debiteuren (-)	-279	-205
Totaal	19.672	15.926

23.5 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 2024 heeft de groep, naast haar beschikbare geldmiddelen en kasequivalenten, verschillende kredietfaciliteiten ter beschikking tot een maximum bedrag van € 490 miljoen¹ (2023: € 550 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 €	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	565.734	—	150.694	242.550	172.490
Herclassificatie naar (–)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	-249	-249	-249	—	—	—
	1.056.186	1.083.436	517.702	150.694	242.550	172.490
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

In duizenden €	2023					
	Netto-boek-waarde	Contractu-ele kasstroom	< 1 jaar	1–2 jaar	2–5 jaar	Meer dan 5 jaar
Activa						
Geldmiddelen en kasequivalenten	219.345	219.345	219.345	—	—	—
Afgeleide financiële derivaten	—	—	—	—	—	—
Handels- en overige vorderingen	26.068	26.068	26.068			
Andere langlopende vorderingen	565.734	565.734	—	150.694	242.550	172.490
Herclassificatie naar (–)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	-10.812	-10.812	-10.812	—	—	—
	800.335	800.335	234.601	150.694	242.550	172.490
Passiva						
Gewaarborgde bankleningen	—	—	—	—	—	—
Niet gewaarborgde schuldscheinleningen	28.686	31.388	3.833	748	26.807	—
Niet gewaarborgde obligatieleningen	1.934.407	2.137.998	115.143	117.705	773.650	1.131.500
Afgeleide financiële derivaten	—	—	—	—	—	—
Handels- en overige schulden	131.496	120.265	78.883	19.892	13.186	8.304
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	-13.461	-13.461	-10.165	-1.444	-1.379	-474
	2.081.128	2.276.189	187.693	136.902	812.264	1.139.330

23.6 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 2024 was de schuldgraad van de Groep als volgt:

In duizenden €	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Langlopende financiële schulden	1.942.495	1.885.154
Kortlopende financiële schulden	114.866	111.750
Totale financiële schulden	2.057.361	1.996.904
Geldmiddelen en kasequivalenten	-492.533	-209.921
Geldmiddelen en kasequivalenten geclassificeerd onder Groepen activa aangehouden voor verkoop	-248	-9.424
Totale netto financiële schuld (A)	1.564.580	1.777.559
Totaal eigen vermogen en verplichtingen (B)	4.653.936	4.410.704
Schuldgraad ((A)/(B))	33,6%	40,3%

1 Bestaat uit € 475 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 toelichting 17.1.1.

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

23.7 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 waardercategorie 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. 2024 In duizenden €	Waardecategorie volgens IFRS 9	Netto- boekwaarde	Reële waarde	Reële waarde hiërarchie
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
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	

31. 12. 2023 In duizenden €	Waardecategorie volgens IFRS 9	Netto- boekwaarde	Reële waarde	Reële waarde hiërarchie
Activa				
Andere langlopende vorderingen	AC	565.734	565.734	Level 2
Handelsvorderingen	AC	15.926	15.926	Level 2
Andere vorderingen	AC	10.142	10.142	Level 2
Afgeleide financiële activa	FVTPL	—	—	Level 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	AC	217.753	217.753	Level 2
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop		-10.812	-10.812	
Totaal		798.743	798.743	

Passiva				
Financiële schuld				
Bankleningen	AC	28.686	28.686	Level 2
Obligatieleningen	AC	1.934.407	1.629.160	Level 1
Handelsschulden	AC	67.023	67.023	Level 2
Andere schulden	AC	64.472	64.472	Level 2
Afgeleide financiële verplichtingen	HFT	—	—	Level 2
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop		-13.460	-13.460	
Totaal		2.081.128	1.775.881	

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 2024 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.

24. Personeel

Lange termijn incentive plan ("LTIP") voor het VGP-team

De Raad van Bestuur heeft een incentive plan op lange termijn ingevoerd. Het LTIP kent winstdelingseenheden ("Units") toe aan de respectieve VGP-teamleden (de andere leden van het uitvoerend managementteam en aangewezen senior managers). Eén Unit vertegenwoordigt een bedrag gelijk 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 Units inleveren tegen contante betaling van de proportionele intrinsieke waardegroei van dergelijke Units. Dit LTIP is derhalve rechtstreeks en uitsluitend gebaseerd op de groei van de intrinsieke waarde van de Groep en heeft geen direct of indirect verband met de koersontwikkeling van de VGP-aandelen. Op elk willekeurig moment kan het aantal uitstaande (d.w.z. toegekende maar nog niet onvoorwaardelijk geworden) Units niet meer bedragen dan 5% van het totale aantal door de Vennootschap uitgegeven aandelen.

Gedurende het boekjaar 2024 werden er 373.583 Eenheden toegekend aan het VGP-team en 272.996 Eenheden werden onvoorwaardelijk en 40.000 Eenheden werden uitgekeerd.

Bijgevolg bedraagt het totaal van de toegekende Eenheden per 31 december 2024 1.364.566 Eenheden en 990.983 Eenheden bleven niet toegewezen. Eind 2025 zullen er nog een 185.000 Eenheden onvoorwaardelijk worden. Op basis van de financiële cijfers van 31 december 2024 vertegenwoordigen deze Units een totale intrinsieke waardestijging van € 25,1 miljoen (2023: € 22,3 miljoen), die volledig werden voorzien in de financiële cijfers van 2024. (Zie remuneratieverslag voor verdere toelichting).

25. Voorwaardelijke verbintenissen en toezeggingen

In duizenden €	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Voorwaardelijke verplichtingen	18.129	40.950
Toezeggingen tot aankoop van land	112.250	58.270
Toezeggingen tot het ontwikkelen van nieuwe projecten	512.366	296.513

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

De verplichting tot aankoop van grond heeft betrekking op 1.348.000 m² grond per december 2024 en de aankoop van het eerste project in het Verenigd Koninkrijk. Er zijn al aanbetalingen gedaan voor een totaalbedrag van € 8,8 miljoen voor deze gecommiteerde grondstukken per december 2024. Deze aanbetalingen zijn geclassificeerd onder vastgoedbeleggingen (dezelfde

classificatiebehandeling toegepast voor 2023) en bestaan voornamelijk uit € 5,5 miljoen en € 1,3 miljoen voor de aankoop van nieuwe grondpercelen in Duitsland en Portugal.

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

26. 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.

26.1 Aandeelhouders

AANDEELHOUDERSCHAP

Per 31 december 2024 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 (2,31%): 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 40,55% van de stemrechten van VGP NV bezit en die CEO en uitvoerend bestuurder is, en (ii) de heer Bart Van Malderen die 24,11% 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 2024 bedraagt € 7,9 miljoen (2023: € 7,1 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 2026 en 2028. Gedurende 2024 bedroeg het totale bedrag betaald onder deze leaseovereenkomsten € 140 (000) (2023: € 132 (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. 2024	31. 12. 2023
Handelsvorderingen/(-schulden) – Jan Van Geet s.r.o.	-137	-67
Handelsvorderingen/(-schulden) – Drylock Technologies s.r.o.	212	93

VGP levert occasioneel ook vastgoedondersteunende diensten aan Jan Van Geet s.r.o. (en vice versa). In 2024 boekte VGP voor deze activiteiten een omzet van € 19k (2023: € 17 (000)).

26.2 Dochterondernemingen

De geconsolideerde jaarrekening omvat de jaarrekeningen van VGP NV en de dochterondernemingen die vermeld zijn in de toelichting 29. Transacties tussen de vennootschap en haar dochterondernemingen, die verbonden partijen zijn, werden geëlimineerd in de consolidatie en worden bijgevolg niet opgenomen in deze toelichting.

26.3 Joint Ventures

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de transacties met de Groep's Joint Ventures:

In duizenden €	31. 12. 2023	31. 12. 2023
Uitstaande leningen per jaareinde	641.504	875.113
Investerings in Joint Ventures	204.416	166.211
Verkoop van deelneming in Joint Ventures	18.705	—
Ontvangen kapitaaluitkeringen	3.371	3.407
Ontvangen dividenden	11.438	6.062
Netto-opbrengst van verkopen aan Joint Ventures	808.658	676.245
Overige vorderingen/(-schulden) aan de Joint Ventures	—	—
Management fee inkomsten	27.008	22.514
Rente en soortgelijke opbrengsten uit joint ventures en geassocieerde ondernemingen	37.909	27.505

26.4 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 €	2024	2023
Vaste bezoldiging, variabele bezoldiging op korte termijn en overige voordelen	5.355	5.163
Variabele bezoldiging op lange termijn	7.316	3.566
Totaal bruto bezoldigingen	12.671	8.729

Voor de toelichtingen die betrekking hebben op de Belgische Corporate Governance Code verwijzen wij naar het hoofdstuk ‘Corporate Governance’ in dit jaarverslag. Voor 2024 werden er geen vergoedingen na uitdiensttredingen toegekend.

27. Gebeurtenissen na balansdatum

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

- VGP heeft met succes in april 2025 een groene obligatie van € 500 miljoen geplaatst met een coupon van 4,25 procent en met vervaldatum op 29 januari 2031.
- VGP heeft haar doorlopende kredietfaciliteit bij JP Morgan verhoogd van € 50 miljoen naar € 75 miljoen en heeft de looptijd verlengd tot 7 februari 2028.
- VGP heeft de vervaldatum van de twee kredietlijnen bij BNP Paribas Fortis NV verlengd van December 2026 naar het eerste kwartaal 2030 en 2031. Verder werd de convenant voor schuldgraad versoepeld naar onder 65%, in plaats van de huidige vereiste onder 55%.
- VGP heeft met succes haar eerste transactie afgesloten in de East Midlands in het Verenigd Koninkrijk. De site heeft een oppervlakte van 176.000 m² en is strategisch gelegen met directe toegang tot knooppunt 24 van de snelweg M1 en in de nabijheid van de steden Nottingham, Derby, Leicester en de luchthaven van East Midlands. De locatie heeft een gedetailleerde vergunning voor vier logistieke gebouwen van in totaal 78.000 m². Naar verwachting zal de eerste fase van de bouw starten in het derde kwartaal van 2025.

28. Opdrachten uitgevoerd door de commissaris en aanverwante personen

De auditvergoedingen voor VGP NV en haar volledig gecontroleerde dochterondernemingen bedroegen € 188 duizend. Daarnaast werden in de loop van het jaar bijkomende niet-auditdiensten, in het kader van ESG assurance opdracht, uitgevoerd door Deloitte en aanverwante personen waarvoor een totale vergoeding van € 48,6 duizend werd aangerekend. Auditvergoedingen voor gezamenlijk gecontroleerde entiteiten (Joint Ventures) bedroegen € 485,5 duizend. Er werden geen bijkomende niet-auditdiensten uitgevoerd voor gezamenlijk gecontroleerde entiteiten (Joint Ventures).

29. Dochterondernemingen, Joint Ventures en geassocieerde ondernemingen

29.1 Integrale consolidatie

De volgende ondernemingen behoorde tot de consolidatiekring van de VGP Groep per 31 december 2024 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 Zone Mnichovo Hradiste 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 – 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 Traiskirchen 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 UK 1 S.à r.l. (ex-VGP Park Berlin-Hönow)	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 Koblenz S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	-2
VGP Park Rüsselsheim M S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	-2
VGP Park Leipzig Flughafen 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	-2
VGP DEU 49 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	-2
VGP DEU 50 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	-2
VGP Park Rüsselsheim K65 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	-2

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijk zetel	%	
VGP Park Rüsselsheim P S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	-2
VGP Park Steinbach (Taurus) S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	-2
VGP DEU 55 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	-2
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 Park Graz 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	-2
VGP Park Laxenburg S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	-2
VGP Park Ehrenfeld S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	-2
VGP DEU 42 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	-2
VGP European Logistics 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	-1
VGP Renewable Energy Österreich GmbH	Wenen, Oostenrijk	100	-3
VGP Industriebau Österreich GmbH	Wenen, Oostenrijk	100	-3
VGP Latvija, SIA	Riga, Letland	100	-2
VGP Park Riga, 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.	Boekarest, Roemenië	100	-2
VGP Park Sibiu S.R.L.	Boekarest, Roemenië	100	-2
VGP Park Arad S.R.L.	Boekarest, Roemenië	100	-2
VGP Park Bucharest S.R.L.	Boekarest, Roemenië	100	-2
VGP Park Bucharest Two SRL	Boekarest, Roemenië	100	-2
VGP Park Timisoara Three S.R.L.	Boekarest, Roemenië	100	-2
VGP Park Timisoara Four S.R.L.	Boekarest, Roemenië	100	-2
VGP Proiecte Industriale S.R.L.	Boekarest, Roemenië	100	-3
VGP Renewable Energy S.R.L.	Boekarest, Roemenië	100	-2
VGP Park Zvolen s.r.o.	Bratislava, Slowakije	100	-2
VGP Park Slovakia 2, s.r.o.	Bratislava, Slowakije	100	-2
VGP Renewable Energy Slovakia s.r.o.	Bratislava, Slowakije	100	-2
VGP Park Bratislava 2 a.s.	Bratislava, Slowakije	100	-2
VGP – industriálne stavby, s.r.o.	Bratislava, Slowakije	100	-3
VGP Service Kft.	Győr, Hongarije	100	-3
VGP Park Hatvan Kft.	Győr, Hongarije	100	-2
VGP Park Győr Beta Kft.	Győr, Hongarije	100	-2
VGP Park Kecskemet Kft.	Győr, Hongarije	100	-2
VGP Park BUD Aerozone KFT	Győr, Hongarije	100	-2
VGP Park BUD Aerozone 2 Kft.	Budapest, Hongarije	100	-2
VGP Park HU 1 Kft.	Budapest, Hongarije	100	-2
VGP Park HU Two Kft.	Budapest, Hongarije	100	-2

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijk zetel	%	
VGP Park HU Three 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 Martorell S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	-2
VGP (Park) Espana 12 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	-2
VGP (Park) Espana 13 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	-2
Daisen Investments 2020. S,L,U	Barcelona, Spanje	100	-2
Maliset Investments 2020. S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	-2
Urlau Proyectos y Servicios. S.L.U.	Bilbao, Spanje	100	-2
VGP Park Pamplona Noáin. S.L.U. (ex VGP (Park) España 17)	Barcelona, Spanje	100	-2
VGP (Park) Espana 18 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	-2
VGP (Park) Espana 19 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	-2
VGP (Park) Espana 20 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	-2
VGP (Park) Espana 21 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	-2
VGP (Park) Espana 22 S.L.U.	Barcelona, Spanje	100	-2
VGP (Park) Espana 23 S.L.U.	Bilbao, Spanje	100	-2
VGP (Park) Espana 24 S.L.U.	Bilbao, Spanje	100	-2
VGP Italy SRL	Milaan, Italië	100	-3
VGP Park Verona SRL	Milaan, Italië	100	-2
VGP Park Parma SRL (ex VGP Park Italy 5 SRL)	Milaan, Italië	100	-2
VGP Park Italy 8 SRL	Milaan, Italië	100	-2
VGP Park Valsamoggia 2 SRL	Milaan, Italië	100	-2
VGP Park Italy 10 SRL	Milaan, Italië	100	-2
VGP Park Milano Paderno Dugnano SRL	Milaan, Italië	100	-2
VGP Park Parma Morse Srl.	Milaan, Italië	100	-2
VGP Park Legnano SRL	Milaan, Italië	100	-2
VGP Park Italy14 SRL	Milaan, Italië	100	-2
VGP Park Italy15 SRL	Milaan, Italië	100	-2
VGP Park Italy16 SRL	Milaan, Italië	100	-2
VGP Park Italy17 SRL	Milaan, Italië	100	-2

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijk zetel	%	
VGP Park Italy18 SRL	Milaan, Italië	100	-2
VGP Renewable Energy Italy SRL	Milaan, Italië	100	-2
VGP Construção Industrial. Unipessoal Lda	Porto, Portugal	100	-3
VGP Park Sintra. S.A.	Sintra, Portugal	100	-2
VGP Park Loures. S.A.	Loures, Portugal	100	-2
VGP Park Portugal 4. S.A.	Porto, Portugal	100	-2
VGP Park Montijo. S.A. (ex VGP Park Portugal 5. S.A.)	Porto, Portugal	100	-2
VGP Park Portugal 6. S.A.	Porto, Portugal	100	-2
VGP Park Portugal 7. S.A.	Porto, Portugal	100	-2
VGP Park Portugal 8. 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 France 7 SCI	Lyon, Frankrijk	100	-1
VGP Park France 8 SCI	Lyon, Frankrijk	100	-1
VGP Park Rouen 1 SCI	Lyon, Frankrijk	100	-2
VGP Park Rouen 2 SCI	Lyon, Frankrijk	100	-2
VGP Park Rouen 3 SCI	Lyon, Frankrijk	100	-2
VGP Park Rouen 4 SCI	Lyon, Frankrijk	100	-2
VGP Park Vélizy SCI (ex VGP Park France 4 SCI)	Lyon, Frankrijk	100	-2
VGP Park Mulhouse SCI (ex France 5)	Lyon, Frankrijk	100	-2
VGP Park Rouen SCI	Lyon, Frankrijk	100	-2
VGP Industrial Development d.o.o. Beograd	Belgrado, Servië	100	-3
VGP Park One d.o.o. Beograd	Belgrado, Servië	100	-2
VGP Park Two d.o.o. Beograd	Belgrado, 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 Α.Ε.	Athene, Griekenland	100	-3
VGP PARK GREECE 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	Athene, Griekenland	100	-2
VGP Denmark ApS	Fredericia, Denemarken	100	-3
VGP Park Vejle ApS (ex-VGP Park Denmark 1 ApS)	Fredericia, Denemarken	100	-2
VGP Park Denmark 2 ApS	Fredericia, Denemarken	100	-2
VGP Park Denmark 3 ApS	Fredericia, Denemarken	100	-2

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijk zetel	%	
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 FRA 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100	-1
VGP Zone Brasov Two S.R.L.	Boekarest, Roemenië	100	-1
VGP Developments UK Limited	Bristol, Verenigd Koninkrijk	100	-3

29.2 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	75	-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 maatschappelijke 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 Luxemburgg	5.1	-6
VGP Park Hamburg 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburgg	5.1	-6
VGP Park Rodgau GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5.1	-6
VGP Park Höchststadt 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 Luxemburgg	5.1	-6
VGP Park Berlin 3 S.à r,l	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburgg	5.1	-6
VGP Park Frankenthal S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburgg	5.1	-6
VGP Park Leipzig S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburgg	5.1	-6
VGP Park Leipzig GmbH	Düsseldorf, Duitsland	5.1	-6
VGP DEU 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburgg	5.1	-6
VGP Park Wetzlar S.à r,l	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburgg	5.1	-6
VGP Park Ginsheim S.à r,l	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburgg	5.1	-6
VGP Park Dresden S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburgg	5.1	-6

Geassocieerde ondernemingen	Adres maatschappelijke zetel	%	
VGP Park Goettingen S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburgg	5.1	-6
VGP Park Berlin Wustermark S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburgg	5.1	-6
VGP Park Bischofsheim S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburgg	5.1	-6
VGP Park Einbeck S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburgg	5.1	-6
VGP Park Chemnitz S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburgg	5.1	-6
VGP Park Gießen S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburgg	5.1	-6
VGP Park Berlin 4 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburgg	10.1	-6
VGP Park Halle S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburgg	10.1	-7
VGP Park Halle 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburgg	10.1	-7
VGP Park Erfurt S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburgg	10.1	-7
VGP Park Erfurt 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburgg	10.1	-7
VGP Park Erfurt 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburgg	10.1	-7
VGP Park Leipzig Flughafen S.à r,l	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburgg	10.1	-7
VGP Park Hochheim S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburgg	10.1	-7

- (1): Holding en dienstvennootschap
(2): Bestaande of toekomstige vastgoedvennootschap of actief in hernieuwbare energie
(3): Dienstvennootschap
(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

29.3 Wijzigingen in 2024

(I) NIEUWE DEELNEMINGEN

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijk zetel	%
VGP Renewable Energy Österreich GmbH	Wenen, Oostenrijk	100
VGP Park Denmark 2 ApS	Fredericia, Denemarken	100
VGP Énergies Renouvelables France SAS	Lyon, Frankrijk	100
VGP Park Split d.o.o,	Zagreb, Kroatië	100
VGP France 3 SAS	Lyon, Frankrijk	100
VGP France 4 SAS	Lyon, Frankrijk	100
VGP France 5 SAS	Lyon, Frankrijk	100
VGP France 6 SAS	Lyon, Frankrijk	100
VGP FRA 1 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP FRA 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP FRA 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 56 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100
VGP DEU 57 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijk zetel	%
VGP ZONE BRASOV TWO S.R.L.	Boekarest, Roemenië	100
VGP Park France 7 SCI	Lyon, Frankrijk	100
VGP Park France 8 SCI	Lyon, Frankrijk	100
VGP Park Denmark 3 ApS	Fredericia, Denemarken	100
VGP Developments UK Limited	Bristol, Verenigd Koninkrijk	100

(II) NAAMSWIJZIGINGEN

Nieuwe naam	Vorige naam
VGP Park Vejle ApS	VGP Park Denmark 1 ApS
VGP Park Rüsselsheim M S.à r.l.	VGP DEU 47 S.à r.l.
VGP Park Rüsselsheim K65 S.à r.l.	VGP DEU 51 S.à r.l.
VGP Park Rüsselsheim P S.à r.l.	VGP DEU 52 S.à r.l.
VGP Park Steinbach (Taunus) S.à r.l.	VGP DEU 53 S.à r.l.
VGP Park Berlin Wustermark 2 S.à r.l.	VGP DEU 32 S.à r.l.
VGP Park Mulhouse SCI	VGP Park France 5 SCI
VGP Park Rouen 4 SCI	VGP Park France 6 SCI
VGP European Logistics 4 S.à r.l.	VGP DEU 54 S.à r.l.
VGP Renewable Energy Slovakia s.r.o.	VGP Park Slovakia 3. s.r.o.
VGP (Park) Espana 17 S,L,U,	VGP Park Pamplona Noáin. S,L,U,
VGP Park Parma Morse Srl,	VGP Park Italy 12 Srl
VGP Park Traiskirchen S.à r.l.	VGP Park Ottendorf-Okrilla (ex-DEU 22) S.à r.l.
VGP UK 1 S.à r.l.	VGP Park Berlin-Hönow S.à r.l.
VGP European Logistics France S.à r.l.	VGP DEU 38 S.à r.l.

(III) DOCHTERONDERNEMINGEN GEDESINVESTEERD/LIQUIDATIE

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijk zetel	%
LPM Holding BV	Haghorst, Nederland	50%

(IV) DOCHTERONDERNEMINGEN VERKOCHT AAN DE ZESDE JOINT VENTURE

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijk zetel	%
VGP Park Halle S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	89.90%
VGP Park Halle 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	89.90%
VGP Park Erfurt S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	89.90%
VGP Park Erfurt 2 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	89.90%
VGP Park Erfurt 3 S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	89.90%
VGP Park Leipzig Flughafen S,à r,l	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	89.90%
VGP Park Vyskov a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou,Tsjechië	100%

Dochterondernemingen	Adres maatschappelijk zetel	%
VGP Park Kladno a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou,Tsjechië	100%
VGP Park Prostějov a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou,Tsjechië	100%
VGP Park Bratislava a.s.	Bratislava, Slowakijke	100%
VGP Park Usti nad Labem City a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou,Tsjechië	100%
VGP Park Hochheim S.à r.l.	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	89.90%
VGP European Logistics France S.à r.l. (ex VGP DEU 38 S.à r.l.)	Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg	100%
VGP Park Rouen 1 SCI	Lyon, Frankrijk	0,1%

(V) KRUISPUNTBANKNUMMERS VAN DE BELGISCHE VENNOOTSCHAPPEN

Dochterondernemingen	Ondernemingsnummer
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 2024

1. Winst- en verliesrekening, proportioneel geconsolideerd

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

Proportionele geconsolideerde winst- en verliesrekening <i>In duizenden €</i>	31. 12. 2024			31. 12. 2023		
	Groep	Joint ventures	Totaal	Groep	Joint ventures	Totaal
Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	73.704	137.578	211.282	69.003	102.073	171.076
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	-6.018	-15.896	-21.914	-5.534	-10.496	-16.030
Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	67.686	121.682	189.368	63.469	91.577	155.046
Joint venture management fee inkomsten	32.666	—	32.666	26.925	—	26.925
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen	187.056	54.479	241.535	87.958	-61.179	26.779
Administratieve kosten	-61.263	-1.990	-63.253	-48.863	-1.837	-50.700
Andere kosten	-1.750	—	-1.750	—	—	—
Operationeel resultaat	224.395	174.171	398.566	129.489	28.561	158.050
Netto financieel resultaat	2.403	-59.094	-56.691	-6.031	-35.434	-41.465
Belastingen	-32.555	-22.333	-54.888	-25.451	-3.842	-29.293
Resultaat van de periode	194.243	92.744	286.987	98.007	-10.715	87.292

2. Balans, proportioneel geconsolideerd

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

Proportioneel geconsolideerde balans <i>In duizenden €</i>	31. 12. 2024			31. 12. 2023		
	Groep	Joint ventures	Totaal	Groep	Joint ventures	Totaal
Vastgoedbeleggingen	1.905.411	2.927.831	4.833.242	1.508.984	2.442.718	3.951.702
Vastgoedbeleggingen opgenomen in activa aangehouden voor verkoop	197.902	—	197.902	875.817	—	875.817
Totaal vastgoedbeleggingen	2.103.313	2.927.831	5.031.144	2.384.801	2.442.718	4.827.519
Andere activa	673.137	835	673.972	682.464	2.238	684.702
Totaal vaste activa	2.776.450	2.928.666	5.705.116	3.067.265	2.444.956	5.512.221
Handels- en andere vorderingen	83.804	28.977	112.781	79.486	50.810	130.296
Geldmiddelen en kasequivalenten	492.533	124.353	616.886	209.921	74.355	284.276
Groep activa aangehouden voor verkoop	275	—	275	16.804	—	16.804
Totaal vlottende activa	576.612	153.330	729.942	306.211	125.165	431.376
Totaal activa	3.353.062	3.081.996	6.435.058	3.373.476	2.570.121	5.943.597
Langlopende financiële schulden	1.942.495	1.543.184	3.485.679	1.885.154	1.310.253	3.195.407
Andere langlopende financiële verplichtingen	—	582	582	—	256	256
Andere langlopende verplichtingen	46.781	23.575	70.356	38.085	13.581	51.666
Uitgestelde belastingverplichtingen	35.652	159.958	195.610	23.939	135.625	159.564
Totaal langlopende verplichtingen	2.024.928	1.727.299	3.752.227	1.947.178	1.459.715	3.406.893
Kortlopende financiële schulden	114.866	21.428	136.294	111.750	20.613	132.363
Handels- en andere kortlopende schulden	102.558	32.395	134.953	84.075	52.565	136.640
Verplichtingen m.b.t. activa aangehouden voor verkoop	11.157	—	11.157	53.284	—	53.284
Totaal kortlopende verplichtingen	228.581	53.823	282.404	249.109	73.178	322.287
Totaal verplichtingen	2.253.509	1.781.122	4.034.631	2.196.287	1.532.893	3.729.180
Netto activa	1.099.553	1.300.874	2.400.427	1.177.189	1.037.228	2.214.417

Informatie met betrekking tot de moederonderneming

Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2024

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 (Berchem)
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 €	2024	2023
Andere bedrijfsopbrengsten	20.507	21.589
Bedrijfswinst of verlies	-12.806	-6.666
Netto financieel resultaat	50.810	118.081
Uitzonderlijk resultaat	237.031	175.261
Winstbelastingen	-6.407	-11.876
Resultaat van het boekjaar	268.628	274.800

1.3 Verkorte balans na resultaatsverwerking

In duizenden €	2024	2023
Oprichtingskosten en immateriële vaste activa	13.339	18.271
Materiële vaste activa	48	91
Financiële vaste activa	3.363.238	3.481.466
Andere langlopende vorderingen	13.623	9.705
Totaal vaste activa	3.390.248	3.509.533

Handels- en andere vorderingen	26.645	31.714
Geldmiddelen en kasequivalenten	269.000	48.678
Totaal vlottende activa	295.645	80.392

Totaal activa	3.685.893	3.589.925

Kapitaal	136.092	136.092
Uitgiftepremie	759.509	759.509
Wettelijke reserves	13.609	13.609
Overgedragen resultaten	733.346	554.779
Eigen vermogen	1.642.556	1.463.989

Schulden op meer dan een jaar	1.820.797	1.903.605
Schulden op ten hoogste een jaar	222.540	222.331
Schulden	2.043.337	2.125.936

Totaal passiva	3.685.893	3.589.925

Waarderingsregels

De waarderings- en omrekeningsregels gebruikt voor de statutaire jaarrekening van de moederonderneming zijn gebaseerd op het Belgisch boekhoudrecht.

1.4 Voorstel tot resultaatsverwerking VGP NV 2024

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

De Raad van Bestuur van VGP NV zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen om een brutodividend van € 3,30 per aandeel uit te keren, wat overeenkomt met een totaal brutodividendbedrag van € 90 miljoen (+12% ten opzichte van het reguliere dividend van 2023).

Verslag van Commissaris

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van VGP NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 - Geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van VGP NV (de “vennootschap”) en haar filialen (samen “de groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 12 mei 2023, 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 2024. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van VGP NV uitgevoerd gedurende 18 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2024 omvat, 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 en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverstrekking, waarvan het geconsolideerde balanstotaal € 4 653 936 (000) bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van het volledig perioderesultaat afsluit met een winst van het boekjaar van € 286 987 (000).

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep op 31 december 2024 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS Accounting Standards) 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 huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd 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 ophelderingen 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.

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde
WAARDERING VAN VASTGOEDBELEGGINGEN VGP ontwikkelt, bezit en beheert een portfolio van modern logistiek en industrieel vastgoed gelegen in Europa. De vastgoedportefeuille is gewaardeerd aan € 1 905 411 (000) per 31 december 2024. Het aandeel van VGP in vastgoedbeleggingen aangehouden door joint ventures bedraagt € 2 927 831 (000) en € 197 902 (000) werd opgenomen bij de activa geclassificeerd als “aangehouden voor verkoop”. De vastgoedportefeuille omvat vastgoed beschikbaar voor verhuur en vastgoed in aanbouw (“projectontwikkelingen”) en is gewaardeerd op basis van de inkomenskapitalisatiemethodologie overeenkomstig IAS 40 welke gebaseerd is op verwachte toekomstige kasstromen. Projectontwikkelingen worden gewaardeerd volgens dezelfde methode, met aftrek van alle nog op te lopen bouwkosten. De belangrijkste inputs in de bepaling van de reële waarde zijn de vereiste rendementen en de huidige markthuur, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille. De Groep gebruikt professioneel gekwalificeerde onafhankelijke vastgoeddeskundigen om de vastgoedportefeuille om de zes maanden te waarderen aan reële waarde. De waardering van de portefeuille omvat significante inschattingen welke onderbouwd zijn door een aantal assumpties welke belangrijke beoordelingen en schattingonzekerheden kunnen bevatten. Gekoppeld met het feit dat een klein percentage afwijkingen in individuele vastgoedwaarderingen, indien opgeteld, kan resulteren in een materiële afwijking in de winst- en verliesrekening en balans, vereist dit gebied specifieke audit focus.	BEOORDELING VAN DE EXPERTISE EN OBJECTIVITEIT VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN — We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen beoordeeld. — We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld voor het nazicht en analyse van het werk van de externe vastgoeddeskundigen. TESTEN VAN DE WAARDERINGEN — We hebben de bedragen zoals vermeld in de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhoudkundige administratie en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de geconsolideerde jaarrekening aangesloten. — We hebben een interne waarderingsexpert betrokken om het financiële audit team te ondersteunen bij de bespreking en beoordeling van de significante assumpties en belangrijke schattingonzekerheden voor specifieke vastgoedbeleggingen, inclusief de vereiste rendementen en huidige markthuren en vergeleken deze met andere gegevens waarover wij beschikken. — We hebben de externe waarderingsverslagen verkregen en hebben nagegaan dat de gehanteerde waarderingsmethodologie overeenkomstig RICS-standaarden werd uitgevoerd bij het bepalen van de boekwaardes die in de balans werden opgenomen. — Voor projectontwikkelingen controleerden we ook dat de onderliggende informatie met betrekking tot aannemingscontracten en gebudgetteerde kosten consistent was met de afwerkingskosten die afgehouden worden van de reële waarde van projectontwikkelingen. — Geactiveerde kosten werden steekproefsgewijs getest en de afwerkingskosten voor projectontwikkelingen werden vergeleken met ondersteunend bewijsmateriaal (bijvoorbeeld door het inspecteren van onderliggende aannemingsovereenkomsten).
VERWIJZING NAAR TOELICHTINGEN De methodologie die gebruikt werd voor de waardering is opgenomen in toelichting 2.7 van de geconsolideerde jaarrekening. Daarnaast verwijzen we naar toelichting 13 van het geconsolideerde jaarverslag voor wat betreft de roll-forward van de vastgoedbeleggingen, toelichting 20 met betrekking tot activa geclassificeerd als aangehouden voor verkoop en toelichting 9 met betrekking tot investering in joint ventures en geassocieerde ondernemingen.	INFORMATIE EN BASISGEGEVENS — Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd met betrekking tot de informatie die aan de vastgoeddeskundigen werd verstrekt met betrekking tot huurinkomsten, voornaamste kenmerken van het huurcontract en bezettingsgraad. — We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld met betrekking tot vastgoedbeleggingen.

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde
OPRICHTING VAN EEN NIEUWE JOINT VENTURE In december 2023 heeft VGP een joint venture overeenkomst getekend met AREIM (de “Zesde Joint Venture”) en vervolgens een portefeuille aan vastgoedbeleggingen overgedragen, onder de vorm van verkoop van dochtervennootschappen, aan de joint venture in April en December 2024. De gepaste boekhoudkundige verwerking van de joint venture overeenkomst, overeenkomstig IFRS is complex en omvat inschattingen van het management, specifiek met betrekking tot: — Beoordelen of, onder de nieuwe joint venture overeenkomsten, VGP gezamenlijke controle heeft over de Zesde Joint Venture; — Beoordelen van de gepaste boekhoudkundige verwerking op het moment van verlies van controle over overgedragen dochtervennootschappen in de geconsolideerde jaarrekening van VGP NV. De gepaste boekhoudkundige verwerking van de oprichting van deze joint venture is materieel voor de geconsolideerde jaarrekening van de Groep: de waarde van deze deelnemingen, per 31 december 2024, op de balans opgenomen bij de deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen, met betrekking tot de Zesde Joint Venture bedraagt € 148 613 (000). Het kernpunt van de controle betreft daarom de gepaste boekhoudkundige verwerking en toelichting van de oprichting van deze nieuwe joint venture overeenkomstig IFRS. VERWIJZING NAAR TOELICHTINGEN We verwijzen naar toelichting 2.3 voor de gerelateerde waarderingsregels, toelichting 9 met betrekking tot investeringen in joint ventures.	— We hebben een discussie gehad met het management en zonodig onderliggende documentatie verkregen om een begrip te krijgen van de aard van de transactie. We hebben de voorgestelde boekhoudkundige verwerking beoordeeld met betrekking tot de groep haar waarderingsregels en de relevante IFRS standaarden. — We hebben de paragrafen en addenda aan de contracten met betrekking tot deze transacties gelezen en hebben IFRS experts betrokken om de gepastheid te beoordelen van de erkennings- en waarderingsprincipes toepast op de oprichting van deze nieuwe joint venture. — We hebben de inschattingen van het management beoordeeld met betrekking tot de gezamenlijke controle van VGP over de Zesde Joint Venture. — Wij hebben de gepaste boekhoudkundige verwerking op het moment van verlies van controle over de overgedragen dochtervennootschappen aan de Joint Venture in de geconsolideerde jaarrekening van VGP beoordeeld. — We hebben onze eigen IFRS experts betrokken bij de beoordeling van de gepaste boekhoudkundige verwerking en de gepaste toelichtingen met betrekking tot deze transactie. — We hebben de gepaste toelichting van deze transactie in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening beoordeeld.

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 International Financial Reporting Standards (IFRS Accounting Standards) 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 na dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

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 dat 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 aan 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.

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE COMMISSARIS

In het kader van ons mandaat 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 te verifiëren, en verslag over deze aangelegenheid uit te brengen.

ASPECTEN BETREFFENDE HET JAARVERSLAG 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:

- de vereiste onderdelen van het jaarverslag van VGP overeenkomstig artikel 3:6 en 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, welke voorkomen in het hoofdstuk "Verslag van de Raad van Bestuur" een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld 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 verricht die onverenigbaar zijn met de

wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening 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 ontwerpnorm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat ("ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat en de markeertaal met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 ("Gedelegeerde Verordening"). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat ("digitale geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de marking van informatie in de officiële versie van de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van VGP NV per 31 december 2024 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

ANDERE VERMELDINGEN

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Getekend te Antwerpen.

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

Lexicon

Aanvangsrendement

Is verhouding tussen de (initiële) contractuele huur van een onroerend goed, na aftrek van een ingeschatte jaarlijkse recurrenente niet-recupereerbare vastgoed kosten, en de aanschafswaarde/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.

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 (m²) te delen door het totaal verhuurbare oppervlak (m²) inclusief eventuele leegstand (m²).

Break

Eerste opzegoptie van een huurovereenkomst.

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 gereguleerde markt worden verhandeld (de "2020 Code"). De Belgische Corporate Governance Code is beschikbaar op de website www.corporategovernancecommittee.be.

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.

Dealing Code

Gedragcode 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 Net Initial Yield (NIY)

Huurinkomsten op jaarbasis gebaseerd op de geldstroom per einde boekjaar, minus niet verrekenbare operationele kosten verbonden aan vastgoedbeleggingen, gedeeld door de reële waarde van de portefeuille, verhoogd met (ingeschatte) transactiekosten (m.n. overdrachtbelasting).

EPRA 'Topped-up' NIY

Deze maatstaf omvat een correctie op de EPRA NIY met betrekking tot het verstrijken van huurvrije periodes of andere huurkortingen.

EPRA Leegstand ratio

Wordt berekend als de Geschatte huurwaarde (GHW) van niet-verhuurde oppervlakte gedeeld door de geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille.

EPRA kosten ratio

Administratieve en operationele kosten (inclusief en exclusief directe leegstand kosten) gedeeld door bruto huurinkomsten.

EPRA Loan to value (LTV) ratio

Het proportioneel deel van de bruto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen gefinancierd door de netto schulden.

Equivalent rendement (echt en nominaal)

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

'Exit' kapitalisatievoet

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

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

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

Geassocieerde ondernemingen

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

Gecommitteerde huurovereenkomsten op jaarbasis of huurinkomsten op jaarbasis

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

Geschatte huurwaarde ("ERV/GHW")

De geschatte huurwaarde (ERV) is het oordeel van de externe taxateur 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 is de som van de (huidige huur en toegezegde huur voor elk huurcontract vermenigvuldigd met de resterende looptijd tot de eindvervaldag van deze huurcontracten) gedeeld door de totale huidige huur en toegezegde huur van de portefeuille.

Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet

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

Grekon Joint Venture of Grekon

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

IAS/IFRS

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

Indexatie

Jaarlijks wordt contractueel op de verjaardatum van de inwerkingtreding van het contract de huurprijs aangepast aan de inflatie volgens een referentie-index in elk specifiek land.

Investeringswaarde

De door de onafhankelijke vastgoedexperts bepaalde waarde van de portefeuille, transactiekosten inbegrepen.

Joint ventures

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

LPM Joint Venture of LPM

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

LPM JVA of LPM Joint Venture-overeenkomst

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

LTV

Betekent "Loan to value" deze parameter wordt berekend door de netto financiële schuld te delen door de vastgoedbeleggingen

Marktkapitalisatie

Slotkoers op de beurs vermenigvuldigd met het aantal in omloop zijnde aandelen op die datum.

Netto vermogenswaarde

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

Netto financiële kosten

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

Netto financiële schuld

Totale financiële schuld min geldmiddelen en kasequivalenten.

Netto schuldaflossing

Betekent voor de berekening van de covenant Dekkingsgraad voor schuldaflossing de som van de Netto financiële kosten en kapitaalflossingen van het boekjaar.

Ontwikkelings Joint Venture(s)

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

Ontwikkelings Joint Venture overeenkomst(en)

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

Project Management

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

Reële waarde

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

‘Reversionary’ kapitalistievoet

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

Roozen of Roozen Landgoederen Beheer

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

Schuldgraad/Gearing ratio

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

Totale opname

De totale opname van oppervlaktes door gebruikers in de huurmarkt gedurende een bepaalde periode.

Toegezegde en getekende huurovereenkomsten op jaarbasis

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

Top rendement

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

Tweede joint venture

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

Vastgoeddeskundige

Onafhankelijk vastgoedexpert die instaat voor de waardering of taxatie van de vastgoedportefeuille.

Vastgoedportefeuille

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

Vervaldatum lease

De datum waarop een leaseovereenkomst kan worden opgezegd.

Voorkennis

Onder voorkennis wordt verstaan: elke niet openbaar gemaakte informatie die nauwkeurig is en die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op een of meer emittenten van financiële instrumenten of op een of meer financiële instrumenten en die, indien ze openbaar zouden gemaakt worden, de koers van deze financiële instrumenten (of deze van daarvan afgeleide financiële instrumenten) aanzienlijk zouden kunnen beïnvloeden.

VGP European Logistics of VGP European Logistics joint venture

Betekent de eerste joint venture.

VGP European Logistics 2 of VGP European Logistics 2 joint venture

Betekent de tweede joint venture.

VGP Park Moerdijk

Betekent de LPM Joint Venture.

VGP Park Belartza Joint Venture

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

VGP Park München of joint venture VGP Park München

Betekent de Derde Joint Venture.

VGP Park Siegen Joint Venture

Betekent Grekon 11 GmbH, de 50:50 joint venture tussen VGP en Revikon.

VUSA

Betekent Valeriano urrutikoetxea, S.L.U.; Galdakarra Xxi, S.L.; Saibigain XXI, S.L.U.; en Belartza Garaia, S.L.U.;

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”

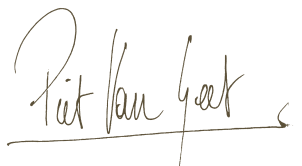
Verklaring van de verantwoordelijke personen

De ondertekenende personen verklaren dat, voorzover hen bekend:

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van 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 2024

Verslag over maatschappelijk verantwoord ondernemen

Inhoud

231

4.1 ESG-Strategie

pagina 232

- 4.1.1 Samenvatting van de ESG-prestatie-indicatoren van de Groep

234

4.2 Duurzaamheidsverklaring

pagina 235

- 4.2.1 Algemene Toelichtingen (ESRS 2)

pagina 256

- 4.2.2 Milieu-informatie

pagina 323

- 4.2.3 Sociale Informatie

pagina 341

- 4.2.4 Governance-Informatie – Zakelijk Gedrag (ESRS G1)

345

4.3 Groene Financiering van de Groepsactiviteiten

pagina 345

- 4.3.1 Uitgifte van groene obligaties

pagina 345

- 4.3.2 Criteria voor groene obligaties

pagina 346

- 4.3.3 Huidige aanwending van opbrengsten uit groene obligaties

pagina 350

- 4.3.4 Gecontroleerde criteria

page 350

- 4.3.5 Jaarlijkse rapportage over groene obligaties in overeenstemming met kader

pagina 353

- 4.3.6 Verslag van onafhankelijke derde over criteria en indicatoren voor groene obligaties

356

4.4 Bijlagen

pagina 356

- 4.4.1 Verslag van Onafhankelijke Derde over de Geconsolideerde Niet-Financiële Prestatieverklaring

pagina 358

- 4.4.2 Afstemming op Standaarden en Kaders voor Duurzaamheidsverslaglegging

pagina 358

- 4.4.3 Resultaten van ESG-ratings en opname in ESG-indices

pagina 359

- 4.4.4 Bijdrage van de ESG-Strategie van de Groep aan de Duurzame Ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties

4.1 ESG-Strategie

Het ecosysteem beschermen en de klimaatverandering aanpakken

Duurzaamheid is fundamenteel voor onze benadering 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 gebouwen in lijn zijn met de belangrijkste ambities op het vlak van milieu (*“environmental”*), het sociale aspect (*“social”*) en goed bestuur (*“governance”*) (*“ESG”*) voor alle stakeholders. Samenwerking vormt de kern van onze strategie. Door samen te werken met gemeenschappen en met onze klanten vanaf de eerste ontwerp- en specificatiefasen, zorgen we ervoor dat onze gebouwen efficiënt en veerkrachtig zijn.

De ESG-strategie van VGP is gebaseerd op de bevindingen van een materialiteitsanalyse en een analyse van ESG-risico's. Ze pakt de belangrijkste uitdagingen aan waarmee de sector van semi-industrieel en logistiek vastgoed wordt geconfronteerd: de transitie naar een koolstofarme economie en de bevordering van duurzame mobiliteit, waarbij de bedrijfsactiviteiten van de Groep volledig worden geïntegreerd in lokale gemeenschappen.

Onze ESG-Strategie is gebaseerd op vijf kernpijlers:

- Duurzaam vastgoed
- Gemeenschappen versterken
- Empowerment van ons personeel
- Biodiversiteit beschermen en verbeteren
- Eco-efficiëntie verbeteren



Geïntegreerd ESG-risicobeheer en governance

ESG 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 CO₂-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 CO₂-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 CO₂-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 broeikasgasen 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 2024 bijgewerkt:

- GRESB: met een score van 95/100 kreeg VGP een "4 sterren" Developer rating;
- MSCI A-rating;
- Sustainalytics 11,7 score (29e van 150 concurrenten);
- VGP bleef opgenomen in de BEL ESG Index, de 20 meest duurzame vennootschappen die genoteerd zijn op Euro-next Brussel.

Zie deel 4.3.3 Resultaten van ESG-ratings en opname in ESG-indices.

4.1.1 Samenvatting van de ESG-prestatie-indicatoren van de Groep

Klimaatverandering aanpakken	Paragraaf verwijzing	2023	2024	Voortgang
Net zero doelstellingen	4.2.2.2.9			
50% reductie in scope 1 & 2 emissies tegen 2030		33%	41%	
90% reductie in scope 1 & 2 emissies tegen 2050		33%	41%	
Scope 1 & 2 emissiereductiestrategie goedkeuring door SBTi				
25% reductie in absolute scope 3 emissies tegen 2030		-25%	5%	
55% vermindering van de intensiteit van downstream geleasede activa tegen 2030		28%	70%	
20% vermindering in opgenomen koolstofintensiteit tegen 2030 ¹		12%	15%	
50% reductie in resterende scope 3-intensiteit tegen 2030		33%	22%	
In overeenstemming met het EPBD-richtlijn streven we naar een vermindering van de CO ₂ -intensiteit van downstream geleasede activa van 90% in 2050, vergeleken met de niveaus van 2020. Deze doelstelling zal worden bijgesteld op basis van de ontwikkelingen op het gebied van regelgeving en de implementatie van de EPBD.		28%	70%	
300 MW on-site hernieuwbare energie ontwikkelen ²		57%	68%	
Neutralisatie restemissies	4.2.2.2.10			
restemissies van scope 1 & 2 neutraliseren tegen 2025				
Eerste koolstofverwijderingsproject geïdentificeerd				
Klimaatrisico	4.2.2.2.12			
100% van de activa in risicogebied implementeert risicobeperkende maatregelen		100%	100%	
Duurzame gebouwen	Paragraaf verwijzing	2023	2024	Voortgang
Certificering, EU-taxonomie en afstemming van trajecten	4.2.2.1.1			
100% van ontwikkelingsprojecten die minimaal BREEAM Excellent of gelijkwaardig gecertificeerd zijn			97%	
70% van in aanmerking komende proportionele inkomsten worden tegen 2030 afgestemd op de taxonomie		4%	19%	
100% van gebouwen om een CRREM 1,5 graad conform pad te identificeren		100%	100%	
Traject naar portfolio CRREM 1,5-graads strandingsjaar 2050 ³		2033	2038	
Circulaire economie	4.2.2.6			
Interne koolstofreferentieprijzen invoeren				
Minder dan 10% eigen afval naar stortplaats in 2035			12%	
70% recyclingpercentage voor bouwafval ⁴		80,2%	92,3%	
Huurders stimuleren om tegen 2030 10% minder afval te produceren (nieuwe doelstelling)				
Alle leveranciers moeten er contractueel mee instemmen de VGP-gedragscode voor leveranciers na te leven.				
ESG-risico's van topleveringsketen 1 en 2 volledig in kaart brengen				

1 Inclusief downstream geleasede koolstof. Exclusief downstream geleasede koolstof bedraagt de vooruitgang sinds 2020 0%.
2 Gebaseerd op gerealiseerde en in aanbouw zijnde duurzame energieprojecten. Inclusief pijpelinprojecten wordt de doelstelling gehaald.
3 Inclusief effect van annualisering van hernieuwbare energieproductie van gecontracteerde fotovoltaische projecten.
4 Gebaseerd op 53% projecten in aanbouw waarvoor gegevens beschikbaar zijn.

Gemeenschappen versterken	Paragraaf verwijzing	2023	2024	Voortgang
Maatschappelijke betrokkenheid en bedrijfsmatig vrijwilligerswerk	4.2.3.3.			
Alle VGP parken werken met leveranciers in hun eigen regio				✓
80% van de werknemers neemt jaarlijks een dag deel aan een zinvol liefdadigheidsprogramma voor de gemeenschap			39%	●
Vrijwilligerswerkuren in 2024			1.296	
Ondersteuning van liefdadigheidsprojecten via VGP Foundation			€ 1,75 million	✓
Zorg voor kleinere bedrijfseenheden om lokale productie en MKB te versterken in VGP Parken waar het een positieve impact kan hebben en aansluit bij lokale behoeften				✓
Ons personeelsbestand versterken	Paragraaf verwijzing	2023	2024	Voortgang
Personeel en leren	4.2.3.1.15			
Jaarlijks minstens 500 deelnemers ondersteund door training aan VGP Academy		159	554	●
Minimaal 70% van de werknemers moet deelnemen aan een duurzaamheidscursus		45%	56%	●
40% van de bestuursfuncties in handen van vrouwen houden		60%	60%	●
Biodiversiteit beschermen en verbeteren	Paragraaf verwijzing	2023	2024	Voortgang
Biodiversiteit	4.2.2.5			
100% van de projecten met betekenisvolle biodiversiteit implementeert een biodiversiteitsactieplan		96%	96%	●
100% van onze portfolio implementeert renaturatie-initiatieven tegen 2030			23%	●
Biodiversiteitsactieplan implementeren voor alle ontwikkelingsprojecten		100%	100%	●
Biotopen ontwikkelen in of rond VGP Parken op geselecteerde locaties waar het aansluit bij ecologische en duurzaamheidsdoelen			63%	●
Extra bomen geplant in bestaande parken in 2024		4.040	388	

Eco-efficiëntie verbeteren	Paragraaf verwijzing	2023	2024	Voortgang
Energie	4.2.2.2.6			
100% van de nieuwe huurovereenkomsten moeten groene huurovereenkomsten zijn		91%	99%	●
Tegen 2030 zal 50% van onze portefeuille verwarmingssystemen bevatten die werken op alternatieven voor gas.			26%	●
Opwekking van zonne-energie >100% van elektriciteitsverbruik van huurders		23%	39%	●
Opwekking van zonne-energie inclusief pijplijn capaciteit			99%	
40% vermindering van energie-intensiteit tegen 2030			29%	●
100% van de gebouwen voorzien van LED-verlichting			97%	●
100% van VGP-kantoren voorzien van hernieuwbare elektriciteit		100%	100%	●
Mobiliteit				
750 EV-laadstations voor VGP parken tegen 2030		545	633	●
100% van de parken wordt aangesloten op openbaar vervoer		97%	98%	●
Water				
100% van de VGP parken in gebieden met watertekorten implementeren van oplossingen voor watervermindering en hergebruik			100%	●
De intensiteit van het waterverbruik in VGP Parken verminderen met 20% tegen 2030		15%	16%	●



VGP Park Berlin Oberkrämer

4.2

Duurzaamheidsverklaring

Inleiding

Op 26 februari 2025 heeft de Europese Commissie een nieuw pakket voorstellen aangenomen om de EU-regels te vereenvoudigen, het concurrentievermogen te stimuleren en extra investeringscapaciteit vrij te maken. Onder het nieuwe voorstel zal VGP niet langer verplicht zijn om te rapporteren onder de Europese Unie Richtlijn 2022/2464 van 14 december 2022, tot wijziging van Verordening nr. 537/2014, Richtlijn 2004/109/EG, Richtlijn 2006/43/EG en Richtlijn 2013/34/EU, met betrekking tot duurzaamheidsrapportage door bedrijven (de “*Corporate Sustainability Reporting Directive*” of “*CSRD*”). Ook onder de bestaande regels was VGP niet verplicht om voor boekjaar 2024 te rapporteren onder CSRD. De Groep heeft echter proactieve inspanningen geleverd om ervoor te zorgen dat zijn Duurzaamheidsverklaring voor 2024 zo nauw mogelijk aansluit bij de wettelijke rapportage-eisen onder CSRD. Naast deze Duurzaamheidsverklaring van de Groep wordt het businessmodel van VGP voorgesteld in Hoofdstuk “Profiel”.

Een reeks duurzaamheidsgelateerde documenten, niet-financiële toelichtingen en beleidsregels direct beschikbaar voor publieke toegang. Deze bronnen zijn te vinden op de investeerderswebsite van VGP en geven inzicht in de duurzaamheidsinspanningen en niet-financiële prestaties van de Vennootschap. Dit initiatief onderstreept de toewijding van VGP aan het onderhouden van een open communicatie met zijn stakeholders en zijn toewijding aan duurzame praktijken.

Voor meer informatie over de corporate governance-principes verwijzen we naar de sectie Corporate Governance Statement, in het hoofdstuk Verslag van de Raad van Bestuur.



VGP Park Nijmegen

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 in overeenstemming te brengen met de *European Sustainability Reporting Standards* ("ESRS"). Deze standaarden 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 stakeholders, 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 heeft VGP gegevens verzameld en geconsolideerd van al zijn activiteiten en zijn toeleveringsketens. Deze Duurzaamheidsverklaring werd niet volledig geauditeerd en de Groep is momenteel ook niet wettelijk verplicht om dat te doen. Er is een beperkte mate van betrouwbaarheid verschaft (limited assurance) over de koolstofemissies (scope 1, scope 2 en scope 3 (categorie 13 downstream geleasede activa)), zoals gedetailleerd in de paragraaf over controle hieronder. De duurzaamheidsverklaring van VGP bevat informatie over regelgeving, prestaties ten opzichte van de VGP ESG-strategiedoelstellingen en actieplannen om aan deze doelstellingen te voldoen.

Reikwijdte van de duurzaamheidsverklaring

De Duurzaamheidsverklaring werd op een geconsolideerde basis opgesteld en integreert de activiteiten van de joint ventures (joint ventures aan 100% tenzij expliciet anders vermeld, bijvoorbeeld voor de EU-Taxonomie alineëring waar zowel

gegevens over VGP op een geconsolideerde basis als over joint ventures aan 100% worden verstrekt), voor de landen waar de Groep actief is: België, Denemarken, Duitsland, Frankrijk, Hongarije, Italië, Letland, Luxemburg, Nederland, Oostenrijk, Portugal, Servië, Slowakije, Spanje, Tsjechië en Roemenië. Gedetailleerde reikwijdte regels per indicatorfamilie worden in de volgende paragrafen voorgesteld. Uitsluitingen van de reikwijdte van de rapportage worden gespecificeerd in de beschrijving van elke indicator of in voetnoten waar van toepassing.

De rapportagemethode van vgp

Om zijn Duurzaamheidsverklaring op te stellen, maakte VGP gebruik van zijn op NetSuite gebaseerde geïntegreerde operationele, duurzame en financiële rapportagetool, HR-informatiesystemen en aanvullende rapportagesystemen met betrekking tot energie en duurzame gegevens. Deze complementaire tools worden gebruikt om de resultaten te volgen en de stakeholders van de Groep te informeren over de prestaties. De Groep verbetert voortdurend zijn rapportagetools 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 duurzaamheidsrapportage van de Groep wordt elk jaar herzien en bijgewerkt om de nauwkeurigheid ervan te verfijnen.

Definities en rapportagewaarden

Indicatoren worden uitgedrukt in absolute waarde of in de vorm van ratio's om efficiëntie en vergelijkbare trends uit te drukken. Intensiteitsratio's worden berekend met verschillende soorten noemers, afhankelijk van het type informatie:

Noemers hebben betrekking op grondoppervlakte (m²):

- Eigen kantoorgebieden die van energie worden voorzien: Deze noemer wordt gebruikt om de energie-efficiëntie van activa in werking voor eigen kantoren te berekenen (zie deel 4.2.2.2.8 Energieverbruik en -mix) en de energiegerelateerde Scopes 1 en 2 koolstofintensiteit van activiteiten (zie deel 4.2.2.2.9 Bruto Scopes 1, 2 en 3 en totale broeikasgasemissies) voor eigen kantoren;
- Totale oppervlakte die door huurders wordt geëxploiteerd: totale grondoppervlakte van bestaande activa, bruto verhuurde oppervlakte per activa zoals gerapporteerd om de energie-efficiëntie van het energieverbruik van het gebouw uit te drukken, inclusief het energieverbruik van gemeenschappelijke ruimten (bijv. straatverlichting). Deze noemer

wordt gebruikt om de energiegerelateerde 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);

Noemer gerelateerd aan gebruiksintensiteit:

- FTE: Het aantal werknemers om de energie-efficiëntie van de eigen activiteiten uit te drukken in vergelijking met het aantal werknemers in dienst;
- €-inkomsten

Opgelet: het is mogelijk dat de totalen in de tabellen of grafieken niet optellen omwille van afronding.

Reikwijdte van de Rapportage 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 in joint ventures). Standaard omvat deze informatie alle bestaande activa van de Groep: magazijnen met verschillend beroepsmatig gebruik ((i) niet-gekoelde magazijnen, (ii) gekoelde magazijnen en (iii) productie), laagbouwkantoren (afzonderlijke kantoorbedrijfseenheden in VGP Parken) en (overdekte) parkwoningen. Wanneer een indicator een beperktere reikwijdte heeft, wordt dit gespecificeerd in de beschrijving.

Deze reikwijdte van de duurzaamheidsrapportage vertegenwoordigt 91,5%¹ van de totale portefeuille van bestaande activa van de Groep in oppervlakte (m²) in 2024.

Energiegerelateerde indicatoren en BREEAM

In-Use-certificeringen voor scope 1,2 en 3 vallen onder uitzondering van reikwijdte

Energiegerelateerde indicatoren omvatten de volgende soorten informatie: energieverbruik, energie-intensiteit, Scopes 1- en 2-broeikasgasemissies en aandeel hernieuwbare energie. Activa waaraan significante werkzaamheden worden uitgevoerd (netto beïnvloedde BVO > 1.000 m²) tijdens de rapportageperiode worden uitgesloten van de reikwijdte van de duurzaamheidsrapportage voor energiegerelateerde indicatoren, aangezien de werkzaamheden de betrouwbaarheid en vergelijkbaarheid van gegevens in gevaar kunnen brengen. Activa waaraan significante werkzaamheden worden uitgevoerd die in de tweede helft van 2024 voltooid zijn, worden vanaf 2025 opnieuw in de duurzaamheidsrapportage voor energiegerelateerde indicatoren opgenomen nadat de werkzaamheden zijn voltooid.

¹ Bestaande gebouwen in de brownfieldsites van VGP Park Russelsheim, VGP Park Nürnberg en VGP Park Vélizy zijn niet opgenomen in de bestaande portefeuille berekeningen.

De reikwijdte van de rapportage voor energiegerelateerde indicatoren vertegenwoordigt 86,2% van de totale Groepsportefeuille van bestaande activa in oppervlakte (m²) in 2024.

Bestaande Activa Opgenomen in de algemene reikwijdte van de rapportage voor milieu- en maatschappelijke KPI's

Beroepsmatig Gebruik van het Pand	Land	Aantal activa	Activa	Gerapporteerde grondoppervlakte voor standaardenergie en koolstof
Industrieel: Distributie-magazijn: Niet-Gekoeld Magazijn	Oostenrijk	2	AUTGRA2-B, AUTGRA2-C	23.000
	Tsjechische Republiek	19	CZEBRN-I., CZECEB-C, CZECEB-D, CZECEU-I, CZEJEN-AB, ...	278.000
	Duitsland	58	GERBER-A, GERBER2-B, GERBER2-C, GERBER3-E, GERBER3-F, ...	1.575.000
	Hongarije	6	HUNBUD-B.1, HUNGYO-A, HUNGYO2-A, HUNGYO2-B, HUNKEC-A, ...	125.000
	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	191.000
	Portugal	3	PRTLou-A, PRTLou-B, PRTSMF-A	50.000
	Roemenië	12	ROMARA-A, ROMBRA-A, ROMBRA-E, ROMBRA-I, ROMBUC-C, ...	258.000
	Slovakije	5	SVKBRA-A, SVKBRA-F, SVKBRA-G, SVKBRA-H, SVKZO-C	147.000
	Spanje	14	ESPDH-B, ESPFUE-A, ESPGRA-A, ESPLLI-C, ESPLLI-D, ...	260.000
	Tsjechische Republiek	4	CZEBRN-II., CZEOL2-G2, CZEOL4-A, CZEOL4-D	45.000
	Duitsland	11	GERBER2-D, GERBOB-A, GERBOR-A, GERGIN-A, GERGOE2-E, ...	339.000
	Hongarije	1	HUNALS-A1	23.000
	Nederland	1	NLDNIJ-A	67.000
	Roemenië	1	ROMTIM-B1	18.000
	Servië	1	SRBDOB-D1 (D1-L1)	42.000
	Spanje	3	ESPLLI-A, ESPSFH-D2, ESPZAR-C	77.000
Industrieel: Productie	Oostenrijk	1	AUTGRA-A	17.000
	Tsjechische Republiek	27	CZEBRN-III., CZECEU-II, CZECHO-A, CZECHO-BC, CZECHO-D, ...	456.000
	Duitsland	17	GERCHE-A, GEREIN-A, GERHAL-C, GERLAA-AB, ...	570.000
	Hongarije	6	HUNALS-A2, HUNBUD-C1.1, HUNGYO-B, HUNGYO-C, HUNHAT-A.1, ...	87.000
	Letland	1	LVAKEK-A	36.000
	Roemenië	2	ROMBRA-B1, ROMTIM-B2	39.000
	Slovakije	5	SVKMAL-A, SVKMAL-B, SVKMAL-C, SVKMAL-D, SVKMAL-E1	89.000
	Spanje	3	ESPLLI-E, ESPSFH-C1, ESPZAR-B	52.000
Kantoor: Zakelijk: Laagbouw Kantoor	Duitsland	1	GERMUE-F	8.000
	Italië	1	ITAVAl-A	7.000
Overige: Parkeren (Overdekt)	Duitsland	4	GERGAF-PH, GERLAA-PH Ost, GERMUE-PH Nord, GERMUE-PH Sud	94.000
Totaal	15	223		5.151.000



VGP Park Timisoara

Reikwijdte van de Rapportage 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 Rapportage 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 duurzaamheidsrapportage 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 2024 omvatte de reikwijdte van de rapportage van opgeleverde projecten 21 gebouwen die de basis vormen voor de Scope 3 ingebodde koolstof en levenscyclusanalyse.

1 Verruiming van de reikwijdte ten opzichte van de rapportage over 2023 (toen alleen projecten in aanbouw in aanmerking werden genomen). Hieronder vallen ook projecten voor de aankoop van grond en grond die contractueel is vastgelegd om te worden aangekocht, waarbij rekening wordt gehouden met de milieu- en klimaatrisicoanalyses die tijdens de aankoopfase worden uitgevoerd. CO2-voetafdrukgerelateerde rapportage over ontwikkelingsprojecten heeft alleen betrekking op projecten die daadwerkelijk in aanbouw zijn.

Opgeleverde Activa – basis voor de Scope 3 ingebedde koolstof en levenscyclusanalyse

Land	Aantal activa	Activa	Gerapporteerde grondoppervlakte voor opgenomen koolstof
Oostenrijk	1	AUTLAX-A	26.000
Tsjechische Republiek	2	CZEOL03-M, CZEOL04-E	13.000
Frankrijk	1	FRAROU1-A	39.000
Duitsland	4	GERHDW-C, GERGAF-A2, GERGAF-PH, GERMAG-D	167.000
Hongarije	5	HUNGYO2-A, HUNGYO2-C, HUNKEC-D, HUNKEC-E1, HUNBUD-A	126.000
Italië	1	ITAVAL2-B	19.000
Roemenië	1	ROMTIM3-E	33.000
Servië	2	SRBDOB-D1, SRBDOB-C	77.000
Slovakije	3	SVKZVO-C, SVKBRA-D1, SVKMAL-E2	59.000
Spanje	1	ESPVAL-C	25.000
Totaal	21		584.000

In 2024 omvatte de reikwijdte van de rapportage van ontwikkelingsgerelateerde KPI's 34 projecten in aanbouw.

Activa In Aanbouw Opgenomen in de algemene reikwijdte van de rapportage van 2024 voor milieu) en maatschappelijke KPI's met betrekking tot Ontwikkelingsprojecten

Land	Aantal activa	Activa	Gerapporteerde grondoppervlakte voor opgenomen koolstof
Oostenrijk	2	AUTEHR-B, AUTLAX-B	56.000
Kroatië	1	HRVLUC-A.1	29.000
Tsjechische Republiek	3	CZECEB-B, CZEPRO-C, CZEUST2-B	49.000
Denemarken	2	DNKVEJ-C, DNKVEJ-D	27.000
Frankrijk	1	FRAROU2-B	34.000
Duitsland	7	GERBER4-L, GERHAL2-B, GERHDW-A, GERHDW-B, GERKOB-A, ...	167.000
Hongarije	2	HUNBUD-B.2, HUNKEC2-F	38.000
Italië	3	ITAMLG-A, ITAPAR-A, ITAVAL2-A	88.000
Portugal	1	PRTMON-A	33.000
Roemenië	4	ROMARA-B, ROMBRA-B2, ROMBRA-H, ROMBUC-A	114.000
Servië	1	SRBDOB-D2 (D1-L2)	5.000
Slovakije	3	SVKBRA-C1, SVKBRA-F ext., SVKZVO-B1	47.000
Spanje	4	ESPCOR-B, ESPDOH-A, ESPMAR-A, ESPNOA-A	93.000
Totaal	34		780.000

Grond die is verworven of wordt verworven opgenomen in de algemene reikwijdte van rapportage voor 2024 voor milieu- en maatschappelijke KPI's met betrekking tot Ontwikkelingsgrond

Status grondverwerving	Land	Aantal VGP Parken	VGP Parken
Verworven – zonder bouwactiviteiten (incl. Brownfields)	Oostenrijk	1	VGP Park Ehrenfeld
	Kroatië	2	VGP Park Zagreb Lučko, VGP Park Split
	Tsjechische Republiek	4	VGP Park České Budějovice, VGP Park Hrádek nad Nisou 2, VGP Park Liberec, VGP Park Olomouc 4
	Denemarken	1	VGP Park Vejle
	Frankrijk	4	VGP Park Mulhouse, VGP Park Rouen 3, VGP Park Rouen 4, VGP Park Vélizy
	Duitsland	10	VGP Park Berlin Bernau, VGP Park Berlin 3, VGP Park Hamburg 4, VGP Park Wiesloch-Walldorf, VGP Park Leipzig Flughafen 2, VGP Park Nürnberg, VGP Park Rostock, VGP Park Rüsselsheim, VGP Park Siegen, VGP Park Steinbach
	Hongarije	7	VGP Park Alsónémedi, VGP Park Budapest Aerozone, VGP Park Budapest Aerozone 2, VGP Park Győr Gamma, VGP Park Hatvan, VGP Park Kecskemét, VGP Park Kecskemét 2
	Italië	2	VGP Park Paderno Dugnano, VGP Park Parma 3
	Letland	1	VGP Park Riga
	Nederland	2	VGP Park Nijmegen, VGP Park Nijmegen 3
Contractueel vastgelegd om te verwerven	Portugal	1	VGP Park Sintra
	Roemenië	5	VGP Park Arad, VGP Park Braşov, VGP Park Bucharest, VGP Park Bucharest 2, VGP Park Sibiu
	Servië	1	VGP Park Belgrade – Dobanovci
	Slovakije	4	VGP Park Bratislava, VGP Park Bratislava 2, VGP Park Malacky, VGP Park Zvolen
	Spanje	9	VGP Park Alicante, VGP Park Belartza, VGP Park Burgos, VGP Park Córdoba, VGP Park Fuenlabrada 2, VGP Park La Naval, VGP Park Pamplona Noain, VGP Park Sevilla Ciudad de la Imagen, VGP Park Zaragoza
	Oostenrijk	1	
	Kroatië	1	
	Tsjechische Republiek	2	
	Frankrijk	1	
	Duitsland	1	
	Italië	1	
	Letland	1	
	Portugal	1	

Reikwijdte van de Rapportage voor de CO₂-Voetafdruk van de Groep

Als onderdeel van het stappenplan voor de ESG-Strategie van de Groep en in overeenstemming met de standaarden voor broeikasgasemissierapportage, 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" of 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 voltooide projecten in 2024 en wordt uitgevoerd in overeenstemming met de levenscyclusanalyse-methode 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 is als volgt gedefinieerd:

Organisatorische reikwijdte:

- Bestaande activa in eigendom en beheer: 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 rapportage voor milieu- en maatschappelijke indicatoren in bestaande activa);
- Ontwikkelingsprojecten: alle greenfield/brownfield projecten die zijn opgeleverd in het rapportagejaar, ongeacht

hun omvang (de hierboven beschreven reikwijdte van de rapportage 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 rapportage 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 4.2.2.2.9 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 rapportagejaar, 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 rapportage.

Voortdurende verbetering van definities en gegevenskwaliteit

VGP streeft er voortdurend naar om de kwaliteit en vergelijkbaarheid van zijn duurzaamheidsgegevens te verbeteren, evenals de afstemming op externe rapportagestandaarden en -kaders. Als gevolg hiervan hebben de volgende aanpassingen plaatsgevonden in de berekeningsmethoden en eerder gerapporteerde gegevens.

Onzekerheden In Kaart Brengen 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, die kan leiden tot onder- of overschattingen. Deze zijn meestal opgelost tijdens het volgende jaar; en
- De koolstofemissiefactoren die door energieleveranciers worden verstrekt op basis van hun energiemix: deze factoren worden gewoonlijk geverifieerd en openbaar gemaakt, maar kunnen worden vrijgegeven na de sluitingsdatum van de rapportage van VGP. In dat geval wordt de emissiefactor van het voorgaande jaar gebruikt, wat zorgt voor consistentie van de gegevens op de lange termijn.

Scope 3-emissies

Met betrekking tot Scope 3-emissies kan de verwerkte informatie slechts gedeeltelijk worden beheerd. Daarom volgt hieronder een kwalitatieve analyse van de foutmarges voor de 3 hoofdgebieden bouw, exploitatie en mobiliteit.

- Bouw
 - Foutmarges kunnen verband houden met:
 - De kwaliteit van de gebruikte milieugegevens (Milieuproductverklaring ("Environmental Product Declaration"));
 - De hoeveelheden gebruikte materialen voor elk nieuw bouwproject; en
 - Het volgen van bouwkostentrends in de tijd (economische ratio's) op basis van een 'like-for-like'-benadering.
 - Om de onzekerheid te verminderen, worden de hoeveelheden gebruikte materialen in twijfel getrokken door bouwmanagers tijdens productbeoordelingen (om de bouwkosten en koolstofimpact te optimaliseren).
- Exploitatie
 - Foutmarges voor energiebronnen die niet door de Groep worden beheerd (energie die rechtstreeks wordt ingekocht en beheerd door de huurders) kunnen worden gekoppeld aan het energieverbruik of aan de koolstofemissiefactoren:
 - Het energieverbruik van huurders wordt berekend met behulp van ratio's uit de portefeuille van de Groep die is opgesplitst op basis van beroepsmatig gebruik; en
 - De exacte energiemix die elke huurder gebruikt, is niet bekend bij de Groep. Om dit probleem op te lossen, worden de koolstofemissiefactoren berekend op basis van conservatieve aannames (restemissiefactoren).

¹ Alle broeikasgasemissies van scope I/II/III worden uitgedrukt in koolstofequivalent CO₂e, behalve emissies als gevolg van koelmiddellekkages, die worden uitgedrukt in CFK's (HFK's & PFK's, fluorkoolwaterstoffen).

— Mobiliteit

Foutmarges kunnen verband houden met de afgelegde afstand van de werknemer, met de beoordeling van modale aandelen, met het type energie dat wordt gebruikt voor hybride auto's en, ten slotte, met de emissiefactoren die worden gebruikt voor elke vervoerswijze.

— Audit

In overeenstemming met de toepasselijke regelgeving inzake de openbaarmaking van duurzaamheidsinformatie, worden de gegevens en KPI's van het energieverbruik¹ en de emissie van broeikasgassen (scope 1, 2 en 3 categorie 13' downstream gelease activa) van de Groep gecontroleerd door een onafhankelijke derde (zie het verslag over betrouwbaarheid in de appendices 4.4.1 Verslag van onafhankelijke derde over de geconsolideerde niet-financiële prestatieverklaring). In 2024 omvatte de audit van energieverbruik en broeikasgasemissies een uitgebreide beoordeling van de gegevens die werden gerapporteerd over geselecteerde indicatoren van een steekproef van 6 activa, representatief voor de portefeuille van de Groep. De indicatoren werden geauditeerd met een beperkte mate van betrouwbaarheid. Een lijst van de gecontroleerde indicatoren is opgenomen in het commissarisverslag (deel 4.4.1 Verslag van onafhankelijke derde over de geconsolideerde niet-financiële prestatieverklaring).

Er werd ook een derde verificateur aangesteld om een audit uit te voeren op de jaarlijkse rapportage voor de groene obligaties die door de Groep werden uitgegeven. Deze audit bestaat uit het verifiëren van de conformiteit van de gefinancierde activa met de criteria om in aanmerking te worden genomen voor zowel de ontwikkelings- als de exploitatiefase, die zijn gedefinieerd in de groene obligaties "Gebruik van opbrengsten" (zie 4.3 Groene financiering van de activiteiten van de Groep). De gedetailleerde rapportage en het betrouwbaarheidsverslag worden vermeld in deel 4.3.6 Verslagen van onafhankelijke derde over criteria en indicatoren voor groene obligaties.

Waardeketen in de Duurzaamheidsverklaring

In zijn Duurzaamheidsverklaring beschouwt VGP zijn waardeketen via een alomvattende benadering. Voor VGP betekent de waardeketen het uitgebreide scala aan activiteiten, middelen en relaties die integraal deel uitmaken van het businessmodel van de Groep en de externe omgeving waarin hij opereert. 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 huurcontracten en het zorgen voor tevreden huurders. Deze activiteiten zijn van cruciaal belang omdat ze een directe invloed hebben op de inkomsten die activa genereren; en

- **Ontwikkelingsprojecten:** 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 stakeholders (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 stakeholders die interactie hebben met de panden. Maatschappelijke betrokkenheid, zoals lokale partnerschappen en maatschappelijke ontwikkelingsinitiatieven, dragen bij aan de sociale waarde van het vastgoed. Ondertussen zijn de gebruikers van de gebouwen, die werknemers van onze huurders of bezoekers, leveranciers of klanten van de huurders kunnen zijn, ook 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 het vastgoed.

In 2024 voerde de Groep een dubbele materialiteitsanalyse uit, met inbegrip van 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 neemt al zijn belangrijkste stakeholders in aanmerking bij de reikwijdte van de Duurzaamheidsverklaring. Deze inclusieve benadering zorgt ervoor dat de belangen en zorgen van alle partijen die betrokken zijn bij de activiteiten van de Vennootschap, van werknemers en huurders tot investeerders, leveranciers en de gemeenschappen waarin de Groep actief is, naar behoren worden overwogen en aangepakt.

Het beleid van VGP is erop gericht om al zijn stakeholders te bestrijken. Deze beleidslijnen, zoals de Gedragscode, het Beleid inzake Mensenrechten, de Gedragscode voor Leveranciers en de Gezondheids- en Veiligheidsverklaring (zie de meest recente versies op de investeerderswebsite van VGP²), beschrijven de verplichtingen en verantwoordelijkheden van VGP tegenover zijn stakeholders en bieden een kader voor hoe de Vennootschap van plan is om op een duurzame en verantwoorde manier zaken te doen. Door deze elementen te integreren in zijn Duurzaamheidsverklaring toont VGP zijn streven naar duurzame bedrijfspraktijken en regelmatige betrokkenheid van stakeholders.

VGP Park Rodgau



¹ De energieconsumptie werd door een derde gereviseerd.

² <https://vgpparks.eu/nl/investeerders/environmental-disclosures/>

4.2.1.1.2 Rapportage over specifieke omstandigheden (ESRS 2 BP-2)

In dit deel worden de wijzigingen in de reikwijdte van de rapportage en, indien van toepassing, de evoluties van de berekeningsperimeters voorgesteld. In 2020 zijn de regels inzake reikwijdte voor de rapportage van duurzaamheidsgerelateerde informatie (voorgesteld 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 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 rapportage kunnen ook optreden als gevolg van: verwervingen of afstotingen van activa; ontwikkeling van nieuwe activa; of ingrijpende renovaties en uitbreidingen. Om gegevens van het ene jaar met het andere te vergelijken, wordt een 'like-for-like'-benadering gebruikt bij het berekenen van de evolutie van gegevens. De 'like-for-like'-benadering komt overeen met een beperkte aantal activa die zowel aanwezig zijn in de rapportage inzake duurzaamheid (zoals gedefinieerd in deel 4.2.1.1.1 Algemene grondslag voor het opstellen van de

Duurzaamheidsverklaring) van het jaar 2024, als van die van het jaar 2023. Ze wordt gebruikt om de ontwikkeling van een indicator in de tijd te beoordelen, op basis van een vergelijkbare portefeuille. De 'like-for-like' benadering voor 2023-2024 vertegenwoordigt 37% van de totale oppervlakte van de bestaande portefeuille in 2024 (m²).

De berekeningsmethodologie voor de ingebedde koolstof in Scope 3 is bijgewerkt om een levenscyclus van 50 jaar voor gebouwen weer te geven, in overeenstemming met de EU-Levels richtlijnen (voorheen rapporteerden we over 30 jaar). De gerapporteerde ingebedde koolstof is voor de categorieën A1-A5, B4 en C1 en exclusief B1 – gebruik van het gebouw. In voorgaande jaren was B1 inbegrepen, maar dit is verwijderd om aan te sluiten bij de industriestanden. Voor voorgaande jaren is de gerapporteerde ingebedde koolstof aangepast volgens dezelfde methodologie. Zie voor meer informatie paragraaf 4.2.2.2.9 Brutoscopes 1, 2 en 3 en totale broeikasgasemissies (ESRS E1-6).

De basis voor rapportage voor 2023 is aangepast om in overeenstemming te zijn met de methodologie voor 2024. De gebouwen die in de tweede helft van het rapportagejaar werden opgeleverd, zijn buiten beschouwing gelaten voor het rapportagejaar (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 governancestructuur van VGP NV ("VGP") wordt gedetailleerd beschreven in deel Bestuurs- en toezichthoudende organen.

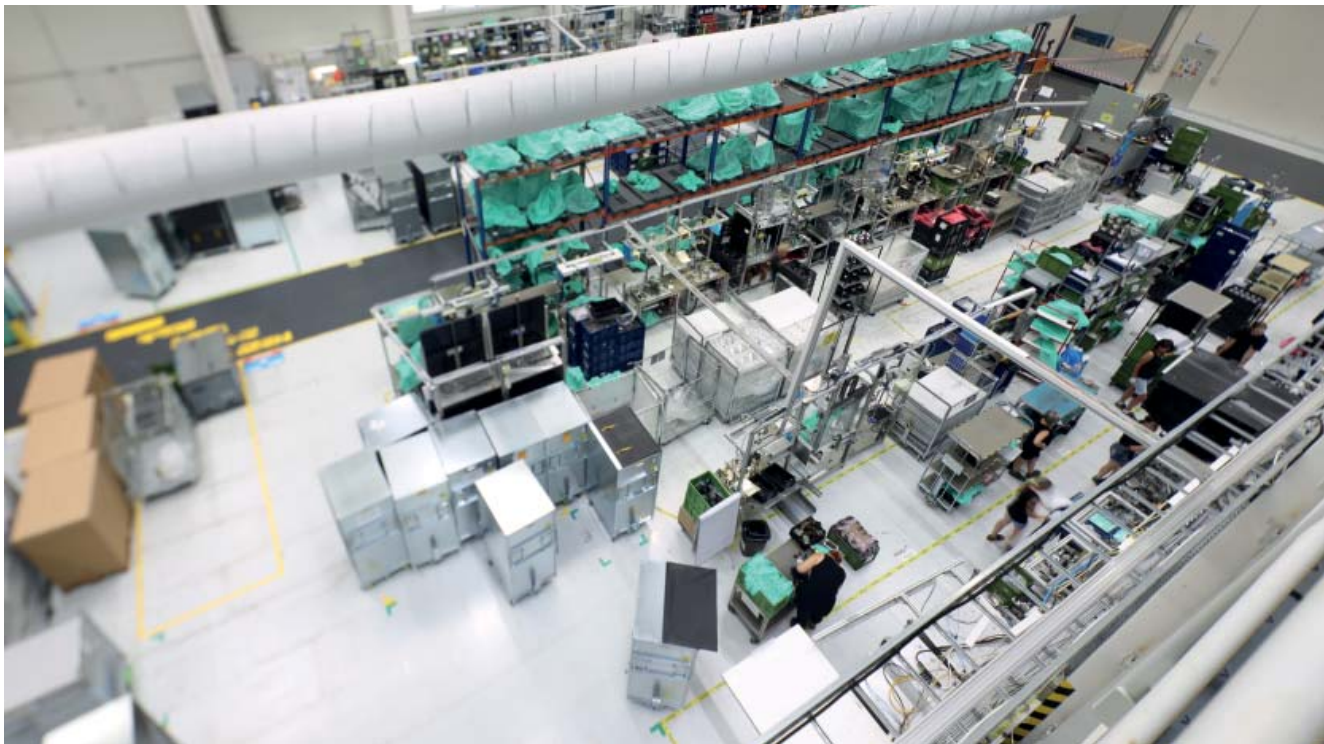
Uitvoerend Management per 31 december 2024

Op 31 december 2024 bestaat het Uitvoerend Management ("Executive Management", afgekort "EM") uit 8 leden en wordt 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 is 0%. Naast het toezicht op Human Resources, Duurzaamheid en Informatietechnologie, houdt de heer Jan Van Geet, de Chief Executive Officer, toezicht op de implementatie van de ESG-Strategie van de Groep (duurzaam vastgoed, eco-efficiëntie verbeteren, biodiversiteit beschermen en verbeteren, gemeenschappen versterken en empowerment van ons personeel). Voor meer informatie, zie deel Uitvoerend Management Team in het Raad van Bestuur en Management hoofdstuk.

Raad van Bestuur per 31 december 2024

De samenstelling van de Raad van Bestuur ("BoD") wordt gedetailleerd beschreven in deel Samenstelling van de Raad van Bestuur. De competenties en vaardigheden van de leden van de BoD zijn beschikbaar in deel Diversiteitsbeleid van de leden van de Raad van Bestuur, waar een gedetailleerde ervaringsmatrix wordt gegeven. Er wordt gefocust op de 8 sleutelcompetenties 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. 60% (3/5) van de leden van de BoD werden gekwalificeerd als ESG/Duurzaamheidsdeskundigen, waarbij deze 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 deel Diversiteitsbeleid van de Raad van Bestuur). Voor toekomstige aanwervingen werd binnen de BoD besproken en besloten om prioriteit te geven aan de aanwerving van leden van de BoD met stevige deskundigheid op het gebied

VGP Park Hrádek nad Nisou



van ESG/Duurzaamheid, zodat ze de ESG/Duurzaamheidsstrategieën die door het EM worden voorgesteld, kritisch kunnen toetsen. De BoD als geheel vertegenwoordigt een waaier aan ESG/Duurzaamheidsdeskundigheid, omdat ze in hun andere/voormalige functies onder andere verantwoordelijk zijn geweest voor: de duurzame energietransitie en de implementatie van ESG-strategieën met milieuwaarden (met name op het gebied van de vermindering van de CO₂-voetafdruk, levenscyclusanalyses van duurzame producten, de net zero carbon strategie of de energietransitie), duurzame ontwikkelingen, hulpbronnencycli, extra financiële indicatoren, duurzaamheidsstandaarden, Menselijk Kapitaal, milieucertificering van ontwikkelingsprojecten en/of relaties met institutionele beleggers. Sommige leden hebben ook leidinggevende functies met ESG- en duurzaamheidsverantwoordelijkheden. In hun verschillende functies houden ze ook toezicht op naleving en bedrijfsethiek, strategie en praktijken voor maatschappelijk verantwoord ondernemen, zorgen ze voor non-discriminatie en houden ze toezicht op diversiteits- en talentmanagement, met name changemanagement en de bijbehorende rapportage.

Taken en verantwoordelijkheden van het administratieve, uitvoerend management en bestuursorganen wat betreft duurzaamheidsthema's

De duurzaamheidsgovernance en de ESG-Strategie van de Groep zijn opgebouwd rond 2 prioriteiten:

- Het bewaken van duurzaamheidsprestaties door ervoor te zorgen dat de doelstellingen van de ESG-Strategie van de

Groep volledig geïntegreerd zijn in de bedrijfs- en besluitvormingsprocessen van de Groep; en

- Alle stakeholders en werknemers van de Groep betrekken om gezamenlijk de doelstellingen van het Stappenplan voor de ESG-Strategie van de Groep te bereiken.

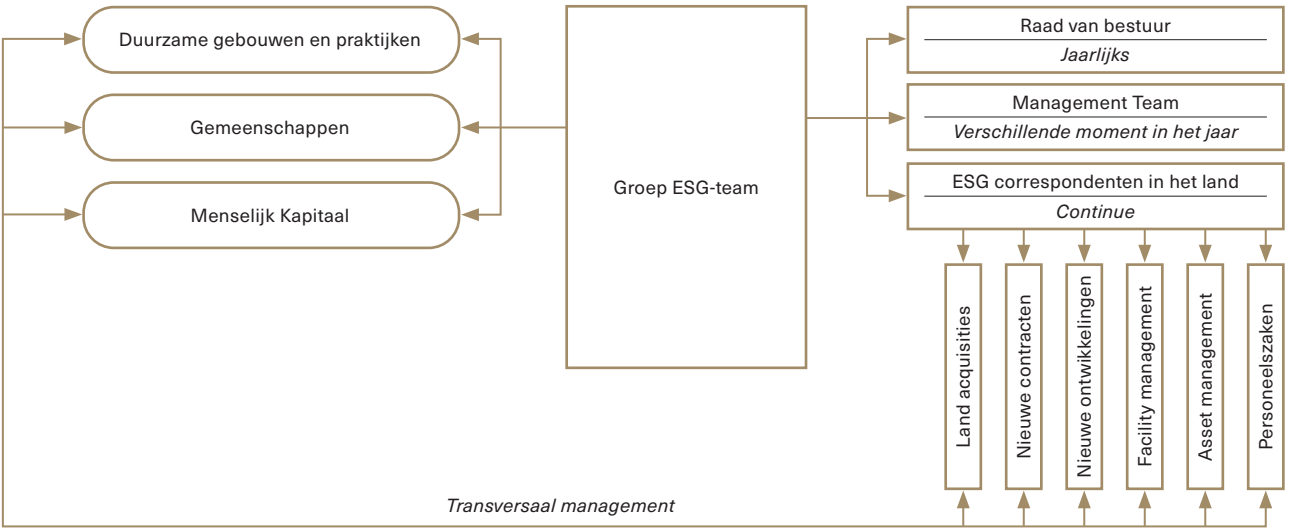
Als belangrijk onderwerp van het stappenplan voor de ESG-strategie van de Groep, werd klimaatverandering volledig geïntegreerd in de duurzaamheidsgovernance die hierna wordt beschreven.

De duurzaamheidsgovernance 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 de regelmatige bedrijfsbeoordelingen en bespreekt het stappenplan voor duurzaamheid tijdens zijn strategiesessies.
- Het Auditcomité wordt voorzien van uitgebreide informatie over duurzaamheidskwesties. Hij houdt toezicht op het rapportageproces inzake duurzaamheid, de effectiviteit van interne controle- en risicobeheersystemen met betrekking tot duurzaamheid en, waar nodig, interne audits met betrekking tot duurzaamheidsrapportage.
- Het Remuneratiecomité houdt toezicht op sociale en governancekwesties. Dit omvat gegevens over het Diversiteitsbeleid van VGP, evenals sociale en bestuurlijke praktijken, naleving, ethiek en human resources. Het comité bekijkt en beoordeelt regelmatig de effectiviteit van de bestaande acties en maakt de nodige aanpassingen om de prestaties

van de Groep te verbeteren. Deze aanpak zorgt ervoor dat sociale en governancekwesties worden geïntegreerd in de kernbedrijfsstrategie van VGP, waardoor waardecreatie op lange termijn voor alle stakeholders 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 engagement voor duurzame ontwikkeling. Ze rapporteren over 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. Het kan voorkomen dat er ad hoc vergaderingen worden belegd. Deze vergaderingen dienen om hen te informeren over specifieke onderwerpen die lokale inbreng, uitrol en goedkeuring vereisen. Deze aanpak zorgt ervoor dat alle geografische regio's van VGP worden meegenomen in het besluitvormingsproces voor duurzaamheid.
- Bij de coördinatievergaderingen van de ESG-Strategie zijn de Chief Technology Officers, de Group Director of Sustainable Buildings, het Head of 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 specifiek 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 te doen van de resultaten en de geboekte vooruitgang.



4.2.1.2.2 Informatie Verschaft aan en Omgang met Duurzaamheidsthema's door Bestuurs-, Leidinggevende en Bestuursorganen (ESRS 2 GOV-2)

Duurzaamheid is een kernonderdeel van de strategie van VGP en vormt de kern van het businessmodel van de Groep. Duurzaamheidsthema's worden op het niveau van de BoD behandeld

in plenaire sessies, gezien het belang ervan en de bereidheid om alle leden van de BoD bij deze discussies te betrekken. Updates over duurzaamheid worden voor elke vergadering van de BoD gedeeld en ESG wordt uitgebreid besproken het hele jaar door in aanwezigheid van een lid van het ESG-team van de Groep, onder andere tijdens de jaarlijkse strategische offsite van het uitvoerend management, het onboardingprogramma van zowel de BoD als het EM en zo vaak als nodig is tijdens opleidingen. In 2024 kwamen de BoD en het EM respectievelijk 5 keer bijeen om onderwerpen te bespreken die verband hielden met het stappenplan voor de ESG-Strategie van de Groep. In 2024 introduceerden het EM en het management van de Groep nieuwe KPI's om ervoor te zorgen dat duurzaamheid verder wordt ingebed in de kern van het businessmodel van de Groep. Het systeem zal de voortdurende transformatie vergemakkelijken en concrete prestaties erkennen, in lijn met de belangrijkste bouwstenen van het stappenplan voor de ESG-Strategie van de Groep en de duurzaamheidsgovernance van de Groep. Het stappenplan voor de ESG-Strategie van de Groep werd ook besproken door de BoD, waarbij alle belangrijke onderwerpen aan bod kwamen, inclusief de netto-nul-ambitie en alle gerelateerde hefboomen en financieringsaspecten, de duurzame evolutie van het logistieke en semi-industriële segment, en gemeenschapsgelateerde ambities en programma's. Duurzaamheid wordt besproken en aangepakt op niveau van de comités, voor

onderwerpen die onder de verantwoordelijkheid van een comité vallen en zoals beschreven in de tabellen die deze verantwoordelijkheden samenvatten (zie het hoofdstuk Corporate governance-verklaring sectie remuneratiecomité voor het RC en deel auditcomité voor het ac), met systematische feedback op niveau van de BoD door de voorzitters van de comités na de genoemde vergaderingen van het comité.

Activiteiten van het Auditcomité met betrekking tot Duurzaamheid in 2024

Duurzaamheid komt regelmatig aan bod tijdens vergaderingen van het Auditcomité.

De afgelopen twaalf maanden heeft het Auditcomité zijn proces beoordeeld om de kwaliteit en relevantie van de openbaar gemaakte gegevens te waarborgen. Het Auditcomité stelde (i) de niet-financiële informatie in vraag, (ii) het in kaart brengen, analyseren en controleren van niet-financiële risico's, (iii) de rapporteringsmethodologie en (iv) de externe onafhankelijke audit 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. beoordeling met beperkte betrouwbaarheid van de emissies van broeikasgassen"). Het Auditcomité heeft ook de resultaten van de dubbele materialiteitsanalyse van

VGP ontvangen, evenals een update over nieuwe regelgeving, waaronder de EPBD, en de nieuwe verantwoordelijkheden van het auditcomité onder de CSRD.

Activiteiten van het Remuneratiecomité met betrekking tot Duurzaamheid in 2024

In 2024 heeft het Remuneratiecomité specifiek gesproken over en gewerkt aan het Remuneratiebeleid 2024 met een focus 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 en aangepakt door het Remuneratiecomité.

4.2.1.2.3 Integratie van Duurzaamheidsprestaties in beloningsregelingen (ESRS 2 GOV-3)

Bezoldiging op basis van prestaties is 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 voor waardecreatie op lange termijn van de Groep en zijn aandeelhouders. Het STIP van de leden van het uitvoerend management en het bredere management omvat sinds 2020 een ESG-component, in lijn met het stappenplan voor de ESG-strategie van de Groep.

In de zomer van 2024 is in overleg met het remuneratiecomité en volledig in overeenstemming met het Remuneratiebeleid 2024 afgesproken 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 Groep naar duurzaamheid weerspiegelt en om de gebruikte meeteenheden van de Groep te herzien in het licht van de evolutie van de ESG-Strategie van de Groep.

Daarom is afgesproken om een 14-metrische duurzaamheids-scorekaart in te voeren, met een gewicht van ESG-gerelateerde prestatie-indicatoren van 15% in 2025 (zie deel Remuneratieverslag in het verslag van de Raad van Bestuur voor een beschrijving van het remuneratiebeleid van de groep).

De meeste werknemers integreren ook doelstellingen inzake duurzaamheid in hun individuele doelstellingen die in aanmerking komen voor individuele incentives (zie ook deel Beleid met betrekking tot het eigen personeel).

VGP Park České Budějovice



4.2.1.2.4 Due-Diligence Verklaring (ESRS 2 GOV-4)

De duurzaamheidsaanpak is volledig ingebed in de belangrijkste processen van VGP, in lijn met de strategische prioriteiten en operationele aandachtspunten van de Groep. Relevante managementprocessen zijn opgezet in elke fase van de bedrijfs-cyclus, samen met geschikte 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, waaronder 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 worden tot de belangrijkste risicofactoren gerekend en zijn opgenomen in het Risicobeheersingsprogramma (*"Risk Management Program"*), dat regelmatig wordt geëvalueerd door het EM en de BoD (zie sectie Risicofactoren in het verslag van de Raad van Bestuur);
- Ontwikkelingsprojecten worden regelmatig beoordeeld in het licht van de doelstellingen voor Betere Plaatsen;

- Bestaande activa hebben een milieuactieplan met jaarlijkse prestatiebeoordelingen;
- Alle HR-processen zorgen ervoor dat diversiteit, inclusie en welzijn worden bevorderd en dat leer- en ontwikkelingsmogelijkheden voor werknemers een topprioriteit zijn;
- Het opleidingstraject van alle werknemers, inclusief nieuwkomers, bevat relevante duurzaamheidsinhoud en specifieke functies krijgen diepgaande duurzaamheidsgerelateerde opleiding op maat van hun behoeften (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);
- In 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 zijn specifiek duurzaamheidsgerelateerde prestatiecriteria opgenomen (zie deel 4.2.3.1.3 Beleid met betrekking tot het eigen personeel); en
- In de businessplannen voor bestaande activa en ontwikkelingsprojecten zijn duurzaamheidscomponenten geïntegreerd om ervoor te zorgen dat deze in lijn 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 geïntegreerd in het kader voor Risicobeheersing van de Groep, dat een specifiek kader voor risico-beheersing en -controle biedt (zie deel Risicofactoren in het Verslag van de Raad van Bestuur). Het beleid en de actieplannen in de Duurzaamheidsverklaring weerspiegelen de aanpassingen die de Groep heeft gedaan om deze risico's te beperken en de bijbehorende prestatie-indicatoren worden vermeld. Een van de 5 belangrijkste risicocategorieën van de Groep omvat risico's met betrekking tot milieu en sociale verantwoordelijkheid (zie Risicofactoren Categorie 6 en Categorie 2: risico's met betrekking tot milieu en sociale verantwoordelijkheid).

Om te voldoen aan de aanbevelingen voor rapportage van de Taskforce over klimaatgerelateerde financiële informatieverschaffing (*"Task Force on Climate-Related Financial Disclosure"*), heeft VGP in 2022 zijn belangrijkste duurzaamheidsrisico's geïdentificeerd en beoordeeld met behulp van de risicobeoordelingsmethode van de Groep, rekening houdend met 3 impactcriteria: financieel, juridisch en reputatie. In 2024 voerde de Groep, vooruitlopend op de CSRD van de EU, een dubbele materialiteitsanalyse uit voor alle activiteiten van VGP (zie deel 4.1.1.1 Beschrijving van de processen om materiële impacts, risico's en kansen in kaart te brengen en te analyseren). Dit werk werd gezamenlijk uitgevoerd door het Duurzaamheidsteam van de Groep en de afdelingen Financiën en Risicobeheersing van de Groep. De duurzaamheidsthema's werden gedefinieerd op basis van de duurzaamheidsprioriteiten die naar voren kwamen in de eenvoudige materialiteitsanalyse van de Groep (versie 2023), de beoordeling van het klimaatrisico, de beoordeling van het stakeholdersrisico en een benchmark van duurzaamheidsthema's die door vastgoedvennootschappen worden gedekt. De resultaten van de dubbele materialiteitsanalyse werden geïntegreerd in het risicobeheersingsproces van de Groep, zoals weergegeven in deel Risicofactoren Categorie 6 en Categorie 2 Risico's op het gebied van milieu en sociale verantwoordelijkheid. Klimaatveranderingsrisico's voor de Groep (fysiek en tijdelijk) vormen een kernonderdeel van de analyse van duurzaamheidsrisico's en zijn geïntegreerd in de dubbele materialiteitsanalyse. Een meer gedetailleerd overzicht van de beheersing van klimaatrisico's en in het bijzonder van de veerkracht van activa voor fysieke klimaatrisico's wordt gegeven in deel 4.2.2.2.12 Verwachte financiële gevolgen van materiële fysieke en transitierisico's en potentiële klimaatkansen.

VGP Park Brasov



Interne Controles

Het interne controlesysteem van de Groep (zie deel Risicobeheer en interne controles) dekt alle activiteiten van de Groep, inclusief duurzaamheid. Daarnaast heeft VGP, als onderdeel van zijn stappenplan voor de ESG-Strategie, een governancestructuur opgezet (zie in deel 4.2.1.2.1 Taken en verantwoordelijkheden van het administratieve, uitvoerend management en bestuursorganen wat betreft duurzaamheidsthema's). Het rapportageprotocol definieert de methodologie voor het berekenen van de milieu-, sociale en maatschappelijke indicatoren van de Groep. Dit rapportageprotocol biedt consistente richtlijnen en regels voor alle entiteiten van de Groep in termen van organisatie en definities van indicatoren. Het protocol garandeert de continuïteit van het rapportageproces en de gerapporteerde informatie in geval van wijzigingen in de rapportageteams en de controleerbaarheid door een onafhankelijke derde. Jaarlijks actualiseert het *Sustainability Performance Management*-team de reikwijdte van de duurzaamheidsrapportage en weerspiegelt zo de evolutie van de portefeuille van de Groep.

Duurzaamheidsrapportage 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 NetSuite-gebaseerde groepstools die relevante gegevens verschaffen. Elk jaar wordt tijdens de jaarlijkse budgetbesprekingen nuttige informatie over de *Sustainability Reporting Tool* gedeeld, met inbegrip van belangrijke deadlines en hoe de gegevens zullen worden gebruikt, inclusief in de berekeningen van de bezoldiging. Het proces, dat wordt gecommuniceerd vóór de budgetbesprekingen, beschrijft de stappen voor contribuanten en validators om hun niet-financiële gegevens te rapporteren via de *Sustainability Reporting Tool* van VGP. Gebruikersinstructies zijn voorzien in de tool om het proces in detail uit te leggen, inclusief het gebruik van de *Sustainability Reporting Tool* en hun verantwoordelijkheid 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, contribuanten en validators weer te geven. Deze stap is essentieel omdat het ervoor zorgt dat de relevante contribuanten eigenaar worden en verantwoordelijk worden gehouden voor de gegevens die ze aan de tool leveren, gebaseerd op hun specifieke bedrijfsmiddel of land. Validators spelen een sleutelrol in dit proces. Zij zien toe op de juistheid van de gegevens die zijn ingevoerd door de contribuanten en zorgen ervoor dat de gerapporteerde gegevens volledig zijn. Deze systematische aanpak bevordert

nauwkeurigheid, verantwoordelijkheid en volledigheid in het proces van gegevensrapportage van VGP. Het Duurzaamheidsteam voert aanvullende controles uit om de consistentie van de gerapporteerde gegevens te waarborgen, met speciale nadruk op 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 of specifieke documenten die moeten worden bewaard en beschikbaar moeten zijn voor interne of externe auditverzoeken. De consolidatie van duurzaamheidsgegevens wordt uitgevoerd op verschillende consolidatieniveaus, beheerd door verschillende teams: de consolidatieniveaus voor landen en ESG-gebouwen worden meestal rechtstreeks beheerd door de datavalidators. De consolidatie op groepsniveau wordt beheerd door het corporate duurzaamheidsteam dat indicatoren op groepsniveau berekent op basis van de platformresultaten uit de NetSuite datasuite of zoals verzonden door de datavalidators. De interne controles van VGP worden regelmatig herzien en bijgewerkt om veranderingen in het stappenplan voor duurzaamheid van de Groep en in duurzaamheidsvoorschriften en -standaarden te weerspiegelen. De bestaande controles zijn erop gericht om ervoor te zorgen dat de duurzaamheidsrapportage van VGP in lijn blijft met de huidige wettelijke vereisten en 'best practices', waarmee het streven van VGP voor transparantie, verantwoording en duurzame ontwikkeling wordt aangetoond.

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 dat wordt voorgesteld in deel Strategie en businessmodel;
- De ESG-Strategie van VGP, die wordt gedetailleerd in deel 4.1 ESG-Strategie;
- Duurzaamheidsrisico's die worden beschreven in de sectie Risicofactoren deel 6 Ecologische duurzaamheid en risico's van de klimaatverandering;
- De dialoog van VGP met stakeholders die wordt voorgesteld in deel 4.2.1.3.2 Belangen en standpunten van stakeholders;
- De dubbele materialiteitsanalyse en de daaruit voortvloeiende matrix die worden voorgesteld 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, dat wordt beschreven in deel 4.2.3.1.8 Kenmerken van de werknemers van de onderneming; en

- De uitsplitsing van de totale inkomsten van VGP die wordt voorgesteld in de sectie Financieel Overzicht, Geconsolideerde jaarrekening.

VGP is actief in een complexe waardeketen die zich uitstrekt over logistiek en semi-industrie (magazijnen), duurzame energie (activa voor de opwekking en opslag van duurzame energie) en datacenters (verkenkende fase). De upstream waardeketen van VGP verzamelt alle spelers in de toeleveringsketen die activiteiten voor ontwikkeling en beheer van bestaande activa ondersteunen. Deze leveranciers omvatten, in volgorde van belangrijkheid, bouwmaterialen, bouw en onderhoud, diensten, nutsbedrijven en marketingpartners. Deze leveranciers zijn cruciaal voor VGP om de kwaliteit en het langlopende succes van zijn portefeuille te ontwikkelen en te behouden.

De downstream waardeketenactiviteiten van VGP zijn gericht op het gebruik van zijn activa. De belangrijkste actoren zijn zowel huurders als hun werknemers en klanten. De huurders van VGP, waaronder een gevarieerd aanbod van honderden huurders met activiteiten variërend van semi-industrie/fabricage 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, is cruciaal 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 opportuniteiten, de ontwikkeling van nieuwe activa tot de exploitatie, de uitbreiding en het beheer van bestaande activa. VGP onderhoudt nauwe relaties met zijn stakeholders, waaronder de hierboven genoemde spelers in de waardeketen en VGP's werknemers, joint venture- en andere financiële partners, verenigingen, lokale gemeenschappen en overheidsinstanties. Het personeel is de belangrijkste troef van de Groep die bijdraagt aan het succes van VGP. Lokale gemeenschappen zijn ook belangrijke stakeholders omdat ze geïntegreerd zijn in de directe omgeving van de activa van VGP. Overheidsinstanties, zoals verkozen functionarissen, overheden 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 benodigde kapitaal voor VGP om zijn activa te verwerven, te ontwikkelen en te beheeren. In wezen is de waardeketen van VGP een complex ecosysteem van verschillende zakelijke actoren en stakeholders 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 stakeholders en bijdraagt aan de vitaliteit en duurzaamheid van lokale gemeenschappen.

4.2.1.3.2 Belangen en Opvattingen van Stakeholders (ESRS 2 SBM-2)

VGP gaat voortdurend in gesprek met stakeholders uit de hele waardeketen om hun belangen en opvattingen op te nemen in de ESG-Strategie. De stakeholders van de activiteiten van de Groep passen zich aan op basis van het soort activiteit binnen 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 stakeholders zijn gegroepeerd in categorieën stakeholders. De dialoog met de stakeholder categorieën vindt plaats op verschillende manieren, zoals interviews, tevredenheidsenquêtes, bijeenkomsten en roadshows. De standpunten van de stakeholder categorieën worden geïntegreerd in de dubbele materialiteitsanalyse (en in het bijzonder de impactmaterialiteit) die aan Auditcomité wordt voorgelegd. De dialoog met stakeholders van de Groep wordt in de onderstaande tabel beschreven.

VGP in dialogoog



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



Zakelijke Partners en Joint Venture Partners

Nieuwe initiatieven en
bestaande partnerschappen



Lokale Belan- ghebbenden

Persoonlijke ontmoetingen,
Parkbezoeken, Gesprekken
met de buurt



Gemeenschap en NGOs

Één-op-één gesprekken,
Vragen beantwoorden



Werknemers

Ideeënmanagement,
Interne Media



Klanten

Meetings, Sociale Media,
Beurzen

	Capital markets	Suppliers	Networks and associations	Media	Business and Joint Venture Partners	Local Stakeholders	Civil Society and NGOs	Employees	Clients
Wie ze zijn	Bestaande en potentiële obligaties en aandeelhouders	Grondeigenaren	Netwerken in de sector (bijv. EPRA, ULI)	Online- en gedrukte media	Joint venture partners	Gemeenteraad/lokale overheid	Natuurbe- schermingsor- ganisaties	Werknemers	Huurders en gebruikers van onze parken
	Banken	Architectenbureaus	Nationale instanties, bijv. Bundesverbund Logistik (BVL)			Lokale gemeenschap – bewoners en bedrijfseigenaren			
	Financiële partners	Bouwbedrijven				Naburige eigenaren			
		Leveranciers van bouwmaterialen (+upstream waardeketen)							
		HSE-adviseurs							
		Onderhoudsleveranciers							
		Facility management aanbieders							
		Nutsbedrijven							
		Aanbieders van afvalbeheerdiensten							
		Makelaars in onroerend goed/ taxateurs op kapitaalmarkten							
Hun belangrijkste verwachtingen	Financiële prestaties, transparantie over prestatieverwachtingen, stabiele of verbeterende kredietwaardigheid, groei van de aandelenkoers	Hoogwaardig projectmanagement, samenwerking aan duurzame productalternatieven, goede financiële relatie (via facturen, bestellingen en partnerschappen)	Voldoen aan hoge normen van professionaliteit en actief bijdragen aan de toekomst van de gebouwde omgeving	Transparantie en responsiviteit	Hoogwaardige duurzame activa, financiële prestaties en stabiliteit	Raadpleging van de gemeenschap, platforms om zorgen te uiten, een positieve impact te creëren voor de lokale gemeenschap, de impact van koolstof te verminderen en de biodiversiteit te verbeteren	Betrokkenheid bij en naleving van het beleid	Relevantie van welzijn en gezondheid en veiligheid van werknemers en aannemers	Kwaliteit van de aangeboden diensten, operationele efficiëntie verbeteren, betaalbare oplossingen voor hernieuwbare energie aanbieden, duurzame mobiliteitsopties bieden

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 materialiteit die voorheen werd aangehouden en jaarlijks in het geïntegreerde Jaarverslag van de Groep werd toegelicht, werd in 2024 geactualiseerd op basis van de ESRS- en EFRAG-richtlijnen. Deze beoordeling vormde een aanvulling op eerdere risicoanalyses en materialiteitsanalyses om deze factoren in kaart te brengen en te beoordelen, rekening houdend met zowel de interne activiteiten als de externe omgeving. De Groep controleert en evalueert voortdurend de prestaties met betrekking tot deze impacts en risico's en grijpt kansen die aansluiten bij zijn strategische doelstellingen.

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 zijn dubbele materialiteitsanalyse voor de Groep uitgevoerd, en dit voor alle bedrijfssegmenten en activiteiten.

De resultaten van de dubbele materialiteitsanalyse werden geïntegreerd in de aanpak van de Groep inzake risicobeheersing, zoals voorgesteld in deel 6 Ecologische duurzaamheid en risico's van de klimaatverandering en 2 Risico's verbonden aan de activiteiten van de Groep.

Methodologie

Het doel van deze dubbele materialiteitsanalyse 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 ze werkt en de gemeenschappen waarin ze actief is. Er werd rekening gehouden met de schaal (het niveau waarop het probleem kritisch is), de reikwijdte (waardeketen en betrokken stakeholders), de herstelbaarheid (het vermogen om het effect te beperken) en de waarschijnlijkheid van de impact.
- Een "financieel" perspectief, d.w.z. de risico's of kansen die milieu- en sociale kwesties vertegenwoordigen voor de activiteit en waarde van de Vennootschap. Er werd rekening gehouden met de afhankelijkheid van de Vennootschap van haar zakelijke relaties en stakeholders (d.w.z. financiële partners, huurders of leveranciers), evenals de continuïteit van het gebruik van of de toegang tot middelen die essentieel zijn voor de Vennootschap om te werken en te groeien (bijv. grondstoffen, behoud van belangrijke talenten of ontwikkeling van strengere regelgeving). De materialiteit van risico's en kansen werd geanalyseerd op basis van de waarschijnlijkheid dat ze zich voordoen en de potentiële omvang van de financiële gevolgen.

De materialiteitsanalyse werd uitgevoerd in 4 fasen:

1. VGP heeft een lijst met duurzaamheidsthema's geïdentificeerd door het uitvoeren van een contextuele analyse, een

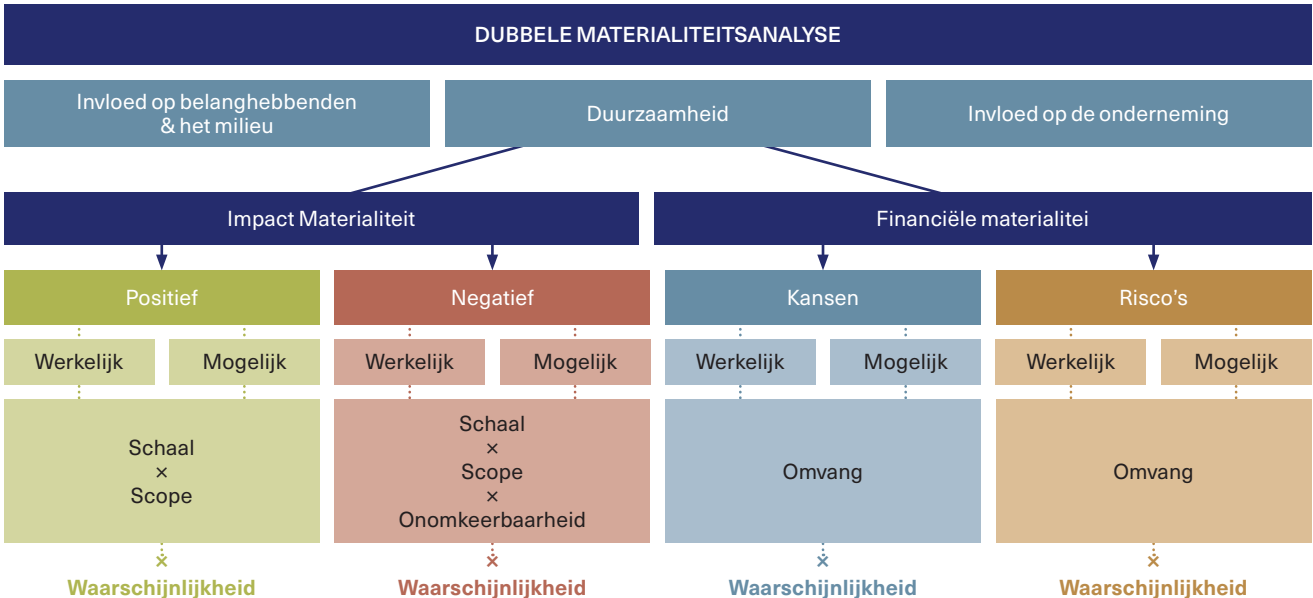
sectorale peer group analyse en een selectie van toepasselijke internationale standaarden die relevant zijn voor de commerciële vastgoedsector.

2. VGP heeft vervolgens een studie uitgevoerd naar internationale en sectorale ESG-kaders om te begrijpen hoe duurzaamheidsthema's de activiteiten van de Vennootschap beïnvloeden in termen van risico's en kansen om vast te stellen welke thema's moeten worden toegevoegd aan de eerder bestaande lijst van ESG-thema's. Aanvullende kaders boden VGP een gestructureerde aanpak voor het beoordelen van de waarschijnlijkheid, omvang en aard van de effecten van in kaart gebrachte risico's en kansen. Deze fase omvatte het evalueren van de potentiële financiële implicaties van elk risico en elke kans voor VGP, het in overweging nemen van hun waarschijnlijkheid van optreden en het begrijpen van hun potentiële impact op de activiteiten van de Vennootschap, evenals op de reputatie. Deze uitgebreide analyse stelde in staat VGP om een voorlopig beeld te krijgen van welke thema's het meest materieel werden geacht voor de Vennootschap. VGP voerde ook een analyse uit van internationale en sectorale impactkaders om te meten hoe de activiteiten van de Vennootschap direct en indirect van invloed zijn op de in kaart gebrachte duurzaamheidsthema's. Deze impactkaders gaven VGP inzicht in hoe vennootschappen in de vastgoedsector en aanverwante sectoren mogelijk een impact hebben op de natuur of de maatschappij. Tijdens deze fase beschouwde VGP

een duurzaamheidskwestie als significant vanuit een impactperspectief op basis van de omvang van de ernst (bv. schaal), de mate van bereik (bv. reikwijdte), de moeilijkheid om de impact om te keren of te beperken (bv. onomkeerbaarheid) en de algehele waarschijnlijkheid dat de impact zich voordoet, positief of negatief, op individuen of het milieu op de korte, middellange of lange termijn. Dit omvat invloeden door de diensten die de Groep levert als een vastgoedvennootschap en door zijn zakelijke relaties, bijvoorbeeld in de hele waardeketen van VGP.

3. VGP initieerde een consultatieprocedure waarbij ongeveer 15 interne en externe stakeholders uit de verschillende categorieën waarmee VGP in dialoog is betrokken waren (zie deel 4.2.3.1 Belangen en Opvattingen van Stakeholders (ESRS 2 SBM-2)). De selectie van externe stakeholders werd uitgevoerd om ervoor te zorgen dat de belangrijkste spelers in de waardeketen waren vertegenwoordigd voor VGP.

Naast deze externe raadplegingen werden er dialogen gehouden met interne stakeholders die verschillende teams en regio's binnen de Groep vertegenwoordigden. Deze interne stakeholders waren onder andere leden van het Uitvoerend Management, Landen Management, Technisch en Commercieel, Duurzaamheidsteam, samen met werknemers van een overleggroep die een online enquête hield. De interne gesprekken dienden om de voorontwerpen van de materialiteitsanalyse aan te vullen en kritisch te beoordelen, waardoor een robuust



en uitgebreid beoordelingsproces gewaarborgd werd. Het doel van deze gesprekken was om proactief de onderwerpen voor de materialiteitsanalyse te introduceren en te bepalen welke onderwerpen VGP prioriteit zou moeten geven. Bij deze prioritering werd rekening gehouden met zowel de eerder genoemde impact als de financiële perspectieven. Het doel was om ervoor te zorgen dat de focus van VGP aansluit bij de belangrijkste thema's vanuit duurzaamheids- en economisch oogpunt.

4. Tijdens verschillende mijlpalen en na de consolidatie van de eindresultaten deelde VGP de resultaten van de dubbele materialiteitsanalyse en de methodologie met het managementteam.

Resultaten

In totaal werden **30 ESG-kwesties geïdentificeerd** langs de twee dimensies van impact en financiële materialiteit; sommige van deze kwesties zijn gegroepeerd. De uitgevoerde analyse resulteerde in de classificatie van de **10 meest materiële kwesties voor VGP**:

De 11 milieuthema's waarvan is vastgesteld dat ze grote risico's of kansen voor VGP vertegenwoordigen, zijn gegroepeerd in **6 materiële Milieuthema's**:

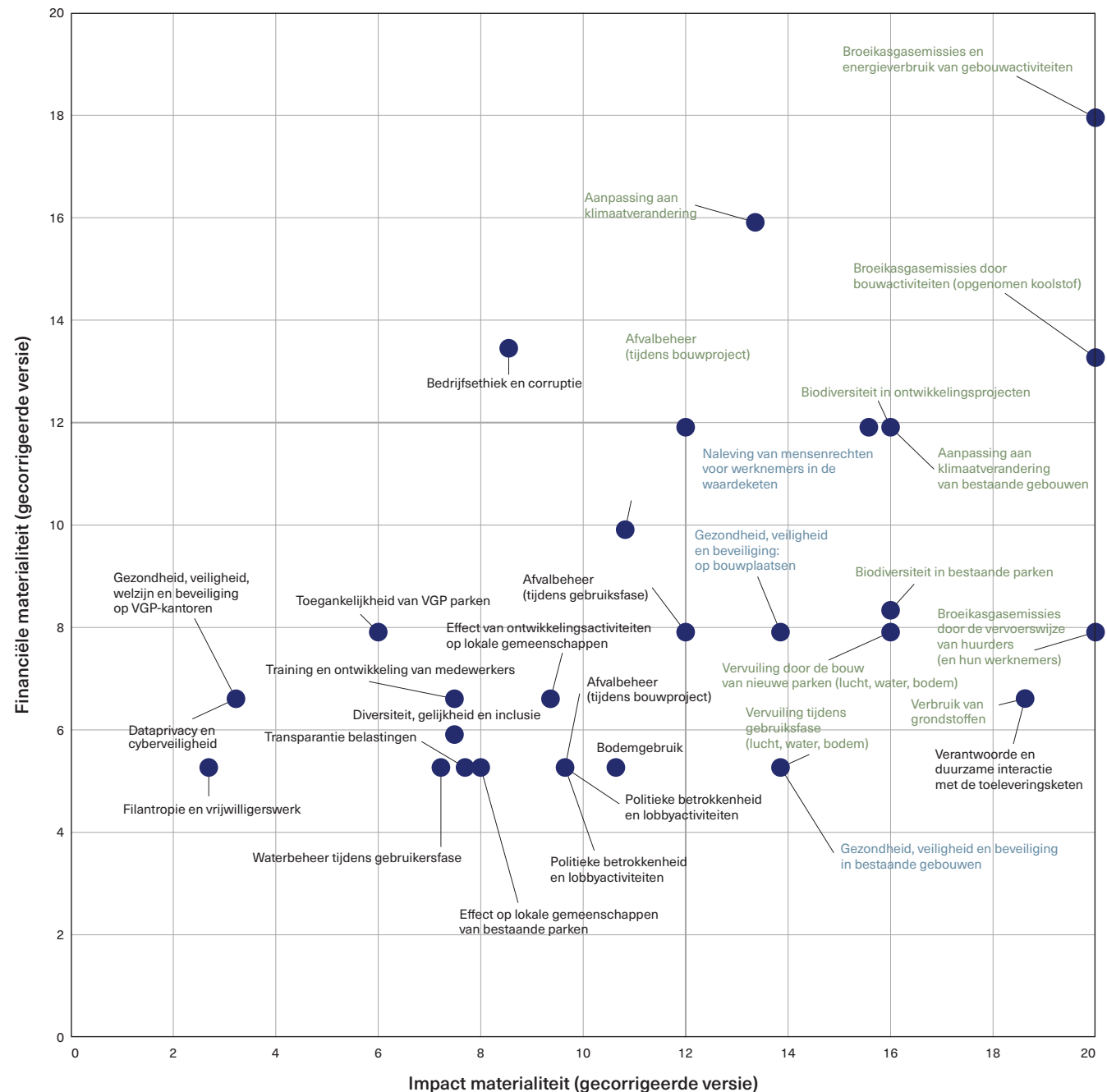
- biodiversiteit (zowel in (i) bestaande parken als (ii) ontwikkelingsprojecten), ESRS E.4
- verbruik van (iii) grondstoffen, ESRS E.5
- (iv) klimaatadaptatie, ESRS E.1
- Broeikasgasemissies en energieverbruik van (v) bouwactiviteiten, (vi) exploitatie van gebouwen en (vii) vervoerswijze huurders ESRS E.1
- Verontreiniging door (viii) bouwactiviteiten en (ix) gebruikersfase van 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 waarvan is vastgesteld dat ze grote risico's of kansen voor VGP vertegenwoordigen, zijn samengevoegd tot **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** waarvan is vastgesteld dat ze grote risico's of kansen voor de VGP vertegenwoordigen, zijn:

- verantwoorde en duurzame (i) interactie met de toeleveringsketen ESRS G.1
- (ii) bedrijfsethiek en corruptie ESRS G.1



4.2.1.4.2 Rapportage-eisen in ESRS opgenomen in de duurzaamheidsverklaring van de onderneming (ESRS 2 IRO-2)

ESRS			Materiële impact
Pijler	Code	Thema	Impactgebied
E	E2	Verontreiniging	Opruimen van reeds bestaande vervuiling
E	E2	Verontreiniging	Vervuiling door de aanleg van nieuwe parken (lucht, water, bodem)
E	E1	Klimaatverandering	Uitstoot van broeikasgassen door bouwactiviteiten (opgenomen koolstof)
E	E3	Water en mariene hulpbronnen	Waterbeheer (tijdens bouwproject)
E	E1	Klimaatverandering	Aanpassing aan klimaatverandering
E	E5	Grondstoffengebruik en circulaire economie	Verbruik van grondstoffen
E	E5	Grondstoffengebruik en circulaire economie	Afvalbeheer (tijdens bouwproject)
E	E4	Biodiversiteit en ecosystemen	Biodiversiteit in ontwikkelingsprojecten
E	E1	Klimaatverandering	Uitstoot van broeikasgassen door de vervoerswijze van huurders (en hun werknemers)
E	E4	Biodiversiteit en ecosystemen	Biodiversiteit in bestaande parken
E	E3	Water en mariene hulpbronnen	Waterbeheer tijdens gebruiksfase
E	E5	Grondstoffengebruik en circulaire economie	Afvalbeheer (tijdens gebruiksfase)
E	E2	Verontreiniging	Vervuiling tijdens gebruiksfase (lucht, water, bodem)
E	E1	Klimaatverandering	Broeikasgasemissies en energieverbruik van gebouwactiviteiten
E	E5	Grondstoffengebruik en circulaire economie	Landgebruik
S	S3	Getroffen gemeenschappen	Invloed van ontwikkelingsactiviteiten op lokale gemeenschappen
S	S2	Werknemers in de waardeketen	Naleving van mensenrechten voor werknemers in de waardeketen
S	S1& S2	Eigen werknemers & Werknemers in de waardeketen	Gezondheid, veiligheid en beveiliging: op bouwplaatsen
S	S4	Consumenten en eindgebruikers	Toegankelijkheid van VGP parken
S	S3	Getroffen gemeenschappen	Effect op lokale gemeenschappen van bestaande parken
S	S4	Consumenten en eindgebruikers	Gezondheid, veiligheid en beveiliging in bestaande gebouwen
S	S1	Eigen werknemers	Diversiteit, gelijkheid en inclusie
S	S1	Eigen werknemers	Gezondheid, veiligheid, welzijn en beveiliging op VGP-kantoren
S	S1	Eigen werknemers	Training en ontwikkeling van medewerkers
S	S1	Eigen werknemers	Filantropie en vrijwilligerswerk
G	G1	Bedrijfsgedrag	Verantwoorde en duurzame interactie met de toeleveringsketen
G	G1	Bedrijfsgedrag	Bedrijfsethiek en corruptie
G	G1	Bedrijfsgedrag	Politieke betrokkenheid en lobbyactiviteiten
G	G1	Bedrijfsgedrag	Privacy van gegevens en cyberbeveiliging
G	G1	Bedrijfsgedrag	Belastingtransparantie

Dit deel is een eerste poging om aan te sluiten bij de CSRD-eisen en is vooral bedoeld om een synthetisch en beperkt inzicht te geven in elk van de thema's die worden genoemd in de dubbele materialiteitsanalyse.

Milieuthema's

Milieuthema's zijn het meest materieel voor VGP, aangezien 9 van de 19 thema's als materieel zijn aangemerkt. Ze zijn allemaal gekoppeld aan de directe activiteiten van VGP, langs de hele waardeketen. Daarom wijst de matrix direct op de impact van VGP op het milieu, en dan vooral op klimaatthema's. De 11 thema's waarvan is vastgesteld dat ze grote risico's of kansen voor VGP vertegenwoordigen, 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, heeft de dubbele materialiteitsanalyse zowel significante financiële overwegingen als materiële impacts aan het licht gebracht. De potentiële vertakkingen 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 is voor de Groep. Het opereren in meerdere landen met grootschalige activa vereist dat VGP zich aanpast 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 langlopende verschuivingen in klimaatpatronen. Deze kunnen leiden tot schade aan panden, hogere verzekeringskosten en mogelijke waardevermindering van activa. Daarnaast zijn er transitierisico's verbonden aan de verschuiving naar een koolstofarme economie, zoals investeringskosten, beleids- en wettelijke veranderingen, technologische vooruitgang en veranderende marktoverkoeren, die de

winstgevendheid en levensvatbaarheid van vastgoedinvesteringen kunnen beïnvloeden.

De Groep heeft een gedetailleerde adaptatieanalyse uitgevoerd om de belangrijkste risicovolle sites te identificeren, zoals gedetailleerd beschreven in het Jaarverslag 2023. Vanuit een impactperspectief (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 het gevolg is van 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, komt als materieel naar voren. Deze verontreiniging, die gevolgen heeft voor de ontwikkelingsprojecten en de bestaande portefeuille van VGP, kan ook leiden tot schadelijke effecten op de menselijke gezondheid en de biodiversiteit. De financiële implicaties zijn ook substantieel, aangezien ongecontroleerde verontreiniging de reputatie van de Groep kan schaden en potentiële zakelijke kansen kan aantasten. Kosten gerelateerd aan verontreiniging kunnen rechtstreeks van invloed zijn op de nettowinst van VGP. Deze kosten kunnen voortkomen uit boetes van regelgevende instanties voor het niet naleven van milieunormen, uitgaven voor maatregelen om verontreiniging tegen te gaan en mogelijke kosten in verband met verontreinigingsincidenten. De potentiële impact is groot. Vanuit milieuoogpunt heeft de verontreiniging die VGP mogelijk genereert bij grote bouwprojecten een significante impact, waaronder mogelijke luchtverontreiniging, waterverontreiniging en bodemverontreiniging. De sociale gevolgen van de verontreiniging die veroorzaakt zou kunnen worden door de activiteiten van VGP zijn al even groot, waaronder gezondheidskwesties gerelateerd aan luchtverontreiniging, waterverontreiniging en geluidsoverlast (voornamelijk door bouwactiviteiten en wegverkeer van de huurder).

BIODIVERSITEIT IN ONTWIKKELINGSPROJECTEN EN IN BESTAANDE PARKEN (ESRS E4)

Biodiversiteit speelt een centrale rol voor VGP, vooral omdat ze een significante invloed heeft op ontwikkelingsprojecten, zowel wat betreft de financiële als de impactdimensie. Dit is grotendeels te wijten aan de verandering in het gebruik van de grond en de upstreamwaardeketen, die winning en kunstmatige bewerking omvat, evenals de strenge regelgeving en potentiële

reputatierisico's. Biodiversiteit is intrinsiek verbonden met andere materiële thema's zoals broeikasgasemissies en verontreiniging, evenals verantwoorde en duurzame interacties met de toeleveringsketen. Biodiversiteitsoverwegingen hebben een significante materialiteit in de ontwikkelingsprojecten van VGP vanwege hun potentieel voor substantiële 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. In al deze fasen moet biodiversiteit op verschillende manieren aan bod komen, zoals impactstudies of het zoeken naar potentiële biodiversiteitscompensaties. Vanuit een impactperspectief draagt de integratie 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. Het ontwikkelen van groene ruimten kan het welzijn van lokale gemeenschappen vergroten door recreatiegebieden aan te bieden en de esthetische waarde van de buurt te verbeteren. Dit geldt met name voor brownfieldontwikkelingen die voordeel kunnen halen uit een netto biodiversiteitswinst door het herontwikkelingsproject als er goed rekening wordt gehouden met ecosysteemmaatregelen. Anderzijds, en dit geldt vooral voor greenfieldprojecten op locaties met een biodiversiteitswaarde, kunnen ontwikkelingsprojecten de lokale biodiversiteit significant aantasten, zeker als ze niet zorgvuldig gepland en geïmplementeerd worden.

Hoewel biodiversiteitsoverwegingen meer materieel zijn in de context van ontwikkelingsprojecten voor VGP, spelen ze ook een materiële rol in het beheer van bestaande activa. Gebouwen en hun landschapsinrichting maken deel uit van de leefomgeving van (stedelijke) soorten en hebben daarom een potentiële impact op de biodiversiteit. Er is zeker een rol weggelegd voor projecten op de grens van de bebouwde en de natuurlijke omgeving om ervoor te zorgen dat economische activiteiten en ecosystemen elkaar zo min mogelijk hinderen. 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, maar ook om de biodiversiteit waar mogelijk te bevorderen via renaturatieprojecten die gericht zijn op het herstellen van natuurlijke elementen en het bevorderen van de lokale flora en fauna in de stedelijke omgeving.

Vanuit financieel oogpunt kan biodiversiteit ook substantiële gevolgen hebben voor het VGP. Aan de ene kant kunnen er kosten verbonden zijn aan het integreren van biodiversiteit in ontwikkelingsprojecten, zoals de investering in groene infrastructuur of de mogelijke vermindering van bebouwbare ruimte.

Aan de andere kant kunnen panden die biodiversiteit integreren hogere huurprijzen en waarden vragen, vanwege de toemende vraag naar duurzame en groene ruimten. 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. Dergelijke projecten vereisen significante hoeveelheden grondstoffen 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 substantiële impact op het milieu, zowel in termen van uitputting van hulpbronnen als van de CO₂-voetafdruk die gepaard gaat met de productie en het transport van materialen. De reputatie van VGP kan significant worden beïnvloed door zijn grondstoffenverbruik en leveringspraktijken. Bovendien, kunnen upgrades of wijzigingen ook voor bestaande activa meerdere soorten hulpbronnen vereisen. De keuze van materialen kan van invloed zijn op de energie-efficiëntie van het gebouw, de levensduur en de algehele impact op het milieu. Daarnaast vormen de kosten van grondstoffen een significant deel van kapitaaluitgaven van VGP en een belangrijke drijfveer voor de ontwikkelingsmarge. Elke prijsstijging van deze materialen kan een directe impact hebben op de winstgevendheid van VGP. Het toepassen van praktijken uit de circulaire economie heeft het potentieel om het materiaalverbruik te verminderen en toch groei en welvaart te blijven creëren, waardoor de kosten dalen (over de levensduur van het project). Steeds strengere milieuregelgeving en een groeiende publieke belangstelling voor duurzaamheid betekenen dat de vastgoedsector onder druk staat om het verbruik van grondstoffen te verminderen en te kiezen voor duurzamere opties.

De potentiële materiële impacts zijn significant. Vanuit milieuoogpunt kan 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 verwerkingsindustrieën 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 gerecycleerd 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 van VGP en zijn sector, de geografische locaties van zijn panden, of de specifieke milieu-uitdagingen die hij tegenkomt.

Gelieve te willen noteren dat afvalbeheer tijdens de bouwfase ook een directe impact heeft op het materiële thema van broeikasgasemissies van bouwactiviteiten (ingebodde koolstof), ESRS E1.

AFVALBEHEER TIJDENS DE GEBRUIKERSFASE (ESRS E5)

Afvalbeheer tijdens de gebruikersfase maakt een integraal deel uit van de milieuoverwegingen van VGP en richt zich op de efficiënte verwerking en verwijdering van afval dat door huurders en bezoekers in de panden van VGP wordt gegenereerd. Deze praktijk is cruciaal voor het behoud van duurzaamheid en operationele efficiëntie en is als materieel aangemerkt vanuit een CSRD Dubbel Materialiteitsperspectief voor onze onderneming. Deze analyse is gebaseerd op de aard van de activiteiten van VGP tijdens de gebruikersfase, ook al is er hier doorgaans minder directe controle over afvalbeheer dan tijdens de bouwfase. Hoewel de standaardisatie van afvalverwerkingspraktijken in de hele industrie betekent dat deze activiteiten, hoewel essentieel, geen unieke impact hebben op de financiële positie of ecologische voetafdruk van VGP, zoals die tijdens de bouw, zou het gebrek aan afvalverwerkingspraktijken nog steeds worden beschouwd als een significant reputatierisico. Bovendien zet VGP zich in om recyclage te bevorderen en afval te verminderen in lijn 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 deel uit van de ESG-Strategie en -doelstellingen van VGP, waarbij de nadruk ligt op het verminderen van wateronttrekkingen en het bevorderen van oplossingen voor waterhergebruik. Echter, zowel vanuit financieel oogpunt als vanuit het oogpunt van impactmaterialiteit, wordt het als minder kritisch beschouwd voor VGP. Dit komt door de aard van zijn magazijnen, die voornamelijk droge opslag, distributie en productieprocessen ondersteunen, wat resulteert in een relatief laag waterverbruik in vergelijking met andere vastgoedcategorieën. In de VGP Parken is het watergebruik meestal beperkt tot sanitaire voorzieningen, faciliteiten voor werknemers en mini-male tuinaanleg.

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 zich blijft ontwikkelen tot een groter risico, kan dit onderwerp aan belang winnen ondanks het inherent beperkte watergebruik in VGP-gebouwen. Om dit proactief aan te pakken, worden al waterbesparende maatregelen geïmplementeerd, waaronder verbeterde monitoring via slimme meters.

GRONDGEBRUIK (ESRS E5)

Grondgebruik is zeer relevant voor een ontwikkelaar van logistiek en semi-industrieel vastgoed, omdat het een directe invloed heeft op milieuduurzaamheid en lokale gemeenschappen. Voor dergelijke ontwikkelingen is vaak veel grond nodig voor magazijnen, productiefaciliteiten, distributiecentra en transportinfrastructuur. De keuzes die worden gemaakt voor het grondgebruik kunnen van invloed zijn op de biodiversiteit, de gezondheid van

de bodem, het waterbeheer en de koolstofopslag. Het belangrijkste thema waar stakeholders naar verwijzen onder grondgebruik is de omzetting van groene velden in de bebouwde omgeving. Aangezien het biodiversiteitsthema wordt behandeld in ESRS E4, is de resterende component onder grondgebruik het gebrek aan alternatief economisch gebruik van de grond (bijvoorbeeld voor onderwijs, huisvesting of landbouw), die weliswaar belangrijk is maar als minder belangrijk wordt aangemerkt.

EERDER BESTAANDE VERONTREINIGING (ESRS E2)

Zelfs als de financiële impact van het opruimen van eerder bestaande verontreiniging, gebudgetteerd of onvoorzien, materieel kan zijn, wordt deze vanuit een impactperspectief als minder materieel beschouwd omdat de verontreiniging al aanwezig was voordat VGP het perceel grond verwierf. 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 stakeholders en de relaties met

VGP Park Giessen Am Alten Flughafen



de gemeenschap. Het opruimen van de verontreiniging gebeurt in overeenstemming met het beleid van de Groep. Het risico op het ontstaan van verontreiniging tijdens de operationele fase, inclusief 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 werden besproken in het kader van het sociaal gerichte ESRS, werden er 3 erkend als materieel voor VGP. De 3 thema's waarvan is vastgesteld dat ze grote risico's of kansen voor VGP vertegenwoordigen, 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 en veiligheid en beveiliging in geëxploiteerde activa en op bouwplaatsen is een onderwerp van significante materialiteit voor VGP, zowel vanuit een impactperspectief als vanuit een financieel standpunt, gezien de brede implicaties voor verschillende groepen stakeholders en de potentiële risico's die ermee gepaard gaan. Vanuit materialiteitsperspectief is het thema cruciaal vanwege de directe impact op de werknemers van VGP, de gemeenschappen die beïnvloed worden door zijn activiteiten en zijn bredere waardeketen, inclusief de werknemers. De gezondheids- en veiligheidsomstandigheden op bouwplaatsen en in geëxploiteerde activa kunnen rechtstreeks van invloed zijn op het welzijn van werknemers en aannemers en mogelijk leiden tot ernstig letsel of gezondheidsproblemen als er niet goed mee wordt omgegaan.

Dit kan resulteren in financiële gevolgen voor VGP, zoals hogere verzekeringspremies, schadeclaims, boetes voor het niet naleven van regelgeving, maar ook reputatierisico's die het vermogen om zakelijke relaties te onderhouden schaden. Het thema is ook materieel vanuit het oogpunt van talentbehoud. Mislukkingen op dit gebied zouden kunnen leiden tot een hoger personeelsverloop en hogere wervingskosten, met een directe impact op het vermogen van VGP om ontwikkelingsprojecten op te leveren en activa efficiënt te exploiteren. Omgekeerd kan een sterk engagement op het gebied van gezondheid en veiligheid en beveiliging bijdragen aan een positieve werkomgeving, wat helpt om talent aan te trekken en te behouden. Dit geldt ook voor de gemeenschappen rondom de activiteiten van VGP. Bouwactiviteiten kunnen risico's opleveren voor lokale bewoners, terwijl de veiligheid en beveiliging van openbare ruimten binnen geëxploiteerde activa

een invloed kunnen hebben op de gezondheid en veiligheid van bezoekers en leden van de gemeenschap. Verkeerd management op dit gebied kan de reputatie van VGP schaden en het vermogen om zijn activa adequaat te positioneren als veilig en betrouwbaar. Bovendien zijn overwegingen inzake gezondheid, veiligheid en beveiliging ook belangrijk in de waardeketen van VGP. Van leveranciers en partners wordt verwacht dat ze dezelfde hoge standaarden handhaven, en tekortkomingen op dit gebied zouden de activiteiten kunnen verstoren, de reputatie van VGP direct kunnen schaden of kunnen leiden tot gerechtelijke procedures in termen van ernstig wanbeheer.

NALEVING VAN MENSENRECHTEN VOOR WERKNEMERS IN DE WAARDEKETEN (ESRS S2)

Dit thema behandelt 2 belangrijke dimensies die rechtstreeks verband houden met het welzijn van werknemers in de waardeketen: mensenrechten en, bij uitbreiding, gezondheid en veiligheid. Deze kwesties brengen een veelheid aan 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 onmiddellijke juridische en financiële risico's en omvatten 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, gebaseerd op de sectorale blootstelling aan moderne slavernij en gezondheid en veiligheid. 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 herstel in geval van niet-naleving. Reputatierisico's kunnen voortvloeien uit gevallen van dwangarbeid, kinderarbeid of andere illegale activiteiten die verband houden met mensenrechtenschendingen. Dergelijke incidenten kunnen het imago van VGP schaden, wat kan leiden tot verlies van vertrouwen bij klanten en mogelijk een impact kan hebben op zijn marktpositie en financiële prestaties.

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 op kantoor werkt, 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 hun materialiteit in de activiteiten van VGP, vooral vanuit een financieel standpunt, relatief

laag. Het is onwaarschijnlijk dat de potentiële risico's in verband met deze gebieden substantiële gevolgen hebben voor de reputatie van VGP bij stakeholders of voor zijn naleving van de wet.

TOEGANKELIJKHEID VAN DE ACTIVA VAN VGP (ESRS S4)

De toegankelijkheid van de activa van VGP heeft betrekking op hoe gemakkelijk huurders en hun bezoekers de panden van VGP kunnen bereiken en er doorheen kunnen navigeren. Dit kan betrekking hebben op factoren zoals locatie, openbaar vervoer, parkeergelegenheid en de indeling en het ontwerp van de panden. Gebruikerscomfort heeft betrekking op de voorzieningen en diensten die in de parken van VGP worden geboden, zoals openbare ruimten, inclusief groen, verwarmings- en koelsystemen en netheid. Hoewel deze factoren belangrijk zijn voor het aantrekken en behouden van huurders, worden ze beschouwd als beperkt materieel omdat het standaardverwachtingen zijn in de dagelijkse activiteiten van VGP en al geïntegreerd zijn in het historische businessmodel van VGP voor zowel de operationele als de ontwikkelingsactiviteiten.

DIVERSITEIT, GELIJKHEID EN INCLUSIE (ESRS S1)

Hoewel diversiteit, gelijkheid en inclusie ("Diversity, Equity and Inclusion", afgekort "DEI") integraal deel uitmaken 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 voor VGP als minder belangrijk geïdentificeerd vanuit zowel financiële gevolgen als vanuit het perspectief van impactmaterialiteit. Dit suggereert dat, hoewel DEI in de strategie van VGP is ingebed, deze niet wordt beschouwd als even invloedrijk of significant als andere factoren in termen van financiële implicaties of de omvang van de impact. Dit is te wijten aan verschillende factoren, zoals de aard van de activiteiten van VGP, zijn sector, de grenzen die verschillende landen waar VGP actief is stellen aan etniciteitsgerelateerd beleid, of de specifieke sociale uitdagingen in verband met zijn personeelsbestand. Ondanks de relatief beperktere materialiteit blijft DEI een cruciaal onderdeel van VGP's streven naar een betere werkomgeving, omdat de waarde van DEI ligt in het potentieel ervan om de werkomgeving te verbeteren, een cultuur van respect en acceptatie te bevorderen en uiteindelijk bij te dragen aan het welzijn van werknemers en het behouden van talent.

IMPACT OP LOKALE GEMEENSCHAPPEN (ESRS S3)

Lokale gemeenschappen zijn een belangrijk aspect van de ESG-Strategie van VGP en tonen zijn engagement om de gemeenschappen waarin hij actief is positief te beïnvloeden. Het is echter geïdentificeerd als minder materieel voor VGP vanuit zowel een financieel oogpunt als vanuit het perspectief van impact materialiteit. Dit impliceert dat hoewel de impact op lokale gemeenschappen is opgenomen in de

duurzaamheidsstrategie van VGP, deze niet als even invloedrijk of significant wordt beschouwd als andere factoren in termen van de financiële gevolgen of de omvang van de impact. De activiteiten van VGP zouden bijvoorbeeld zodanig kunnen zijn dat de directe invloed van de impact op lokale gemeenschappen op zijn financiële prestaties minder uitgesproken is in vergelijking met andere aspecten. Het is belangrijk op te merken dat, hoewel het misschien geen significante materiële impact heeft op VGP, de waarde van de impact op de gemeenschap ligt in zijn 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 uitbatingsvergunning van VGP.

OPLEIDING EN ONTWIKKELING VOOR WERKNEMERS (ESRS S1)
De nadruk op opleiding en ontwikkeling voor werknemers van VGP wordt steeds belangrijker. De Groep erkent de waarde van robuuste opleidingsprogramma's en continu leren, en de rol die hij speelt bij het behouden van een concurrentievoordeel, het stimuleren van innovatie en het verzekeren van werknemerstevredenheid. VGP legt de nadruk op het behouden van talent, het bieden van doorgroeimogelijkheden 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 een risicoperspectief kan inadequate of ineffektieve opleiding mogelijk leiden tot prestatieproblemen, verminderde werknemerstevredenheid en een verlies van concurrentievoordeel. Daarom, hoewel de materialiteit van dit aspect misschien lager is vanuit het bredere perspectief van de Groep, onderstrepen de potentiële risico's nog steeds het belang ervan.

FILANTROPIE EN VRIJWILLIGERSWERK (ESRS S1)
Ook al hebben filantropie en vrijwilligerswerk een minder materiële impact vanuit een puur financieel perspectief, hun relevantie onder dubbele materialiteit blijft relevant. Initiatieven op het gebied van filantropie en vrijwilligerswerk laten zien dat de vennootschap zich inzet voor sociale verantwoordelijkheid en leveren een positieve bijdrage aan het welzijn van de gemeenschap, teambuilding en het verbeteren van de bedrijfsreputatie. Deze activiteiten kunnen de perceptie van stakeholders, de betrokkenheid van werknemers en de langlopende maatschappelijke gevolgen beïnvloeden en spelen zo een rol bij de holistische beoordeling van de duurzaamheidsprestaties van een vennootschap.

Governancethema's

Van de governancethema's werden er 2 van de 5 als materieel aangemerkt.

Van de 5 governancethema's die zijn besproken in het governance-gerichte ESRS, zijn er 2 aangemerkt als materieel voor

VGP. De 2 thema's waarvan is vastgesteld dat ze grote risico's of kansen voor de VGP vertegenwoordigen, zijn:

- verantwoorde en duurzame (i) interactie met de toeleveringsketen, evenals
- (ii) bedrijfsethiek en corruptie.

Meest materiële governancethema's

VERANTWOORDE EN DUURZAME INTERACTIE MET DE TOELEVERINGSKETEN (ESRS G1)

Net als het belang van aandacht voor werknemers in de waardeketen, heeft het governancethema met het hoogste belang op de matrix betrekking op de gehele waardeketen van VGP, waarbij specifiek de nadruk ligt op de interacties met de toeleveringsketen. Dit thema is met name cruciaal als het gaat om verantwoord aankopen, gezien de aankomende wetgeving (CSDDD). De potentiële impact op de activiteiten van VGP is dan ook substantieel en omvat reputatie-, juridische en financiële risico's. VGP's uitgebreide netwerk van leveranciers, een gevolg 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 verantwoorde bedrijfspraktijken aan te tonen bij het stimuleren van duurzame verandering en door te zorgen voor een eerlijke behandeling van zijn zakelijke partners).

BEDRIJFSETHIEK EN CORRUPTIE (ESRS G1)

Bedrijfsethiek en corruptie is een thema van aanzienlijke materialiteit voor VGP op basis van de algehele blootstelling van de vastgoedsector aan omkoping, corruptie en concurrentiebeperkende praktijken. Deze risico's vloeien voort uit verschillende factoren, waaronder de pan-Europese aanwezigheid met activiteiten van veel entiteiten in verschillende landen, de noodzaak om meerdere lokale agenten en onderaannemers te beheren, de complexiteit van projectmanagement en projectvergunningen, de omvang van de contracten die gemoeid zijn met het bouwen van grote infrastructuurprojecten en het competitieve proces dat nodig is om contracten met private en publieke entiteiten te bemachtigen. Dit kan de reputatie en de 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 om een eerlijke en respectvolle werkplek te behouden. Ethisch wangedrag kan leiden tot een problematische werkomgeving, met gevolgen voor het moreel, de productiviteit en het behoud van talent van werknemers.

Governancethema'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 inzake geen politiek engagement, naast het feit dat de belangrijkste activiteiten van de Groep plaatsvinden in Europese landen, waar strenge wetgeving bestaat met betrekking tot lobbyactiviteiten.

DATAPRIVACY EN CYBERSECURITY (ESRS G1)

Aangezien VGP een vastgoedvennootschap is, is zijn blootstelling aan risico's op het gebied van dataprivacy en cybersecurity relatief laag. VGP blijft echter blootgesteld aan strenge regelgeving, in het bijzonder Verordening (EU) 2016/679, ook bekend als de "Algemene Verordening Gegevensbescherming" of "AVG", naast lokale wetten 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 privacy- en cybersecurity maatregelen te nemen om deze gegevens te beschermen en te voldoen aan de relevante regelgeving. Cybersecurity blijft essentieel om de integriteit van de digitale infrastructuur van VGP te waarborgen en verstoringen van zijn activiteiten te voorkomen. Een inbreuk op de cybersecurity kan leiden tot operationele uitval, 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 de toewijding van VGP aan ethische bedrijfspraktijken en naleving van de regelgeving laat zien, waardoor het vertrouwen en de geloofwaardigheid bij stakeholders worden versterkt, wordt het beschouwd als van beperkte materialiteit vanuit een impactperspectief omdat een dergelijke transparantie een standaardverwachting is in de governancepraktijken 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 rapportage weer die in de EU-standaarden voor duurzaamheidsrapportage worden geïdentificeerd op basis van de materialiteitsanalyse van VGP.

ESRS rapportage-eis en betrokken datapunt	Deel in het Geïntegreerd Jaarverslag van VGP
ESRS 2 GOV-1 Genderdiversiteit raad van bestuur alinea 21(d)	4.2.3.1.11
ESRS GOV-1 Percentage onafhankelijke bestuurders alinea 21(e)	Remuneratie-verslag
ESRS 2 GOV-4 Due-diligence-verklaring alinea 30	Gedragsbeleid en naleving in Remuneratie-verslag
ESRS 2 SBM-1 Betrokkenheid bij activiteiten m.b.t. activiteiten fossiele brandstoffen alinea 40 (d) i	Profiel
ESRS 2 SBM-1 Betrokkenheid bij activiteiten m.b.t. chemische productie 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 tabak alinea 40 (d) iv	Profiel
ESRS E1-1 Transitieplan om tegen 2050 klimaatneutraliteit te bereiken alinea 14	4.2.2.2
ESRS E1-1 Ondernemingen uitgesloten van op Overeenkomst van Parijs afgestemde benchmarks alinea 16 (g)	4.2.2.2
ESRS E1-4 Doelen BKG-emissiereductie alinea 34	4.2.2.2
ESRS E1-5 Totale energieverbruik uit hernieuwbare bronnen, uitgesplitst naar bronnen (alleen sectoren met grote klimaatimpact) alinea 38	n.v.t.
ESRS E1-5 Energieverbruik en energiemix alinea 37	4.2.2.2.8
ESRS E1-5 Energie-intensiteit activiteiten in sectoren met grote klimaatimpact alinea's 40-43	n.v.t.
ESRS E1-6 Bruto scope 1-,2- a3-emissies en totale BKG-emissies alinea 44	4.2.2.2.9
ESRS E1-6 Intensiteit bruto-BKG-emissies alinea's 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 benchmarkportefeuille aan fysieke klimaatrisico's alinea 66	4.2.2.2.12
ESRS E1-9 Uitsplitsing geldbedragen in acuut en chronisch fysiek risico alinea 66(a)	4.2.2.2.12
ESRS E1-9 Locatie significante activa die materieel fysiek risico lopen alinea 66(c)	4.2.2.2.12
ESRS E1-9 Uitsplitsing boekwaarde vastgoedactiva naar energie-efficiëntieklasse alinea 67(c)	4.2.2.2.8
ESRS E1-9 Mate blootstelling portefeuille aan klimaatkansen alinea 69	4.2.2.2.12
ESRS E2-4 Hoeveelheid emissies naar lucht, water en bodem van elke verontreinigende stof in bijlage II bij E-PRTR-verordening (Europees register uitstoot en overbrenging verontreinigende stoffen) 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 Totale waterverbruik in m³ per netto-opbrengst 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 Praktijken of beleid duurzaam beheer bodem/duurzame landbouw alinea 24 (b)	4.2.2.5.4

ESRS rapportage-eis en betrokken datapunt	Deel in het Geïntegreerd Jaarverslag van VGP
ESRS E4-2 Praktijken of beleid duurzaam beheer bodem/duurzame landbouw alinea 24 (c)	4.2.2.5.4
ESRS E4-2 Beleid tegen 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 incidenten gedwongen arbeid alinea 14 (f)	4.2.3.1.2
ESRS S1-SBM3 – Risico incidenten kinderarbeid alinea 14 (g)	4.2.3.1.2
ESRS S1-1 Toezeggingen op gebied van mensenrechtenbeleid alinea 20	4.2.3.1.3
ESRS S1-1 Due-diligence beleid rond kwesties aan de orde in fundamentele verdragen 1 t/m 8 van Internationale Arbeidsorganisatie alinea 21	4.2.3.2.5
ESRS S1-1 Procedures 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 Klachtenregelingen alinea 32 (c)	4.2.3.1.17
ESRS S1-14 Aantal sterfgevallen en aantal en aandeel arbeidsongevallen alinea 88 (b) en (c)	4.2.3.1.16
ESRS S1-14 Aantal verzuimdagen als gevolg van letsel, ongevallen, dodelijke ongevallen of ziekte alinea 88 (e)	4.2.3.1.7
ESRS S1-16 Niet-gecorrigeerde loonkloof man-vrouw alinea 97 (a)	4.2.3.1.7
ESRS S1-16 Ratio buitensporige beloning CEO alinea 97 (b)	Remuneratie-verslag
ESRS S1-17 Gevallen van discriminatie met inbegrip van intimidatie alinea 103 (a)	4.2.3.1.7
ESRS S1-17 niet-nakoming UNGP's on Business and Human Rights en OESO-richtlijnen alinea 104 (a)	4.2.2.7.6
ESRS S2 SBM-3 Aanzienlijk risico kinderarbeid of gedwongen arbeid in waardeketen alinea 11 (b)	4.2.3.2
ESRS S2-1 Toezeggingen op gebied van mensenrechtenbeleid alinea 17	4.2.3.2.3
ESRS S2-1 Beleid ten aanzien van werknemers in waardeketen alinea 18	4.2.3.2.3
ESRS S2-1 Niet-nakoming UNGP's on Business and Human Rights en OESO-richtlijnen alinea 19	4.2.3.2.3
ESRS S2-1 Due-diligencebeleid rond kwesties aan de orde in fundamentele verdragen 1 t/m 8 van Internationale Arbeidsorganisatie alinea 19	4.2.3.2.3
ESRS S2-4 Mensenrechten-problemen en -incidenten m.b.t. upstream- en downstream-waardeketen alinea 36	4.2.3.3.2
ESRS S3-1 Toezeggingen op gebied van mensenrechtenbeleid alinea 16	4.2.3.2.3
ESRS S3-1 Niet-nakoming UNGP's on Business and Human Rights, IAO-beginselen en/of OESO-richtlijnen alinea 17	4.2.3.2.3
ESRS S4-4 Mensenrechten-problemen en-incidenten alinea 35	4.2.3.2.3
ESRS G1-1 VN-Verdrag tegen corruptie alinea 10 (b)	4.2.4.3.1
ESRS G1-1 Bescherming klokkenluiders alinea 10(d)	4.2.3.3.2
ESRS G1-4 Geldboeten voor overtreding wetgeving tegen corruptie en omkoping alinea 24 (a)	4.2.4.6
ESRS G1-4 Normen bestrijding corruptie en 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

Milieucertificeringen van gebouwen zijn een belangrijk hulpmiddel om de algehele milieuprestaties van zowel ontwikkelingsprojecten als bestaande activa te ondersteunen. Het is een manier om prestaties aan te tonen door middel van gevestigde marktstandaarden, die alle milieuaspecten van gebouwen omvatten. VGP streeft ernaar operationele milieucertificeringen te verkrijgen voor 100% van de magazijnen in eigendom en beheer 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 de beperking van hulpbronnen en concepten van de circulaire economie. In navolging van de hoogste industriestandaarden 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 kenmerken voor het verbeteren van de milieuprestaties en de gezondheid en het welzijn van de gebruikers, met extra nadruk op veerkracht tegen klimaatverandering, sociale waarde en de principes van de circulaire economie. De Groep zette zijn certificeringsbeleid in 2024 voort en heeft nu in totaal 24 gebouwen BREEAM 'In-Use'-gecertificeerd op Asset Performance (Deel 1), waaronder 1 gebouw waarvoor de certificaten zijn ontvangen tot februari 2025. Onder deze 24 gecertificeerde activa bevinden zich 23 magazijnen en 1 kantoorgebouw, goed voor een totale gecertificeerde oppervlakte van meer dan 0,6 miljoen m². Dit vertegenwoordigt een aandeel van 10% van de bestaande portefeuille van de Groep in aantal activa en een dekking van 11% 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	activa	% van totaal	m ²	% van totaal
Gecertificeerde activa zowel in gebruik als nieuwbouw	—	—	—	—
Gecertificeerde activa in gebruik	23 ¹	10	582.000	11
Gecertificeerde activa nieuwbouw	94 ²	42	2.506.000	49
Niet-gecertificeerde activa – maar wel betrokken bij certificeringsproces	106	48	2.061.000	40
Totaal	223	100	5.149.000	100

Opsplitsing van de certificering van de bestaande activa van de Groep per niveau (in aantal activa) in vergelijking met de Europese logistieke sector

Niveau	Groep	
"Outstanding" Uitmuntend	6	5%
"Excellent" Uitstekend	38	32%
"Very Good" Zeer Goed	68	58%
"Good" Goed	5	4%
"Acceptable & pass" Aanvaardbaar & geslaagd	—	—
Totaal	117	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 naar een minimumniveau van "Excellent" (Uitstekend) (BREEAM) of "Gold" (Goud) (DGNB) voor 100% van zijn ontwikkelingsprojecten (met een certificering voor de bouw of renovatie). Aanvullende of hogere milieucertificeringen worden behaald wanneer dit relevant is 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"- of DGNB "Platinum"-niveau te behalen, afhankelijk van wat van toepassing is. Grote projecten die een dergelijke "Platinum"-certificering konden behalen, zijn onder andere gebouwen in VGP Park Laatzen, VGP Park München en VGP Park Brasov.

Aantal Ontwikkelingsprojecten dat Betrokken is bij een Milieucertificeringsproces voor Gebouwen

Aantal ontwikkelingsprojecten dat betrokken is bij een milieucertificeringsproces voor gebouwen	145 ³
Aandeel van ontwikkelingsprojecten dat betrokken is bij een milieucertificeringsproces	100%

Uitsplitsing van de activa van de Groep in aanbouw die betrokken zijn bij een milieucertificering per niveau (in aantal activa) in vergelijking met de Europese logistieke sector

Niveau	Groep	
"Outstanding" Uitmuntend	1	7%
"Excellent" Uitstekend	31	90%
"Very Good" Zeer Goed	2	3%
"Good" Goed	—	—
"Acceptable & pass" Aanvaardbaar & geslaagd	—	—
Totaal	34	100%

1 24 waaronder één project dat in de tweede helft van 2024 wordt opgeleverd.

2 97 waaronder één project dat in de tweede helft van 2024 wordt opgeleverd en twee projecten in de Tsjechische Republiek en Roemenië in aanbouw die in december 2024 respectievelijk BREEAM Nieuwbouw – Industrieel "Excellent" (Uitstekend) en "Outstanding" (Uitmuntend) hebben behaald.

3 113 Bestaande Ontwikkelingsprojecten zijn betrokken bij een milieucertificeringsproces voor gebouwen, terwijl dat aantal voor gebouwen in aanbouw 32 bedraagt. In december 2024 behaalden twee projecten in de Tsjechische Republiek en Roemenië respectievelijk BREEAM Nieuwbouw – Industrieel "Excellent" (Uitstekend) en "Outstanding" (Uitmuntend). Deze gebouwen worden gerapporteerd als "In Aanbouw", aangezien de bouwwerkzaamheden in januari 2025 zijn voltooid.

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 zoals uiteengezet in het bijgewerkte KPI-blad inzake ESG-Strategie en wordt als zodanig meegenomen in de berekening van de beloningsregelingen van VGP. Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we naar deel Remuneratie rapport voor 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:

- VERMINDER, door de CO₂-uitstoot te verminderen tot het niveau dat de wetenschap verwacht;
- VERMIJD, door onze waardeketen te helpen hun eigen CO₂-uitstoot te verminderen; en
- VERWIJDER, door de resterende uitstoot van onze eigen activiteiten te neutraliseren nadat de CO₂-uitstoot is verminderd.

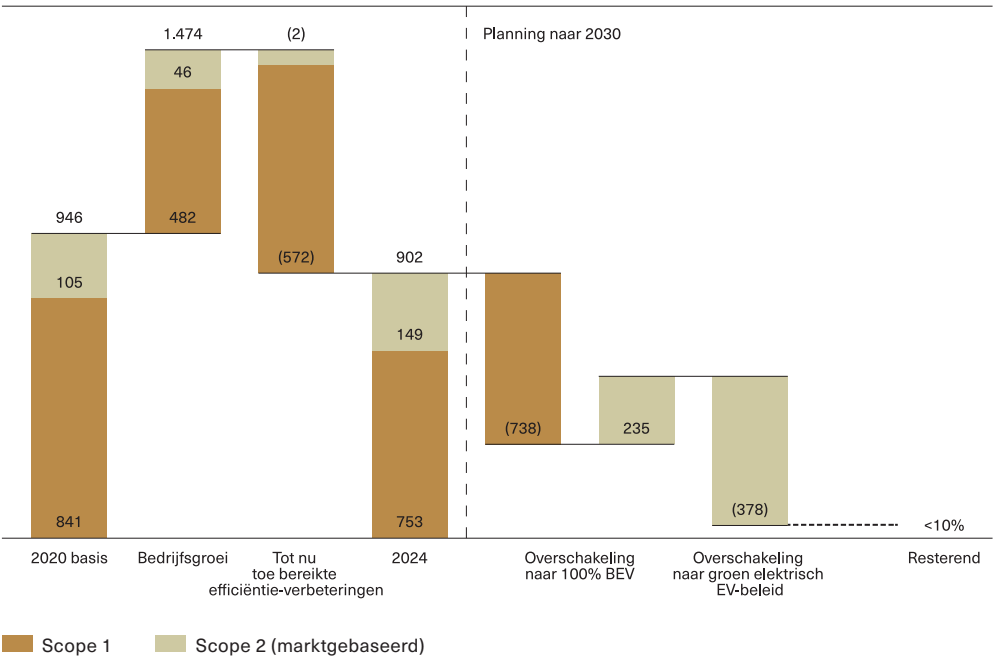
VGP kwam in 2021 met zijn eerste klimaatmitigatie-aanpak en netto-nul-doel, die kwantitatieve doelen omvatte voor de reductie van CO₂-uitstoot en energieverbruik. Tussen 2020 en 2024 bereikte VGP een cumulatieve reductie van 29% van de energie-intensiteit en 38% van de koolstofintensiteit. In februari 2023 publiceerde VGP een bijgewerkte ESG-Strategie, inclusief zijn engagement om bij te dragen aan wereldwijde koolstofneutraliteit met nieuwe Science-Based net zero targets voor Scopes 1 en 2 en nieuwe emissiereductie doelen voor Scope 3-emissies die gealigneerd zijn met de Science Based targets.

Details van de belangrijkste CO₂-reductiedoelstellingen van VGP, uitgaande van een referentiepunt voor 2020 (voor meer gedetailleerde informatie over de aanpassingen die zijn gemaakt aan het referentiepunt voor 2020, zie deel 4.2.1.1.2 Informatieverschaffing met betrekking tot specifieke omstandigheden (ESRS 2 BP-2)).

CO₂-reductiedoelstellingen

Doel	Scope	Basisjaar	Type	Ambitie	Doeljaar	SBTi gealigneerd	SBTi goed-gekeurd
Eigen activiteiten	1	2020	Absoluut	-50%	2030	Ja – 1.5°C	Yes
Eigen activiteiten	2	2020	Absoluut	-50%	2030	Ja – 1.5°C	Yes
Eigen activiteiten	1	2020	Absoluut	-90%	2050	Geen	Geen
Eigen activiteiten	2	2020	Absoluut	-90%	2050	Geen	Geen
Eigen activiteiten – netto nul	1	2020	Absoluut/restant neutraliseren	-100%	2025	Ja – 1.5°C	Geen
Eigen activiteiten – netto nul	2	2020	Absoluut/restant neutraliseren	-100%	2025	Ja – 1.5°C	Geen
Waarde-keten	3	2020	Absoluut	-25%	2030	Ja – ruim onder 2°C	Nee ¹

Koolstofemissies (tCO_{2e})



Scope 3-reductie op lange termijn en bijdrage aan koolstofneutraliteit

Naast de reductiedoelstellingen en netto-nul-doelen van de Groep met betrekking tot Scope 1 en 2, streeft VGP ernaar 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 gebaseerd op drie hoofdcategorieën:

- De emissies in de downstream portefeuille van verhuurde activa hebben een activaspecifieke en portefeuillespecifieke benadering ten aanzien van koolstofneutraliteit, gebaseerd op CRREM-trajecten. Zie ook sub-sectie portefeuille en analyses op gebouwniveau met behulp van de 'Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)' tool in sectie 4.2.2.7 Doelen inzake Klimaatmitigatie en Klimaatadaptatie (ESRS E1-4).
- De emissies gerelateerd aan de eigen activiteiten van de Groep volgen een traject voor intensiteitsreductie tot 2030, in lijn met Scope 1 en 2
- De emissies gerelateerd aan Categorie 1 Nieuwe Ontwikkelingen zullen voordeel halen uit verbeteringen in de waardeketen. De Groep onderzoekt manieren om meer te doen om decarbonisatie in de hele waardeketen te ondersteunen, met name door het kwantificeren en verhogen van "vermeden emissies" voor zijn partners, inclusief koolstofverwijdering zo dicht mogelijk bij de activiteiten van de Groep.

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.

Om deze verplichtingen na te komen, heeft VGP ook zijn reeds bestaande subdoelstellingen voor CO₂-reductie bevestigd, die nog steeds door de Groep worden gevolgd als hefboomen om zijn hoofddoelstellingen te bereiken:

Naam van het doel	Bijbehorende scope	Basis-jaar	Type	Ambitie	Doel-jaar	SBTi afgestemd	SBTi goed-gekeurd
Scope 1 – Eigen activiteiten	1	2020	Intensiteit (kgCO ₂ e/FTE)	-50%	2030	Ja – 1.5°C	Ja
Scope 2 – Eigen activiteiten	2	2020	Intensiteit (kgCO ₂ e/FTE)	-50%	2030	Ja – 1.5°C	Ja
Scope 3 – Eigen kantoren en werknemers	3	2020	Intensiteit (kgCO ₂ e/FTE)	-50%	2030	Ja – ruim onder 2°C	Nee ¹
Scope 1 – Eigen activiteiten	1	2020	Intensiteit (kgCO ₂ e/FTE)	-90%	2050	No – 1.5°C	Nee
Scope 2 – Eigen activiteiten	2	2020	Intensiteit (kgCO ₂ e/FTE)	-90%	2050	No – 1.5°C	Nee
Scope 3 – Bouwactiviteiten	3	2020	Intensiteit (kgCO ₂ e/m ²)	-20%	2030	Ja – ruim onder 2°C	Nee
Scope 3 – portefeuille in gebruik (2030)	Gedeeltelijk 3 (cat. 13)	2020	Intensiteit (kgCO ₂ e/m ²)	-55%	2030	Ja – ruim onder 2°C	Nee ¹
Scope 3 – portefeuille in gebruik (CCREM)	3	2020	Intensiteit (kgCO ₂ e/m ²)	-90%	2050	Geen	Nee ¹

Voor elk van deze doelen en subdoelen:

- heeft VGP hetzelfde relevante referentiepunt gekozen, het jaar 2020, om de verbeteringen op het gebied van CO₂-reductie ten opzichte van een gemeenschappelijk jaar van al onze doelen weer te geven;
- beschikt VGP over een trajectmodel voor CO₂-reductie, waarin zowel interne als externe hefboomen worden overwogen en dat gebaseerd is op hypothesen van externe decarbonisatiescenario's. De modellen houden ook rekening met de impact van toekomstige interne activiteiten op basis van hypothesen. De modellen houden ook rekening met de impact van toekomstige interne activiteiten op basis van hypothesen;
- heeft VGP de hefboomen en het bijbehorende niveau om de verwachte reductie te bereiken geïdentificeerd en gekwantificeerd; en
- heeft VGP de kosten in verband met de milieutransitie gekwantificeerd.

Zie deel 4.2.1.2 Informatieverschaffing met betrekking tot specifieke omstandigheden voor meer gedetailleerde informatie over de aanpassingen die zijn uitgevoerd op het 2020 referentiepunt.

Hefboomen en Hypothesen met Betrekking tot de Reductie van de Scope 1- en 2-CO₂-uitstoot

Scope 1- en 2-emissies zijn de emissies binnen de directe controle van VGP. Alle hieronder genoemde hefboomen en mitigatie-inspanningen zorgen ervoor dat het businessmodel van VGP compatibel is met de transitie naar een duurzame economie, met Scope 1- en Scope 2-emissies in lijn met de 1,5°C-trajecten die zijn vastgelegd in het Akkoord van Parijs en met de doelstelling om tegen 2050 wereldwijd klimaatneutraal te zijn.

De onderstaande figuur geeft een gedetailleerd overzicht van de hefboomen en hun bijbehorende gewicht voor de 2030 Scopes 1- en 2-doelstelling om de broeikasgasemissies met -50% te verminderen ten opzichte van een 2020 referentiepunt.

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.



VGP Park Roosendaal

- 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 en werkgerelateerde reizen, en het lekken van koelvloeistoffen in VGP-kantoren:
 - Een vermindering van het aandeel voertuigen met een interne verbrandingsmotor – voornamelijk door een toename van het aandeel EV, met als doel 100% te halen zodra alle leasecontracten met een verbrandingsmotor het eind van hun lease termijn bereiken. De emissies zullen worden aangepakt via specifiek beleid (Business Travel, Commuting and Car Policy);
 - Wat betreft emissies door lekkage van koelvloeistof zou de combinatie van de volgende acties tot een aanzienlijke vermindering moeten leiden:
 - De verhoging van het instelpunt van de airconditioning;
 - De implementatie van leksensoren;
 - De vervanging van de koelvloeistoffen met behoud van de apparatuur waar dat haalbaar is; en
 - De vervanging van systemen zelf indien nodig.
- Scope 2-emissies met betrekking tot het verbruik van elektriciteit en stadsverwarmings- en koelingsnetwerken: Wat betreft emissies door elektriciteitsverbruik zal VGP vertrouwen op de volgende strategieën:
 - De elektriciteitsvraag van VGP-kantoren beperken door benutting van energie-efficiënte gebouwen en elektriciteitsbeperkende maatregelen (bijv. slimme verlichtings-sensoren enz.) (16% vermindering ten opzichte van 2020 in kWh/m²);
 - Voor het resterende elektriciteitsverbruik sinds BJ2023 verbruikt de Groep alleen groene elektriciteit

Hefbomen en Hypothesen met betrekking tot de reductie van de Scope 3-CO₂-uitstoot

2 verschillende categorieën vertegenwoordigen meer dan 90% van de totale Scope 3-emissies:

Downstream verhuurde activa (energieverbruik huurder)

Scope 3-emissies binnen Downstream verhuurde activa worden voornamelijk veroorzaakt door het verbruik van elektriciteit en aardgas en het lekken van koelvloeistoffen op activaniveau:

- Met betrekking tot emissies door aardgasverbruik streeft VGP ernaar om gasketels geleidelijk uit te faseren waar dit technisch haalbaar en efficiënt is en deze te vervangen door luchtwarmtepompen. Waar het niet mogelijk is om de gasketel te vervangen, moet de reductiedoelstelling van de energie-intensiteit van de Groep van -40% in 2030 ten opzichte van 2020 in kWh m² nog steeds helpen bij het

realiseren van de reductie van deze emissies (via andere maatregelen);

- Met betrekking tot emissies door lekkage van koelvloeistof, zou de combinatie van de volgende acties deze emissies aanzienlijk moeten verminderen ten opzichte van 2020:
 - De verhoging van het instelpunt van de airconditioning;
 - De implementatie van leksensoren;
 - De vervanging van de koelvloeistoffen met behoud van de apparatuur waar dat haalbaar is; en
 - De vervanging van systemen zelf indien nodig.
- Emissies gerelateerd aan het verbruik van elektriciteit en stadswarmings- en koelingsnetwerken:
 - Met betrekking tot de emissies door het elektriciteitsverbruik van huurders, zal VGP vertrouwen op de volgende strategieën:

De energievraag van VGP-activa beperken door een energie-intensiteitsreductiedoelstelling van -40% in 2030 ten opzichte van 2020 in kWh/m²;

Voor het resterende elektriciteitsverbruik:

 - De aankoopbehoefte verminderen door de productie van hernieuwbare elektriciteit op de site te verhogen via fotovoltaïsche ("PV") panelen met een streefcapaciteit van 300MW;
 - Waar on-site productie niet de volledige vraag kan dekken, moet elektriciteit worden ingekocht uit hernieuwbare energiebronnen. Waar VGP de controle heeft over

het contract met het nutsbedrijf streeft De Groep ernaar om over te stappen naar 100% hernieuwbare energiebronnen, hetzij via directe inkoop zoals Stroomaankoopovereenkomsten ("*power purchasing agreements*", afgekort "*PPA's*") of gedekt door Garanties van Oorsprong ("*Guarantees of Origin*").

- Sinds begin 2023 vereisen nieuwe huurderscontracten de aankoop van groene elektriciteit en 30% van de sindsdien ondertekende huurcontracten deze vereiste ingebouwd op december 2024.

Voor de bovenstaande aannames zal VGP vertrouwen op de volgende hefbomen om hun realisatie te garanderen: groene huurcontracten (bijgewerkt in 2023), die een verzoek bevatten om alleen 100% hernieuwbare energie in te kopen, focus op energie-efficiëntie en de inzet van submetingsystemen om de impact van de energie-efficiëntieacties van de huurders op de voet te volgen. EU-richtlijnen voor energie-efficiëntie en lokale regelgevingen voor energie-efficiëntie in gebouwen zullen ook de verbeteringen van de gemiddelde energie-intensiteit van huurders ondersteunen.

Ontwikkelingen (Categorie 1): Emissies worden verminderd door de implementatie van richtlijnen voor koolstofarme bouw voor nieuwe ontwikkelingsprojecten. De richtlijnen vereisen een reductie van de ingebedde koolstofprestaties van ontwikkelingsprojecten, door het gebruik van koolstofarme materialen of

VGP Park München



materialen van biologische oorsprong. Bovendien helpt het gebruik van een Intern Koolstofprijns-bepalingsmechanisme voor nieuwe Ontwikkelingen de Groep bij de beoordeling van alternatieven voor koolstofarmere bouwmaterialen (zie ook deel 4.2.2.2.11 Interne Koolstofprijsbepaling).

Geplande investeringen ter ondersteuning van Transitieplan voor Klimaatmitigatie van VGP
VGP heeft een schatting gemaakt van de kosten van de milieutransitie voor zijn activiteiten tot 2030:

Naam van het doel	Activiteit	CAPEX-vereisten (€ miljoen)	Details
Scope 1 – Eigen activiteiten	n.v.t.	n.v.t.	Geen investeringen in eigen activiteiten vereist (bijv. wagenpark niet in eigendom maar uitgevoerd op leasebasis)
Scope 2 – Eigen activiteiten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Scope 3 – Eigen kantoren en werknemers	n.v.t.	n.v.t.	Geen investeringen in eigen activiteiten nodig (bijv. meestal geboekt als opex)
Scope 3 – Portefeuille in gebruik	PV uitrol	ca. € 67 miljoen	Gebaseerd op de activering van de momenteel geïdentificeerde pijplijn van 90 MWp fotovoltaïsche projecten. Verwachte productie van 266 GWh, gelijk aan circa 100% van het elektriciteitsverbruik van de huurder.
Scope 3 – Portefeuille in gebruik	BESS uitrol	ca. € 22 miljoen	Momenteel wordt 90,7MWh 'Battery Energy Storage System' (BESS)-capaciteit verwacht.
Scope 3 – Portefeuille in gebruik	Investeringen in warmtepompen	ca. € 82 million	3,8 miljoen m² BVO nog te converteren (wanneer economisch haalbaar)
Scope 3 – Portefeuille in gebruik	Investeringen in BESS het vermogen van de Groep om zelfverbruik van groene stroom mogelijk te maken.	ca. € 92 million	Investeringen overlappen met uitrol van PV
Scope 3 – Portefeuille in gebruik	Overschakelen op LED-verlichting	€ 300.000 – 500.000 (grotendeels voltooid)	Omschakeling in meeste landen voltooid; investeringen worden momenteel uitgevoerd in Slowakije, Hongarije en de Tsjechische Republiek; Roemenië (ROMTIM) volgt nog (naar verwachting € 350.000)
Scope 3 – Bouwactiviteiten	Circulaire economie-ontwerpen bij de bouw van nieuwe gebouwen	Beperkte stijging van de bouwkosten	De doelstellingen voor ingebedde koolstof en andere milieudoelstellingen voor ontwikkelingsprojecten zouden slechts tot een minimale stijging van de bouwkosten moeten leiden, op voorwaarde dat de beschikbaarheid op de markt blijft toenemen.

Vastgelegde broeikasgasemissies

Binnen de CO2-voetafdruk van VGP kunnen de gebouwen die apparatuur of activa volgen en hun gerelateerde broeikasgasemissies vastgelegde broeikasgasemissies vertegenwoordigen:

- GHB's: Gebouwen met verwarmingssystemen op gas die onlangs zijn opgeleverd zijn onder andere:
 - HUNGYO2-A en CZEOL04-E
 - Er is rekening gehouden met deze gebouwen met betrekking tot het CRREM 1,5-gradentraject.

— ICE-HEV: Recent aangeschafte hybride auto's of auto's met verbrandingsmotor: geen

Hoe het Transitieplan is Afgestemd op de Vereisten van de EU-Taxonomie
Het transitieplan van VGP is volledig afgestemd op 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 verband houden met de verbetering van de energieprestaties van de gebouwen, zullen de geïdentificeerde hefboomen en de bijbehorende CAPEX bijdragen aan de verbetering van de afstemming van de economische activiteiten van VGP.

De op het Akkoord van Parijs afgestemde EU-benchmarks
VGP is niet uitgesloten van de EU-benchmarks van Parijs (PAB's) omdat de bedrijfsactiviteiten van VGP niet onder een van de uitgesloten activiteiten vallen.

Hoe het transitieplan is Ingebed in en Afgestemd op de Algemene Bedrijfsstrategie en Financiële Planning
De duurzaamheidsaanpak is volledig ingebed in de belangrijkste processen van VGP, in lijn met de strategische prioriteiten en operationele aandachtspunten van de Groep. Relevante managementprocessen zijn opgezet in elke fase van de bedrijfscyclus, samen met passende KPI's. Zie hieronder een uittreksel uit het Strategiediagram van de Groep met de focus op de ESG-elementen in de waardeketen.

VGP Park Berlin



 Land	 Concept en ontwerp	 Constructie	 Verhuur	 Portefeuille	 Aanvullende diensten
		Duurzaamheidsaanpak			
Aankoop van grondstukken in overeenstemming met EU-taxonomievereisten (bijv. bouwland)	Luchtwarmte-pompen, slimme meters, watermanagement en klimaatrisico-maatregelen standaard geïntegreerd in VGP Building Standard	Doel: 70%+ recycleren 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 afgeronde 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	

Naast het remuneratiebeleid zorgen jaarlijkse opleidingen op Groepsniveau en op land- en productniveau voor begrip van de doelstellingen en vereisten van de Groep.

**Details over hoe het Transitieplan werd
Goedgekeurd door het Bestuurs- en Uitvoerend
Management en de Raad van Bestuur**

De inhoud van het transitieplan werd voorgesteld en formeel goedgekeurd door het EM en de BoD van VGP in 2024. Eventuele wijzigingen in de doelen van de Groep of in de belangrijkste onderdelen van het transitieplan moeten worden gevalideerd door het EM, in lijn met de duurzaamheidsgovernance door de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen zoals beschreven in deel 4.2.1.2.1 Samenstelling van de

bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en hun toegang tot deskundigheid en vaardigheden wat betreft duurzaamheidsthema's

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 Risicofactoren in het 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 CO₂-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 materiële impacts, risico's en kansen in kaart te brengen en te analyseren (ESRS 2 IRO-1) en Risicofactoren in het 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 Olomouc

4.2.2.2.5 Beleid inzake Klimaatmitigatie en -Adaptatie (ESRS E1-2)

Het beleid om materiële impacts, risico's en kansen met betrekking tot de klimaatmitigatie en -adaptatie te beheren, is opgenomen in onderstaande tabel:

Beleid	Beschrijving van de belangrijkste inhoud van het beleid	Beschrijving van de reikwijdte van het beleid of van de uitsluitingen	Beschrijving van het hoogste niveau in de organisatie dat verantwoorde-lijk is voor de implementatie van het beleid	Bekendmaking van normen of initiatieven van derden die worden nageleefd door implementatie van het beleid	Beschrijving van de mate waarin rekening wordt gehouden met de belangen van de belangrijkste stakeholders bij het bepalen van het beleid	Uitleg over hoe het beleid beschikbaar wordt gesteld aan mogelijk betrokken stakeholders en stakeholders die het beleid moeten implementeren
Energie-efficiëntiebeleid	Uitleg van de doelstellingen en doelen, operationele follow-up, budgetbegeleiding, dashboards	Bestaande activa van de Groep	Uitvoerend Management	Gebaseerd op ISO 14001 en ISO 50001	Betrokken stakeholders: Duurzaamheidsteam van de Groep, technisch projectmanagement, faciliteitenbeheer	Het beleid is alleen bedoeld voor interne doeleinden
Autobeleid	Uitleg over de richtlijnen en overwegingen bij het selecteren van een bedrijfswagen	Alle werknemers van VGP, management en individuele contractanten die op vaste basis voor VGP werken	Uitvoerend Management	—	Betrokken stakeholders: Duurzaamheidsteam van de Groep, Afdeling Financiën	Het beleid is voor interne doeleinden en wordt beschikbaar gesteld aan het lokale landenmanagement.
Beleid zakenreizen	Uitleg van de richtlijnen en overwegingen tijdens de reisselectie	Alle werknemers van VGP, management en individuele	Uitvoerend Management	—	Duurzaamheidsteam van de Groep,	Het beleid is voor interne doeleinden en maakt deel uit van het inwerkpakket en de inwerksessie
Beleid voor hernieuwbare energie	De activiteiten van VGP Hernieuwbare energie uitzetten, het aanbod van groene energie en de financiering ervan toelichten	Bestaande activa van de groep, groepen huurders en klanten van VGP Renewable Energy	Uitvoerend Management	—	Betrokken stakeholders: Duurzaamheidsteam van de Groep, technisch projectmanagement, facilitair management VGP Renewable Energy Team	Het beleid is 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 het projectpersoneel moeten beperken	Alle VGP-bouwsites	Uitvoerend Management	—	Betrokken stakeholders: Duurzaamheidsteam van de Groep, technisch projectmanagement, contractanten en leveranciers	Het beleid is voor interne doeleinden en wordt beschikbaar gesteld aan actieve contractanten en leveranciers op de VGP-bouwsites.
Beleid inzake groene huurcontracten Duurzaamheidsteam van de Groep	Bevat de clausules waarop VGP vertrouwt om huurders te betrekken bij de vermindering van hun energieverbruik en de daarmee broeikasgasemissies (naast andere thema's)	Groep	Uitvoerend Management	Hernieuwbare Energie Richtlijn (EU) 2018/2001 (RED II)	Betrokken stakeholders: Duurzaamheidsteam van de Groep, juridische afdeling, commerciële landenteams	Het ontwerp van groen huurcontract wordt systematisch gedeeld met huurders bij elke nieuwe deal.

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 wat betreft beleid ten aanzien van klimaatverandering worden opgesomd in de onderstaande tabel:

Beleid	Belangrijkste acties	Scope	Tijdshorizon	Jaar van voltooiing	Beschrijving	Vooruitgang	Toegewezen middelen
Energie-efficiëntiebeleid	Energie-intensiteit verminderen Gasketels verwijderen en vervangen door warmtepompen Hernieuwbare energie op site verhogen	Bestaande Groepsportefeuille	2020-2030	2030	Alle bestaande activa van VGP hebben een specifiek plan op lange termijn om ze te begeleiden naar de doelstellingen van de Groep	De Groep heeft al haar energieplannen op lange termijn in 2024 bijgewerkt om zijn nieuwe ambitie op het gebied van energie-intensiteit weer te geven. Live dashboards beschikbaar binnen de vennootschap om de voortgang op elk moment te volgen (Deepki)	Duurzaamheidsteam van de Groep en Faciliteitenbeheer-teams
Autobeleid	Uitstoot van wagenpark verminderen	Wagenpark van VGP	Doorlopend	—	Alle auto's in het wagenpark moeten worden ingeruild voor een hybride of een volledig elektrische auto, wat leidt tot minder scope 1- en scope 2-emissies.	Een aanzienlijk deel van het wagenpark is nu hybride of volledig elektrisch	Financiële afdeling verantwoordelijk voor vlootselectie en Duurzaamheidsteam
Beleid zakenreizen	Uitstoot door zakenreizen verminderen	Alle zakenreizen	Doorlopend	—	Meer bewuste reiskeuzes zullen leiden tot een reductie in scope 3 reisemissies	Alle werknemers zijn zich bewust van de ambitie en boeken waar mogelijk tickets met CO2-compensatie. Er wordt volledig gerapporteerd over de reisemissies	Duurzaamheidsteam
Beleid voor hernieuwbare energie	Uitstoot verminderen van niet-groen energieverbruik	Huurders van bestaande activa van VGP en klanten van VGP voor hernieuwbare energie	Doorlopend	—	Alle huurders kunnen na verloop van tijd worden bediend door de energie van VGP Renewable Energy.	VGP heeft de afgelopen jaren evenveel energie geproduceerd als verbruikt in de bestaande portefeuille en er zijn ook stappen gezet naar een betere toewijzing van de energie door de erkende status als gereguleerde energieleverancier.	Duurzaamheidsteam, Technisch projectmanagement-team, faciliteiten-beheerteam VGP Renewable Energy Team
Handvest Zorgzaam Bouwen	Vermindering van emissies op bouwplaatsen	Alle VGP-bouwsites	Doorlopend	—	Alle VGP-bouwsites hebben milieukwesties geïdentificeerd, beheerd en gepromoot.	Alle VGP-bouwplaatsen hebben milieukwesties geïdentificeerd, beheerd en bevorderd	Bouwteams, duurzaamheidsteam en leveranciers
Beleid inzake groene huurcontracten	De milieueisen met onze huurders beheren	Bestaande Groepsportefeuille	2020–2030	Permanent	De groene huurcontracten hebben betrekking op de belangrijkste milieuonderwerpen die van belang zijn voor de Groep	Groene huurcontracten en de nieuwe versies ervan worden jaar na jaar geïmplementeerd bij alle ondertekende huurcontracten	Duurzaamheidsteam Juridische Commerciële teams

Focus op groene huurcontracten

Sinds 2021 stimuleert de Groep huurcontracten waarin afspraken zijn opgenomen over ESG-prestaties tijdens de exploitatiefase door middel van een reeks eisen, waaronder inrichtings-, exploitatie- en rapportage-eisen. De aanpak, die toen louter gebaseerd was op dialoog, informatie en het delen van beste praktijken, moedigt de huurders aan om een rol te spelen in de milieuprestaties van de activa die ze innemen. Deze eerste versies van groene huurcontracten 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 net-afhankelijkheid 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 huurcontractclausule 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 het lichtere groene huurcontract dat sinds 2021 in omloop is en de laatst van toepassing zijnde donkerder groene huurversie voor alle activa van de Groep, zowel voor de bestaande activa als voor pijplijnprojecten. De penetratiegraad van groene huurcontracten ondertekend in 2024 is 99% voor de hele Groep.

	Lichtgroene huurclausule (alleen info delen en beste inspanningen)	Donkergroen (incl. verzoek om inkoop groene energie)	Geen groene clausule
Aantal ondertekende huurcontracten in 2024	19	41	2
% gecommitteerde geannualiseerde huurinkomsten ondertekend gedurende het jaar	25%	74%	1%
% van het totaal gecommitteerde geannualiseerde huurinkomsten op jaareinde	25%	14%	61%

4.2.2.2.7 Doelen inzake Klimaatmitigatie en Klimaatadaptatie (ESRS E1-4)

Het belangrijkste doel van de klimaatadaptatiestrategie van de Groep is de volgende:

100% van de blootgestelde activa van VGP om risicobeperkende maatregelen te implementeren tegen 2030. Meer details over de klimaatadaptatiestrategie van de Groep worden gegeven in deel 4.2.2.7.4 Aandeel van afgestemde Activiteiten van VGP. De belangrijkste doelen met betrekking tot klimaatmitigatie worden voorgesteld in deel 4.2.2.2.2 Transitieplan voor klimaatmitigatie. Aanvullende details over de subdoelen van de Groep met betrekking tot klimaatmitigatie worden hieronder voorgesteld.

Focus op het verminderen van de ingebedde CO₂-uitstoot van de Bouw van -20% tegen 2030

Het ingebed kader is gebaseerd op de volgende drie principes:

- Interne Koolstofreferentiebijzetting sinds begin 2023;
- 'Lean Building'-aanpak; en
- oplossingen voor de circulaire economie.

De Koolstofreferentiebijzetting wordt gebruikt op basis van een 'mark-to-market'-referentieprijs¹ en stelt de Groep in staat om de economische implicaties of afwegingen te beoordelen voor zaken als risico-impact, netto contante waarde van nieuwe projecten en de kosten-batenverhouding van verschillende ontwerpalternatieven en -initiatieven.

VGP streeft ernaar om de ingebedde CO₂-uitstoot van bouwactiviteiten op een breed gebied aanzienlijk te verminderen. Concreet betekent het verminderen van de koolstofintensiteit met 20% tussen 2020 en 2030 een daling van gemiddeld 1.828 kg CO₂ eq/m² gebouwd in 2020 naar gemiddeld 1.462 kgCO₂ eq/m² op basis van een vergelijkbaar volume vierkante meters opgeleverd tegen het einde van 2030. Om de impact van acties die nodig zijn om vooruitgang te boeken beter te kunnen volgen, heeft de groep de koolstofimpact van materiaalkeuzes gestandaardiseerd en een koolstofprijsmechanisme in de bouwfase geïmplementeerd. Uit een vergelijking van de ingebedde koolstof die wordt verkregen door levenscyclusanalyses (LCA's) die zijn uitgevoerd door consultants als onderdeel van BREEAM-studies in verschillende landen, is gebleken dat de LCA-richtlijnen van BREEAM in elk land anders worden geïmplementeerd, waardoor het moeilijk is om prestaties te vergelijken. Aangezien de Groep een uniforme bouwnorm hanteert, wordt in de berekening meer gewicht toegekend aan specifieke verbeteringsmaatregelen om de hoeveelheid ingebedde koolstoffen te verminderen, waarbij zoveel mogelijk



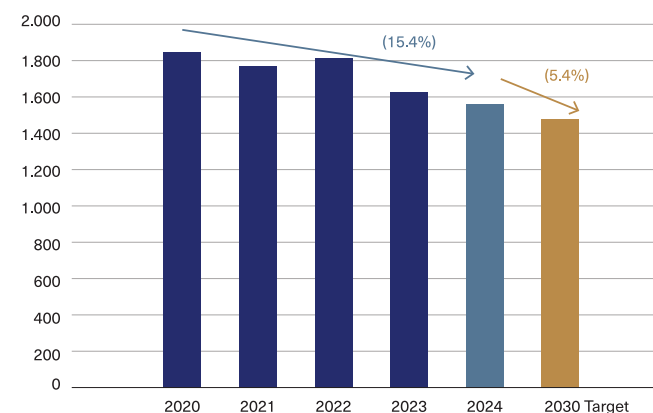
VGP Park Timisoara, solar panels

rekening wordt gehouden met locatiespecifieke omstandigheden. Rekening houdend met EU-richtlijnen heeft de Groep de levensduur in de berekeningen verlengd van 20 jaar naar 50 jaar². Dit heeft geresulteerd in hogere operationele koolstof en vervangingskoolstof voor materialen die een kortere levensduur hebben dan de veronderstelde levensduur van het gebouw.

Met betrekking tot de ingebedde koolstof van wieg tot graf, zonder operationele koolstof, moedigt het kader bepaalde verbeteringen aan, bijvoorbeeld een draagstructuur gebouwd van houten balken of kolommen (gegroeid uit verantwoorde bosbouw), gebruik van groen staal of Ecopact-beton als bouw materiaal om de impact van bouwmaterialen te verminderen, of specifieke initiatieven voor hernieuwbare energie om de operationele koolstof tijdens de levensduur te verminderen.

Wat operationele koolstof betreft, beginnen de eco-efficiëntie maatregelen die nu standaard zijn ingevoerd effect te sorteren, waardoor de operationele koolstofintensiteit sinds 2020 met 18,1% is gedaald. Met de volledige implementatie van luchtwarmtepompen en fotovoltaïsche installaties zal de Groep in staat zijn om een vermindering van 20% te bereiken in de ingebedde koolstofintensiteit tegen 2030.

Opgenomen koolstofintensiteit (kgCO₂/m² geleverd)



¹ Afgestemd op EU-ETS per december 2024 Eur71,14/tCO₂

² Europese Commissie. (n.d.). "Niveau(s) – Europees Kader voor duurzame gebouwen". Beschikbaar op: https://environment.ec.europa.eu/topics/circular-economy/levels_en

Scope 3 – development activities “embodied carbons”

Totale ingebedde koolstof van geleverde projecten – uitgaande van 50 jaar operationeel gebruik (tCO2)	2020	2021	2022	2023	2024	Verandering sinds 2020 (%)
Operationele koolstof	826.012	963.411	1.749.203	859.745	743.845	-9,90%
Cradle-to-Grave Opgenomen koolstof (zonder operationele koolstof)	144.520	176.730	313.653	173.071	158.740	9,80%
Opgenomen koolstof	970.532	1.140.141	2.062.856	1.032.816	902.584	-7,00%
Opgenomen koolstofintensiteit (kgCO2/m² geleverd)						
Operationele koolstof	1.556	1.478	1.521	1.342	1.274	-18,10%
Cradle-to-Grave Opgenomen koolstof (zonder operationele koolstof)	272	271	273	270	272	-0,10%
Opgenomen koolstof	1.828	1.749	1.794	1.612	1.546	-15,40%

Categorieën	Toelichting	Totaal opgenomen koolstof (tCO2)	Koolstofintensiteit (kgCO2/m²)
A1-A3	grondstoffen winnen, naar fabriek transporteren, bouwmaterialen produceren	119.908	205
A4-A5	transport van materialen, bouwactiviteit	11.095	19
B1	gebruik van het gebouw (over een periode van 50 jaar)	743.845	1.274
B4	impact van materialen die tijdens de levensduur worden vervangen	26.277	45
C1	afbraak	1.460	3
Totaal		902.584	1.546
waarvan:	operationele koolstof	743.845	1.274
	Cradle-to-Grave Opgenomen koolstof (zonder operationele koolstof)	158.740	272

VGP Park Arad



Focus op het verminderen van emissies van huurdersactiviteiten met -55% tegen 2030

De strategie om de emissies van de activiteiten van huurders te verminderen is gebaseerd op onze groene huurcontracten en ons beleid voor energiebeheer en hernieuwbare energie op basis van de volgende pijlers:

- Dagelijkse optimalisatie van activiteiten. Digitale technologie en veranderende consumentenverwachtingen hebben de weg vrijgemaakt voor nieuwe oplossingen. Sinds 2023 gebruikt de Groep het Deepki-platform voor energieoptimalisatie in alle landen waar hij actief is. Deepki faciliteert emissie monitoring en -beheer om de CO2-voetafdruk van vastgoed te verminderen.
- Technische verbetering van de apparatuur, waaronder het installeren van slimme meters en LED-verlichting bij renovatie
- 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.
- Verbetering van de intrinsieke kwaliteit van onze nieuwe ontwikkelingen, inclusief de installatie van warmtepompen in plaats van gasverwarming waar dat haalbaar is



Groene huurovereenkomsten – jaarlijkse evaluatie van verbruik en efficiëntieverbetering



Warmtepompen installeren in plaats van verwarming op gas



Hernieuwbare energie aanbieden via fotovoltaïsche installaties die op het dak gemonteerd zijn

De verbeteringen op activaniveau worden verder gecontroleerd en beoordeeld met behulp van de CRREM-tool.

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 gehele portefeuille om inzicht te krijgen in het strandingsprofiel

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 laatste CRREM beoordeling zoals uitgevoerd in 2025 was gebaseerd op de volgende aannames:

- Resultaten gebaseerd op CRREM Tool v 2.05 (zoals gepubliceerd mei 2024)
- Resultaten zijn gebaseerd op werkelijke energieverbruikgegevens van de VGP- portefeuille over BJ 2024
- Voor activa waarvoor geen gegevens over energieverbruik voor het hele jaar beschikbaar zijn, zijn de resultaten gebaseerd op extrapolatie.
- De Scope 3-emissies (alleen categorie 13) waarvoor een beoordeling van beperkte betrouwbaarheid (limited assurance) is verkregen
- Gebouwen in aanbouw zijn uitgesloten
- Het netverbruik en de injectie zijn aangepast voor de huidige fotovoltaïsche projecten in aanbouw en het jaarlijkse contractueel overeengekomen verbruik van hernieuwbare energie door huurders.

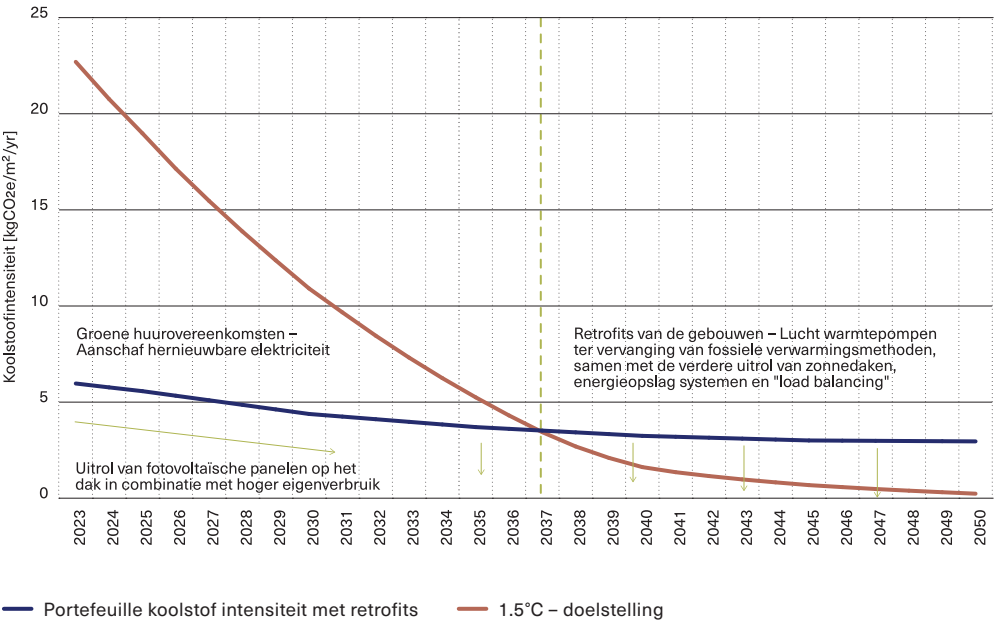
Op basis van de gerapporteerde gegevens over BJ2024 van de nutsbedrijven ligt 17% van de portefeuille boven het traject tot 2050, met een verwachte stranding van de portefeuille in 2037 (vergeleken met 2029 gerapporteerd in 2023).

Drie portefeuillevverbeteringen met effect op het strandingsjaar werden nader geanalyseerd:

- Als de fotovoltaïsche pijplijn zoals geïdentificeerd per dec-24 wordt voltooid, is de portefeuille, op basis van bruto actiefwaarde, voor 23% 1,5°C-conform tot 2050, met een broeikasgasemissiestrandjaar van 2038.
- Geen gasverwarming meer met effectieve aanpassing van bestaande gasverwarmingsinstallaties in de portefeuille (vervangen door warmtepompen): Zodra de portefeuille overschakelt op luchtwarmtepompen, zal het merendeel van de activa in de portefeuille blijven voldoen tot 2044.
- Op basis van de 'donkergroene' clauses die nu in nieuwe of hernieuwde contracten zijn opgenomen, zal het portefeuillete traject geleidelijk verbeteren. Zodra de huurdersportefeuille is overgeschakeld op de nieuwe vorm van huurcontracten, zal het merendeel van de activa in de portefeuille blijven voldoen tot 2039.
- De combinatie van de drie scenario's zorgt ervoor dat de portefeuille volledig broeikasgas 1,5°C-conform is.

Asset level	gebaseerd op werkelijk energie-verbruik FY 2024	Huidige fotovoltaïsche pijplijn operationeel	Overschakelen op luchtwarmtepompen	Donkergroene leaseclausule	Combinatie van geïdentificeerde maatregelen
Gebouw niveau					
Gestrand	6,6%	4,2%	5,1%	—	—
2025–2029	4,0%	3,8%	0,4%	2,4%	—
2030–2034	15,0%	10,0%	5,2%	8,5%	—
2035–2039	28,6%	32,3%	15,5%	29,5%	—
na 2040	45,8%	49,7%	73,8%	59,6%	100%
Portefeuille niveau					
Dec 2023 portfolio	2029	2033	n.v.t.	2039	1.5°C-conform
Dec 2024 portfolio	2037	2038	2044	2039	1.5°C-conform

Gemiddelde portefeuille koolstof intensiteit t.o.v. Parijs Doelstellingen



De gegevens over energieverbruik en CO₂-uitstoot werden gecontroleerd op kwaliteit

De gegevens over energieverbruik en CO₂-uitstoot werden gecontroleerd op kwaliteit en de onderstaande berekeningen van CO₂-uitstoot werden gevalideerd door een derde, SouthPole/CO₂ Logic, op basis van het GHG-protocol en in overeenstemming met ISO 14064.

4.2.2.2.8 Energieverbruik en energiemix (ESRS E1-5)

De volgende tabellen geven het energieverbruik en de energiemix van de Groep weer.

Totaal energieverbruik (MWh en %)							
2024 Totaal	VGP eigen kantoren	Huurdersportefeuille					Totaal
		Industrieel: niet-gekoeld magazijn	Industrieel: gekoeld magazijn	Industrieel: productie	Kantoren: laagbouw	Parkeren (binnen)	
Waarvan aardgas	83	31.668	9.332	22.393	n.v.t.	n.v.t.	63.476
Waarvan elektriciteit	515	96.897	30.544	135.361	538	465	264.321
Waarvan stadsverwarming	58	520	n.v.t.	504	n.v.t.	n.v.t.	1.081
Waarvan productie op site (%)	—	3%	5%	—	10%	—	2%
Waarvan aankoop buiten site (%)	100%	97%	95%	100%	90%	100%	98%
2024 'like-for-like' (MWh)	464	37.202	13.176	117.813	—	—	165.959
Waarvan aardgas	56	13.839	2.867	12.539	n.v.t.	n.v.t.	29.301
Waarvan elektriciteit	397	23.130	10.309	105.274	—	—	136.414
Waarvan stadsverwarming	11	233	n.v.t.	—	n.v.t.	n.v.t.	244
2023 'like-for-like' (MWh)	465	33.628	10.540	114.696	—	—	159.328
Waarvan aardgas	64	13.280	3.618	13.182	n.v.t.	n.v.t.	30.144
Waarvan elektriciteit	383	20.133	6.922	101.514	—	—	128.951
Waarvan stadsverwarming	18	215	n.v.t.	—	n.v.t.	n.v.t.	233
2024/2023 verandering (%)	—	7%	7%	3%	n.v.t.	n.v.t.	4%
Waarvan aardgas	-13%	4%	-21%	-5%	n.v.t.	n.v.t.	-3%
Waarvan elektriciteit	4%	9%	22%	4%	n.v.t.	n.v.t.	6%
Waarvan stadsverwarming	-39%	9%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	5%

Bruto energie-efficiëntie van bestaande activa, per gebied per segment – BJ2024

Verbruik van nutsvoorzieningen in portefeuille (opgesplitst volgens GRESB)

Eigendom beroepsgebruik (GRESB)	Staande en voltooide portfolio		Elektriciteitsverbruik (kWh/m²)		Brandstofverbruik (kWh/m²)	
	Aantal gebouwen	Bruto Vloer oppervlakte (m²)	Gemiddelde	Mediaan	Gemiddelde	Mediaan
Industrieel: Distributie-magazijn: Niet-Gekoeld Magazijn	134	3.120.000	31,1	20,5	10,2	15,5
Industrieel: Distributie-magazijn: Gekoeld Magazijn	20	463.000	66,0	73,2	20,2	14,3
Industrieel: Productie	63	1.458.000	93,1	29,0	15,4	22,2
Kantoor: Zakelijk: Laagbouw Kantoor	2	15.000	35,9	4,8	n.v.t.	n.v.t.
Overige: Parkeren (Overdekt)	4	95.000	4,9	37,7	n.v.t.	n.v.t.
Totaal	223	5.151.000	51,3	25,6	12,6	16,1

Bruto energie-efficiëntie van bestaande activa, per gebied per segment – BJ2023

Verbruik van nutsvoorzieningen in portefeuille (opgesplitst volgens GRESB)

Eigendom beroepsgebruik (GRESB)	Staande en voltooide portfolio		Elektriciteitsverbruik (kWh/m²)		Brandstofverbruik (kWh/m²)	
	Aantal gebouwen	Bruto Vloer oppervlakte (m²)	Gemiddelde	Mediaan	Gemiddelde	Mediaan
Industrieel: Distributie-magazijn: Niet-Gekoeld Magazijn	120	2.684.000	19,7	16,3	9,3	11,5
Industrieel: Distributie-magazijn: Gekoeld Magazijn	18	395.000	70,6	74,9	14,7	16,0
Industrieel: Productie	60	1.401.000	107,7	41,8	16,2	22,2
Kantoor: Zakelijk: Laagbouw Kantoor	2	15.000	36,1	7,9	n.v.t.	n.v.t.
Overige: Parkeren (Overdekt)	3	56.000	8,3	38,2	n.v.t.	n.v.t.
Totaal	203	4.551.000	51,1	20,1	11,9	15,8

Netto energie-efficiëntie van bestaande activa, per gebied per segment

De energie-efficiëntie hieronder wordt berekend op basis van de energie die uiteindelijk van het net wordt afgenomen. Zelf verbruikte energie van ter plaatse opgewekte productie is uitgesloten.

	VGP eigen kantoren	Huurdersportefeuille					Totaal
		Industrieel: niet-gekoeld magazijn	Industrieel: gekoeld magazijn	Industrieel: productie	Kantoren: laagbouw	Parkeren (binnen)	
2024 totaal	85	47	96	113	32	8	63
2024 like-for-like	76	32	66	194	n.v.t.	n.v.t.	87
2023 like-for-like	76	30	61	189	n.v.t.	n.v.t.	84
2024/2023 verandering (%)	—	7%	7%	3%	n.v.t.	n.v.t.	4%

Gemiddelde Energie- en Broeikasgasintensiteit per land en activaklasse – BJ2024

Land	Oostenrijk	Tsjechische Republiek	Spanje	Duitsland	Hongarije	Italië	Letland	Nederland	Portugal	Roemenië	Servië	Slowakije	Totaal
Staan­de en vol­tooi­de por­to­lio	3	50	20	91	13	7	4	6	3	15	1	10	223
Ge­ge­vens­dek­king	0%	99%	86%	70%	67%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	82%
Industrieel: niet-gekoeld magazijn													
Energie intensiteit (kWh/m²)	42	29	37	44	35	42	55	20	33	58	n.v.t.	36	41
Koolstof intensiteit (kg CO2 eq/m²)	5	3	0	9	7	11	6	4	—	3	n.v.t.	2	6
Industrieel: gekoeld magazijn													
Energie intensiteit (kWh/m²)	n.v.t.	116	99	77	86	n.v.t.	n.v.t.	81	n.v.t.	87	97	n.v.t.	86
Koolstof intensiteit (kg CO2 eq/m²)	n.v.t.	16	—	22	16	n.v.t.	n.v.t.	5	n.v.t.	4	74	n.v.t.	21
Industrieel: productie													
Energie intensiteit (kWh/m²)	82	236	57	39	73	n.v.t.	64	n.v.t.	n.v.t.	80	n.v.t.	97	109
Koolstof intensiteit (kg CO2 eq/m²)	12	7	3	12	13	n.v.t.	8	n.v.t.	n.v.t.	5	n.v.t.	13	10
Kantoren: laagbouw													
Energie intensiteit (kWh/m²)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	38	n.v.t.	38	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	38
Koolstof intensiteit (kg CO2 eq/m²)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	14	n.v.t.	9	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	12
Totaal													
Energie intensiteit (kWh/m²)	59	155	46	44	54	42	57	36	33	62	97	59	64
Koolstof intensiteit (kg CO2 eq/m²)	8	6	—	10	10	11	7	4	—	3	74	6	8

Gemiddelde Energie- en Broeikasgasintensiteit per land en activaklasse – BJ2023

Land	Oostenrijk	Tsjechische Republiek	Spanje	Duitsland	Hongarije	Italië	Letland	Nederland	Portugal	Roemenië	Servië	Slowakije	Totaal
Staan­de en vol­tooi­de por­to­lio	2	47	20	82	11	7	4	6	1	14	—	9	203
Ge­ge­vens­dek­king	67%	98%	86%	29%	92%	100%	100%	100%	100%	94%	n.v.t.	100%	63%
Industrieel: niet-gekoeld magazijn													
Energie intensiteit (kWh/m²)	52	27	25	27	32	37	41	18	11	49	n.v.t.	27	29
Koolstof intensiteit (kg CO2 eq/m²)	9	9	3	9	6	8	5	5	—	12	n.v.t.	4	8
Industrieel: gekoeld magazijn													
Energie intensiteit (kWh/m²)	n.v.t.	110	82	75	177	n.v.t.	n.v.t.	77	n.v.t.	71	n.v.t.	n.v.t.	85
Koolstof intensiteit (kg CO2 eq/m²)	n.v.t.	42	9	28	34	n.v.t.	n.v.t.	12	n.v.t.	15	n.v.t.	n.v.t.	25
Industrieel: productie													
Energie intensiteit (kWh/m²)	67	241	138	51	176	n.v.t.	67	n.v.t.	n.v.t.	185	n.v.t.	86	124
Koolstof intensiteit (kg CO2 eq/m²)	10	98	18	19	33	n.v.t.	10	n.v.t.	n.v.t.	47	n.v.t.	13	43
Kantoren: laagbouw													
Energie intensiteit (kWh/m²)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	38	n.v.t.	38	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	38
Koolstof intensiteit (kg CO2 eq/m²)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	16	n.v.t.	8	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	12
Totaal													
Energie intensiteit (kWh/m²)	62	156	46	38	122	37	48	34	11	58	n.v.t.	50	63
Koolstof intensiteit (kg CO2 eq/m²)	10	62	6	13	23	8	7	7	—	15	n.v.t.	8	20

Energieverbruik en -mix	2020	2021	2022	2023	2024
Brandstofverbruik uit aardgas	83.747	73.820	58.391	52.276	63.490
Verbruik van gekochte of aangekochte elektriciteit uit fossiele bronnen	137.787	162.153	214.435	215.994	109.014
Verbruik van gekochte of gekochte warmte en koeling uit fossiele bronnen	7	—	9	765	1081
Totaal verbruik van fossiele energie	221.541	235.973	272.745	269.035	173.585
Aandeel van fossiele bronnen in het totale energieverbruik	100%	97%	95%	97%	52%
Verbruik van gekochte of aangekochte elektriciteit uit hernieuwbare bronnen	130	4.313	9.990	3.365	151.537
Verbruik of gekochte of aangekochte warmte, stoom en koeling uit hernieuwbare bronnen	—	—	—	—	—
Verbruik van zelf opgewekte niet als brandstof gebruikte hernieuwbare energie	911	3.646	3.858	3.365	5.586
Totaal verbruik duurzame energie	1.041	7.959	3.365	6.955	157.123
Aandeel van hernieuwbare bronnen in het totale energieverbruik	—	3%	5%	3%	48%
Totaal energieverbruik	222.582	243.932	286.593	275.991	330.709

Aandeel van het totale energieverbruik uit hernieuwbare bronnen per energiebron: elektriciteit, stadsverwarming en -koeling en direct energieverbruik (%)

	VGP eigen kantoren	Huurdersportefeuille					Totaal
		Industrieel: niet-gekoeld magazijn	Industrieel: gekoeld magazijn	Industrieel: productie	Kantoren: laagbouw	Parkeren (binnen)	
2024 totaal elektriciteitsverbruik	515	96.897	30.544	13.5361	538	465	264.321
Waarvan groene elektriciteit (%)	100%	58%	41%	74%	10%	40%	64%
2024 totaal verbruik stadsverwarming en -koeling	58	520	n.v.t.	504	n.v.t.	n.v.t.	1.081
Waarvan hernieuwbare energie (%)	—	—	—	—	—	—	—
2024 totaal direct energieverbruik brandstoffen	83	31.668	9.332	22.393	n.v.t.	n.v.t.	63.476
Waarvan hernieuwbare energie (%)	—	—	—	—	—	—	—

Focus op ter plaatse opgewekte hernieuwbare energie

De operationele zonne-energiecapaciteit is in 2024 aanzienlijk toegenomen tot 155,7 MWp, een stijging van 53% ten opzichte van vorig jaar, wat zou moeten neerkomen op een verhandelbare productie van ongeveer 130 GWh. De totale zonneportfolio, inclusief pijplijnprojecten, is in totaal 287,7 MWp en zal naar verwachting 226 GWh aan hernieuwbare elektriciteit op jaarbasis genereren eens volledig operationeel.

Om het eigenverbruik te verhogen en bij te dragen aan een stabiel en efficiënter energienet, is VGP bezig met het opzetten van Battery Energy Storage Systems (BESS). De eerste twee BESS-units worden geïnstalleerd voor samen 6,8 MWh. Nog eens 45,1 MWh bevindt zich in de ontwerp-fase en 38,8 MWh wordt momenteel beoordeeld op haalbaarheid.

Voor meer informatie over de 'Hernieuwbare Energie'-business unit verwijzen we naar het deel Hernieuwbare energie in het hoofdstuk Strategie en het deel VGP in 2024.

Hernieuwbare Elektriciteit ter plaatse opgewekt (MWh) met uitsplitsing tussen netinjectie/extra zonne-energie geëxporteerd naar net en eigen verbruik (%)

	VGP eigen kantoren	Huurdersportefeuille					Totaal
		Industrieel: niet-gekoeld magazijn	Industrieel: gekoeld magazijn	Industrieel: productie	Kantoren: laagbouw	Parkeren (binnen)	
Totale duurzame elektriciteit ter plaatse opgewekt	—	56.583	7.906	24.674	174	338	89.675
Waarvan zelf verbruikt door Groep of huurders (%)	n.v.t.	6%	25%	1%	32%	—	6%
Waarvan geëxporteerd naar het net (%)	n.v.t.	94%	75%	99%	68%	100%	94%

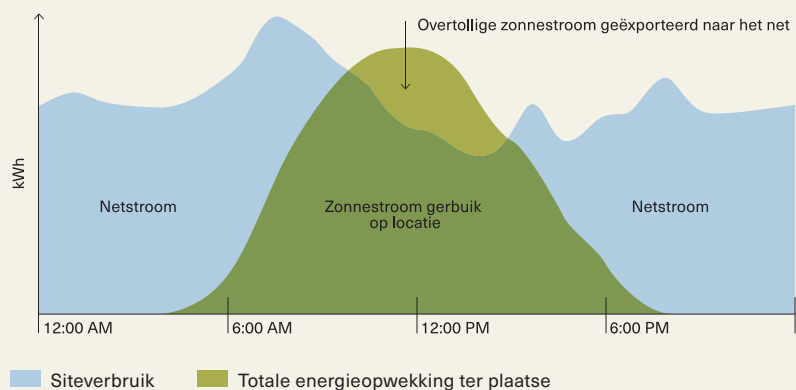


Praktijkvoorbeeld

Batterijopslag integreren voor 24/7 beschikbaarheid hernieuwbare energie

Hoewel we het gebruik van ter plaatse opgewekte zonne-energie op meer parken blijven uitbreiden, beperkt de intermitterende aard van zonne-energie vaak hoeveel van de totale stroombehoefte van een huurder door deze installaties kan worden gedekt. Door batterijopslag te integreren met ter plaatse opgewekte zonne-energie, is het mogelijk om overtollige energie op te slaan tijdens perioden van hoge productie (bijv. zonnige dagen), zodat een faciliteit aan haar eigen behoeften kan blijven voldoen tijdens perioden van lage productie (bijv. na zonsondergang). Dergelijke systemen kunnen ook helpen de balans op het elektriciteitsnet te beheren en het gebruik van elektriciteit van het elektriciteitsnet te optimaliseren op basis van de variabele prijs en energiemix gedurende de dag en zo de totale kosten en uitstoot te verlagen.

De onderstaande figuur vergelijkt bijvoorbeeld het verbruik en de opwekking van zonne-energie voor een typische dag in een van onze gebouwen, waarbij het overschot aan zonne-energie wordt benadrukt dat zou kunnen worden opgeslagen en ter plaatse zou kunnen worden gebruikt in plaats van naar het net te worden geëxporteerd. Aan het begin van 2025 hadden we 6,8 MWh aan batterijopslag op twee locaties in ontwikkeling en nog eens 40 MWh aan projecten in de pijplijn.

Voorbeeld ter illustratie: energieverbruik door huurders vs. productie van zonne-energie

VGP Park Nijmegen

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-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 CO2-voetafdruk van de Groep worden in de onderstaande tabel uitgesplitst per toepassingsgebied en invloedsniveau. De Groep berekent zijn CO2-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 zijn stakeholders, werd Scope 3 verder onderverdeeld in vier categorieën:

- Scope 3 die betrekking heeft op energiegebruik en afval door eigen kantoren en werknemers (onder operationele controle van VGP);
- Scope 3 die betrekking heeft op de resterende investeringen en uitgaven die niet elders zijn verantwoord (voornamelijk IT-apparatuur in eigen kantoren);
- Scope 3 die betrekking heeft op portefeuille “in gebruik”: Verantwoordelijkheid van huurders die VGP kan beïnvloeden maar niet direct controleert.
- Scope 3 die betrekking heeft op ontwikkelingsactiviteiten door berekening van ingebedde koolstof

Scope 1	
Scope 1	— Rechtstreekse emissies afkomstig van stationaire verbranding: gas-en brandstofverbruik in VGP-kantoren — Rechtstreekse emissies afkomstig van mobiele verbranding: brandstof gebruikt voor bedrijfsvoertuigen — Rechtstreekse vluchtige emissies, waaronder lekken van koelgas
Scope 2	
Scope 2	— Onrechtstreekse emissies gekoppeld aan elektriciteit en stadsverwarming in VGP-kantoren en die gebruikt wordt om bedrijfswagens op te laden (uitsluitend gekoppeld aan energieproductie)
Scope 3 – Eigen kantoren en werknemers	
Scope 3: Categorie 1 (aangekochte goederen en diensten)	— Onrechtstreekse emissies van papiergebruik in VGP-kantoren (andere aangekochte goederen en diensten buiten beschouwing gelaten)
Scope 3: Categorie 3 (onrechtstreekse energie)	— Upstream emissies van aangekochte brandstoffen en energie (winning, productie en transport van brandstof, elektriciteit)
Scope 3: Categorie 5 (on-site afval)	— Onrechtstreekse emissies afkomstig van afval in kantoren
Scope 3: Categorie 6 (zakenreizen)	— Onrechtstreekse emissies afkomstig van zakenreizen van werknemers (bedrijfswagens buiten beschouwing gelaten)
Scope 3: Categorie 7 (pendelen door werknemers)	— Onrechtstreekse emissies afkomstig van werknemers die van thuis naar het werk pendelen (bedrijfswagens buiten beschouwing gelaten)
Scope 3 – Portefeuille „in gebruik“ (activiteiten van huurders)	
Scope 3: Categorie 13: downstream geleasede activa	— Onrechtstreekse emissies afkomstig van energieverbruik en vluchtige emissies als gevolg van lekken van koelgas/-vloeistof in activiteiten van huurders in de bestaande portefeuille van VGP
Scope 3 – opgenomen koolstof in ontwikkelingsactiviteiten (levenscyclusanalyse)	
Scope 3: Categorie 1 (ontwikkelingen)	— Emissies veroorzaakt over de levensduur van de activa die door ontwikkelingsactiviteiten worden gecreëerd, met inbegrip van gebruikte materialen en onrechtstreekse emissies veroorzaakt door transport naar bouwplaats, evenals het toekomstige gebruik van het gebouw.
Scope 3: Categorie 11 (Gebruik van verkochte producten – Levenslang onderhoud)	— Emissies afkomstig van het gebruik van goederen en diensten die in het verslagjaar door het rapporterende bedrijf zijn verkocht. De scope 3-emissies van een rapporterend bedrijf afkomstig van het gebruik van verkochte producten omvatten de scope 1- en scope 2-emissies van eindgebruikers. Eindgebruikers zijn zowel consumenten en zakelijke klanten die eindproducten gebruiken.
Scope 4	
Scope 4 (totaal elders vermeden emissies)	— Elders vermeden emissies wanneer hernieuwbare energie in het net wordt geïnjecteerd en dus wordt gebruikt ter vervanging van grijze energie elders, waarbij dezelfde functies worden vervuld, maar met een lagere CO2-intensiteit

Emissies (tCO ₂ e)	BJ 2020	BJ 2021	BJ2022	BJ 2023	BJ 2024 ¹	Veranderingen BJ23 vs BJ24 (%)	Vooruitgang sinds basisjaar 2020	Doel 2030	Engagement naar Net Zero
Scope 1	841	852	926	924	742 ²	-20%	-12%	-50%	Ja
tCO ₂ e/VTE	3,5	2,7	2,5	2,5	2,0	-22%	-44%		
Scope 2 – marktgebaseerd	105	127	8	17	142 ³	735%	35%	-50%	Ja
tCO ₂ e/VTE	0,4	0,4	0,0	0,0	0,4	707%	-14%		
Scope 2 – Locatiegebaseerd	127	107	113	144	264	83%	109%		
tCO ₂ e/VTE	0,5	0,3	0,3	0,4	0,7	74%	32%		
Total Scope 1 and 2 (tCO₂)	946	979	934	942	884	-6%	-7%	-50%	Ja
tCO ₂ e/VTE	3,9	3,2	2,6	2,6	2,3	-10%	-41%	-50%	
Scope 3: Categorie 1 (papiergebruik)	5	3	3	3	4	48%	-19%		
Scope 3: Categorie 3 (indirecte energie)	235	236	230	231	247	7%	5%		
Scope 3: Categorie 5 (afval)	5	2	2	1	1	—	-79%		
Scope 3: Categorie 6 (zakenreizen)	647	542	861	682	850	25%	31%		
Scope 3: Categorie 7 (woon-werkverkeer van werknemers)	147	159	206	146	164	13%	11%		
Scope 3 – Totaal Eigen kantoren en werknemers (tCO ₂)	1.039	939	1.302	1.063	1.264	19%	23%	-50%	Nee
tCO ₂ /VTE	4,3	3,1	3,6	2,9	3,3	14%	-22%	-50%	
Scope 3 – portefeuille 'in gebruik' (categorie 13: downstream verhuurde activa) (tCO ₂) ⁴	67.456	68.251	87.261	90.516	43.271	-52%	-36	-55%	Nee
kgCO ₂ /m ²	27,6	22,1	20,0	20,0	8,4	-58%	70%	-55%	
Scope 3 – opgenomen koolstofontwikkelingen (categorie 1 + categorie 11)	144.520	176.730	313.653	173.071	158.740	-8%	10%		Nee
kgCO ₂ /m ²	272,2	271,1	272,8	270,2	271,8	—	—		
Totaal Scope 3 (tCO₂)	213.015	245.920	402.216	265.333	203.254	-23%	-5%	-25%	Nee
Totaal Broeikasgasemissies (tCO₂)	213.961	246.899	403.150	266.275	204.138	-23%	-5%		
Totaal Scope 4 (tCO₂)⁵	-4.305	-6.314	-7.328	-21.083	-35.151	67%	715%		n.v.t.

1 Voor de onderstreepte waarden gold een beperkte mate van betrouwbaarheid.

2 Verandering ten opzichte van eerder gerapporteerd cijfer als gevolg van entiteiten die ten onrechte een gebruteerd bedrag voor verwarmingsbrandstof toegewezen hadden gekregen. Overwegingen voor de evaluatie van scope 1-emissies: Scope 1 is opgesteld in overeenstemming met het GHG-protocol en weerspiegelt het brandstofgebruik en de zoneverwarming die worden gebruikt voor de verwarming van de VGP-kantoren en het brandstofgebruik van de bedrijfswagens. De scope 1-emissies die afkomstig zijn van brandstoffen die worden gebruikt voor verwarming, worden berekend in overeenstemming met het GHG-protocol. Voor Oostenrijk, Denemarken, Frankrijk, Letland, Luxemburg, Servië en Slowakije is het brandstofgebruik gebaseerd op extrapolatie. De extrapolaties zijn gemaakt door een gemiddelde te nemen van het oppervlakte- en aardgasverbruik van het VGP-kantoor in Roemenië, België en Nederland. De rest van de Scope 1-emissies is afkomstig van de uitstoot van bedrijfsauto's. Voor het berekenen van de uitstoot van bedrijfsauto's zijn de gereden KM's (schattingen afgeleid van leasecontracten of werknemersverklaringen) en de verbruikte liters brandstof gebruikt. Er werd een extrapolatie gemaakt om te komen tot het brandstofverbruik van de bedrijfsauto's in het kantoor in Sevilla in Spanje. De extrapolatie werd gemaakt door een gemiddelde van andere sites met bewijsmateriaal te vermenigvuldigen met het aantal werknemers van de respectieve site. De daling van 0,2% op jaarbasis weerspiegelt enerzijds de overgang in het wagenpark van een wagenpark op brandstof naar een elektrisch of hybride wagenpark. Dit effect wordt gecompenseerd door de toename van emissies afkomstig van kantoorverwarming. Deze toename wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van 15% van de oppervlakte van de kantoren.

3 Overwegingen voor de evaluatie van scope 2-emissies (marktgebaseerd & locatiegebaseerd): Scope 2 is opgesteld in overeenstemming met het GHG-protocol en geeft de uitstoot weer van het elektriciteitsverbruik in de kantoren en de elektriciteit die wordt gebruikt om de elektrische bedrijfsauto's op te laden. De Scope 2-emissies die het energieverbruik van de kantoren weergeven, worden op de volgende manier berekend: Voor de berekening van de totale uitstoot werden extrapolaties gemaakt voor de kantoren in Oostenrijk, Denemarken, Frankrijk, Letland, Luxemburg, Portugal (Lissabon) Servië en Spanje (Madrid, Saragossa, Sevilla). De extrapolatie is gemaakt op basis van de oppervlakte van de kantoren vermenigvuldigd met een gemiddelde dat is berekend op basis van alle andere kantoren die bewijs hebben van hun verbruik. De Scope 2-emissies die de elektriciteit weergeven die wordt gebruikt voor elektrische voertuigen, zijn berekend zonder gebruik te maken van extrapolaties. In 2023 zag VGP een aanzienlijke toename van het aantal EV's in het wagenpark van de vennootschap. Aangezien de VGP-kantoren een PPA hebben voor groene energie, zijn de KWh-bedragen die in rekening worden gebracht bij de oplaadfaciliteiten van de kantoren opgenomen onder deze regeling en worden ze beschouwd als gebruik van groene energie. De toename van 27% op jaarbasis in de locatiegebonden scope 2-emissies wordt verklaard door de toename van 25% in energieverbruik ten opzichte van de periode 2022 (de toename van 15% in kantooromvang is een belangrijke factor, samen met het opladen van de EV-vloot op kantoor). Een andere minder belangrijke factor voor de stijging van de locatiegebonden emissies zijn de veranderingen op jaarbasis in de emissiefactoren. De toename van 13% in marktgebaseerde scope 2-emissies wordt veroorzaakt door de toename van elektrische voertuigen en het opladen ervan buiten de kantoorfaciliteiten. De KWh's die worden opgeladen worden beschouwd als grijze energie.

4 Overwegingen voor de evaluatie van categorie 13: downstream geleasede activa. De emissies in deze categorie bestaan uit indirecte emissies door energieverbruik van de activiteiten van huurders in de bestaande portefeuille. De daling van de emissies met (52%) op jaarbasis kan worden verklaard door de invoering van door de verhuurder gecontroleerde inkoop van hernieuwbare energiecertificaten (REC's), voornamelijk door huurders gecontroleerde REC's en contracten voor hernieuwbare energie, en een toename van het eigen verbruik van ter plaatse opgewekte zonne-energie. Volgens de uitsluitingsregels voor de berekening van alle energiegerelateerde indicatoren, d.w.z. met uitsluiting van activa die na 30/6/2024 zijn opgeleverd, is het aantal activa dat in 2024 in aanmerking wordt genomen 223 (zie 4.2.1.1.1 Energiegerelateerde indicatoren en BREEAM In-Use-certificeringen voor scope 1,2 en 3 vallen onder uitzondering van reikwijdte, blz. 235). Activa die in de tweede helft van het jaar zijn opgeleverd zijn goed voor minder dan 1% van de in totaal 43.271 tCO₂e. Wat schattingen betreft, gebruikten 23 bedrijfsmiddelen volledige of gedeeltelijke extrapolaties voor brandstofverbruik, 2 bedrijfsmiddelen gebruikten volledige of gedeeltelijke extrapolaties voor stadsverwarmingverbruik en 41 bedrijfsmiddelen gebruikten volledige of gedeeltelijke extrapolaties voor elektriciteitsverbruik. Extrapolaties worden gedaan door het bruto interne vloeroppervlak te vermenigvuldigen met de mediane energie-intensiteiten per classificatie van het type onroerend goed. Geldige intensiteiten vereisen een gegevensdekking van bijna 100%, zowel op basis van oppervlakte (m²) als tijd (dagen). De classificatie van het type asset en de validatie van de energie-intensiteiten voor extrapolatie werden afgestemd op het Aggregatiehandboek van GRESB (GRESB, 2025). Daarnaast is de waarde voor 2023 aangepast (van 104.863 naar 90.516 tCO₂e) als gevolg van de toepassing van de uitsluitingsregels (zie hierboven voor verwijzing naar sectie) en de toepassing van een aangepaste emissie factor. Als gevolg hiervan worden 205 activa (voorheen 222) activa beschouwd in 2023, met als verschil 5 activa die niet zijn opgenomen in het milieubereik en 12 activa die in het tweede halfjaar zijn opgeleverd. De in de tweede helft van het jaar opgeleverde activa vertegenwoordigen minder dan 1% van de totale aangepaste 90.516 tCO₂e.

5 Elders vermeden emissies door net teruglevering van zelf opgewekte hernieuwbare energie. BJ2024: 94% van 89.675 MWh x 0,417 tCO₂/MWh.

Uitsplitsing van de CO2-Voetafdruk van de Groep in 2024 per Activiteit (tCO2e/%)

Activiteit	VGP CO2-voetafdruk (tCO2e)	% van de totale CO2-voetafdruk van de Groep
Eigen kantoorenergie	48	—
Energie van de beheerde VGP Parks	17.640	9%
Energie van de huurders van VGP Parks	25.610	13%
Vervoer van werknemers	2.097	1%
Bouwactiviteit	158.740	78%
Totaal	204.135	100%

Broeikasgasintensiteit gebaseerd op netto-inkomsten volgens “marktgebaseerde” en “locatiegebaseerde” methoden

Broeikasgasintensiteit per netto-omzet	2020	2021	2022	2023	2024	2024 vooruitgang vanaf 2023
Totale broeikasgasemissies (locatiegebonden) per netto-opbrengst (tCO2e/Monetaire eenheid)	2,6	1,5	(8,5)	12,2	3,5	-71%
Totale broeikasgasemissies (marktgebaseerd) per netto-opbrengst (tCO2e/Monetaire eenheid)	2,6	1,5	(7,6)	10,8	3,1	-71%

Focus op de uitstoot van de activiteiten van gebouwen

Om de koolstofprestaties van zijn portefeuille van gebouwen te beheren, heeft de Groep indicatoren opgesteld om de intensiteit van de broeikasgasemissies per oppervlakte (m²) te meten voor elk van zijn geëxploiteerde parken op basis van het huurderssegment/gebruik van het gebouw. Dit maakt het mogelijk om de algehele koolstofefficiëntie van een gebouw op een vergelijkbare basis te analyseren, afhankelijk van het doel en de reikwijdte.

Broeikasgasemissies door Energieverbruik van bestaande Activa (ton CO2)

Broeikasgasemissies gegenereerd door de energie die in de loop van het jaar in onze gebouwen is ingekocht (Scope 1: aardgas, Scope 2: elektriciteit, stadsverwarming en koelnetwerken))

(tCO2e)	VGP eigen kantoren	Huurdersportefeuille					Totaal
		Industrieel: niet-gekoeld magazijn	Industrieel: gekoeld magazijn	Industrieel: productie	Kantoren: laagbouw	Parkeren (binnen)	
2024 Totaal	48	18.818	9.719	14.467	166	102	43.320
Waarvan directe emissies (Scope 1)	21	5.717	1.723	4.135	—	—	11.597
Waarvan indirecte emissies (Scope 2)	27	13.100	7.996	10.332	166	102	31.723
2023 'like-for-like'	27	8.767	3.281	43.389	—	—	55.464
2024 'like-for-like'	33	4.151	1.254	3.982	—	—	9.420
2024/2023 verandering (%)	24%	-53%	-62%	-91%			-83%

Broeikasgasemissies door Energieverbruik van bestaande Activa per gebied (kg CO2/m²/jaar)

(kgCO2e/m²)	VGP eigen kantoren	Huurdersportefeuille					Totaal
		Industrieel: niet-gekoeld magazijn	Industrieel: gekoeld magazijn	Industrieel: productie	Kantoren: laagbouw	Parkeren (binnen)	
2024 Totaal	6	6	21	10	11	1	8
2023 'like-for-like'	4	8	19	71	n.v.t.	n.v.t.	29
2024 'like-for-like'	5	4	7	7	n.v.t.	n.v.t.	5
2024/2023 verandering (%)	24%	(53)%	(62)%	(91)%	n.v.t.	n.v.t.	(83)%

Afgezien van de broeikasgasemissies door het energieverbruik van de gebouwen, zijn de belangrijkste directe broeikasgasemissies van de Groep in verband met de exploitatie van zijn gebouwen afkomstig van het lekken van koelmiddelen uit koeltoestellen die worden onderhouden door de beheerders van panden die eigendom zijn van en worden beheerd door de Groep.

Broeikasgasemissies door lekkage van koelvloeistoffen (Ton of CO2e)

2024 Broeikasgasemissies door lekkage van koelmiddelen	ca. 1.360

4.2.2.2.10 Broeikasverwijderingen en Projecten voor Broeikasgasmitigatie Gefinancierd uit Carbon Credits (ESRS E1-7)

Met betrekking tot de VGP-strategie voor koolstofneutraliteit (voorgesteld in deel 4.2.2.2.2 Transitieplan voor klimaatmitigatie), en als onderdeel van zijn net zero-doelen, streeft VGP ernaar om:

- het niveau van vermeden emissies binnen en buiten de waardeketen te verhogen, wat betekent dat andere stakeholders worden geholpen hun eigen CO2-uitstoot te verlagen; en
- restemissies te blijven neutraliseren in het netto-nul-doeljaar.
- In de onderstaande tabellen worden de details van deze 2 engagementen voorgesteld:

Details van Broeikasgasmitigatieprojecten

Project	Type Project	Reikwijdte	Tijdljn van implementatie	Verwachte impact (in tCO2e)	Berekeningen aannames en bijbehorende standaard
Uitrol van fotovoltaïsche energie	Hernieuwbare Energie	Binnen VGP-waardeketen	2020–2024	27.689 (BJ2024)	Intern en beoordeeld door externe consultant. Zie deel 4.3.5.1 Hernieuwbare Energie.
Lucht warmtepompen	Energie-retrofit	Binnen VGP-waardeketen	2024	2.202	Intern en beoordeeld door externe consultant. Zie deel 4.3.5.3 Energie-efficiëntie
Infrastructuur voor opladen van EV	Schoon transport	Binnen VGP-waardeketen	2024	94	Intern en beoordeeld door externe consultant. Zie deel 4.3.5.5 Hernieuwbare Energie.

Details van Broeikasgasverwijderingsprojecten

Project	Type project	Locatie	Reikwijdte	Tijddlijn van implementatie	Verwachte impact (in tCO2e)	Annulering van kredieten	Berekeningen aannames en bijbehorende standaard
Project Agreeena	Landbouw/Bosbouw	Denemarken	Buiten de VGP-waardeketen	juli 2025	850	2024: 0 tCO2e geannuleerd 100% volgens planning geannuleerd in 2025 in overeenstemming met het 'Net Zero Doel' voor Scope 1 en 2	Geverifieerde koolstofstandaard (Verra)
Erdgas CO2 VCS (E.ON, a.o.)	CO2 VCS compensatieproject voor 6,14 GWh gas consumptie	Duitsland en Oostenrijk	Buiten de VGP-waardeketen	2024	11.348	2024: 11.348 tCO2e	Geverifieerde koolstofstandaard (Gold)

Details met betrekking tot de net zero-doelen

De Groep geeft prioriteit aan het verminderen van de bruto-uitstoot met 50% tegen 2030 in absolute waarde van CO2-uitstootequivalent en de CO2-uitstootintensiteit met 90% tegen 2050.

Daarnaast, en in overeenstemming met de Corporate Net Zero standaard van SBTi, streeft VGP ernaar om de restemissies permanent te neutraliseren in het 'netto-nul-doeljaar' 2025 en daarna. In dit verband heeft VGP al 850 tCO2 -emissiecificaten verworven van het Agreeena Project in Denemarken voor 2025, een landbouwproject dat voldoet aan de Verra-norm met als doel koolstof uit de atmosfeer te halen en op te slaan in de bodem¹.

4.2.2.2.11 Interne Koolstofbeprijzing (ESRS E1-8)

VGP past een koolstofreferentiebeprijzingssysteem toe bij de evaluatie van de winstgevendheid van nieuwe projecten. Het interne koolstofbeprijzingssysteem stelt het management in staat om koolstofreferentiepunten toe te passen in de strategische en operationele besluitvorming rond koolstofmaatregelen in investeringsbeslissingen rond nieuwe projecten. De koolstofreferentiebeprijzing wordt toegepast bij nieuwe ontwikkelingen van gebouwen 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 grondaankoop 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-emissierapportage 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 goede 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 gereduceerd beton
- CO2 gereduceerd staal
- Houten balken als onderdeel van draagconstructie
- Investeringsmaatregelen in duurzame energie



VGP Park Olomouc

De besparing in euro's is dan gebaseerd op de besparing in ingebedde CO2-uitstoot vermenigvuldigd met de EU ETS² 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 de Scope 3-emissies tegen 2030 met 25% te verminderen. Deze doelstelling is afgestemd op de wetenschappelijk onderbouwde doelstelling voor het IPCC-scenario om de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de 2°C. De Scope 3-emissies bedroegen 158.740 tCO2 in boekjaar 2020.

¹ <https://agreeena.com/carbon-credits/>
² De beprijzing is afgestemd op EU-ETS per december 2024 € 71,14/tCO2

4.2.2.2.12 Beoogde Financiële Effecten van Materiële Fysieke en Transitierisico's en Potentiële Klimaatkansen (ESRS E1-9)

De Benadering van VGP inzake Klimaatrisico's en -kansen

VGP heeft verschillende analyses uitgevoerd gericht op 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 in kaart brengen en prioriteren van klimaatgerelateerde risico's en kansen waaraan de Groep kan 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 de due-diligence bij de aankoop van nieuwe percelen grond. Voor de parken waar fysieke risico's in kaart werden gebracht, worden de lokale kwetsbaarheden beoordeeld en ontwikkelings- en aanpassingsplannen dienovereenkomstig opgesteld.

Deze studies werden uitgevoerd om de volgende doelstellingen te bereiken:

- in strategische beslissingen klimaatgerelateerde huidige en toekomstige risico's en kansen integreren, op de korte en langere termijn – in overeenstemming met de aanbevelingen van de *Task Force on Climate-related Financial Disclosure* ("TCFD")
- aanpassingen aan de VGP-bouwstandaard definiëren
- veerkrachtprioriteiten bepalen op het niveau van de activa en parken en indien nodig mitigerende maatregelen
- voldoen aan (verwachte) impact van regelgeving
- de algehele weerbaarheid van de Groep tegen klimaatverandering verbeteren

Om de volledigheid van de analyse te garanderen, 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 bestudeerde indicatoren, evenals de tijdshorizonten (baseline, 2030, 2050) en de scenario's (SSP2-4.5, SSP5-8.5) die als onderdeel van de studie zijn gekozen, afgestemd op de verschillende regelgevende vereisten en aanbevelingen (onder andere EU-Taxonomie, CDP, TCFD en CSRD). Voor de component transitierisico's en -kansen 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 2050 – dezelfde logica. Het is belangrijk om op te merken dat het

doel van de analyse is om het meest kritieke scenario te beoordelen. Als onderdeel van de component fysieke risico's 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 overwogen om de emissies van broeikasgassen te beperken, 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 bedrijfsmiddelen bestand zijn tegen de ergst waarschijnlijke toekomst die door de IPCC-scenario's wordt gematerialiseerd. Voor het aspect transitierisico's en -kansen blijft de logica dezelfde, maar het meest drastische scenario is het 'netto-nul'-scenario in 2050, dat de grootste beperkingen (en kansen voor transformatie) voor vennootschappen met zich mee zal brengen – op het gebied van regelgeving, markt, technologie of zelfs reputatie – waardoor ze diepgaande veranderingen moeten doorvoeren op het gebied van bouw en operationele aanpak, cultuur of zelfs

VGP Park Fuenlabrada



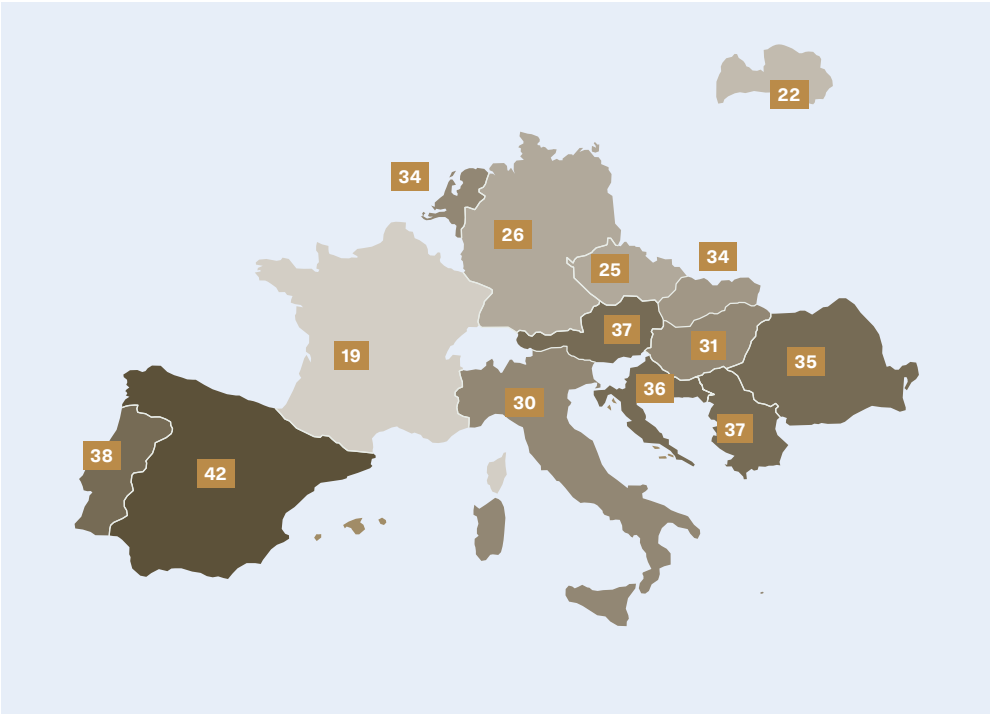
organisatie. Het identificeren van de transitierisico's en -kansen als onderdeel van de naleving van het Akkoord van Parijs stelt VGP in staat om te anticiperen op hun potentiële impact op de Groep en zich erop voor te bereiden.

Blootstelling aan Klimaatgerelateerde Fysieke Risico's

In 2023 voltooide de Groep een studie van zowel zijn bestaande activa als zijn ontwikkelingsprojecten met behulp van de Blue Auditor's Climate Risk-tool om de blootstelling aan fysieke risico's te analyseren. De studie voldoet aan de vereisten van de EU-Taxonomie (zie de alinea "Klimaatadaptatie" in deel 4.2.2.7.5 Aandeel van Afgestemde Activiteiten van VGP) en bood de Groep een bijgewerkt perspectief op het risiconiveau, op basis van de nieuwste klimaatmodellen. Daarnaast zijn er bedrijfsbezoeken uitgevoerd aan de meest blootgestelde panden om de impactcurves van de potentiële risico's nauwkeuriger te evalueren, rekening houdend met de details van het pand (topografie, locatie van de technische apparatuur, bestaande veerkrachtoplossingen die al aanwezig zijn, enz.)

Fysieke blootstellingsrisico's door klimaatverandering op activaniveau op basis van RCP 8.5 en RCP 4.5 tegen 2050						
Gevaar	Metrisch	Scenario	# Parken	GLA (JV's op 100%)	GAV (JV's aan 100%)	Meest getroffen regio's
Fluviatiele (rivier) en pluviatiele (regen) overstromingen	1 in 100-jaar terugkeerperiode>0	8.5, 2050 (onverdedigd)	24	4.6%	6.6%	Bedrijfsspecifiek, inclusief Ruhr/Rijngebied, Podelta
Zeespiegelstijging	Hoog' en 'Zeer hoog' risico	8.5, 2050	—	—	—	Overstromingsrisico door zeespiegel laag/geen risico in alle regio's
Droogtestress	Hoog' en 'Zeer hoog' risico	8.5, 2050	19	9.7%	9.3%	Iberisch Schiereiland, Roemenië
Hittestress	Hoog' en 'Zeer hoog' risico	8.5, 2050	26	16.2%	13.2%	Hongarije, Italië, Spanje, Roemenië, Kroatië, Servië
Risico op bosbranden	Hoog' en 'Zeer hoog' risico	8.5, 2050	3	0.7%	0.7%	Activaspecifiek

Bovenstaande tabel toont de gemodelleerde risicomaatstaven en resultaten van fysieke blootstelling aan klimaatverandering op basis van het percentage grondoppervlakte en huurwaarde dat risico loopt in het slechtst denkbare scenario (RCP 8.5, 2050). Het analyseverslag en de bovenstaande gegevens houden geen rekening met eventuele activaspecifieke ontwikkelings- of renovatiecycli. Als onderdeel van onze doelstellingen op het gebied van duurzame ontwikkeling worden er voorafgaand aan de ontwikkeling analyses uitgevoerd en worden er dienovereenkomstig aanpassingsmaatregelen uitgevoerd. Eén asset met een zeer hoog overstromingsrisico werd vroeg in 2024 afgestoten.



Impact van Klimaatgerelateerde Fysieke Risico's

De kaart hieronder toont de gemiddelde score van de klimaatrisicoanalyse per park per land met gemiddelde scores op basis van de samenvattende bevindingen per gevarencategorie zoals vermeld in de tabel hierboven.

De klimaatgerelateerde fysieke risico's worden beoordeeld vanuit 3 verschillende invalshoeken, rekening houdend met de kwetsbaarheid, afhankelijk van de potentiële 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 de activiteit wordt 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 bouwsite).
- **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 € 50 k geïnvesteerd in slimme bestraling en herbeplanting van vegetatie met droogtebestendige alternatieven).

Adaptatiemaatregelen aan Klimaatgerelateerde Fysieke Risico's

Geïmplementeerde adaptatiemaatregelen om deze risico's aan te pakken zijn onder andere de integratie van groene ruimten, regenwateropvang en duurzame afvoersystemen om het risico op overstromingen te verminderen, toegang tot natuurlijk licht in de gebouwen en het voorzien in 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 fotovoltaische 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 veranderen 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 adaptaties doen.

Risico	Adaptatietechniek
Droogtestress en hittestress	– Regenwateropvangsystemen voor gebouwen en landschapsarchitectuur – Waterefficiënte armaturen in overeenstemming met de voorschriften van EU-Taxonomie – Thermische modellering uitgevoerd en oriëntatie/raampositie van het beoordeelde gebouw – Hernieuwbare energieopwekking op locatie geïnstalleerd in combinatie met luchtwarmtepompen (die gebruikt kunnen worden voor extra koeling) – Beplanting aan de buitenkant voor schaduw, brise soleil, louvres, getinte ramen
Fluviatiele (rivier) en pluviatiele (regen) overstromingen	– Overstromingsrisicobeoordeling uit te voeren bij ontwikkeling of achteraf – Wadi's, vijvers of bekkens (retentiemaatregelen)

Deze update van de risicoanalyse van klimaatverandering stelde VGP in staat om een duidelijk beeld te krijgen van de toekomstige risico's van klimaatverandering voor zijn portefeuille.

Blootstelling aan Klimaatgerelateerde Transitierisico's

Klimaatverandering zal de wereldeconomieën materieel beïnvloeden en VGP, met zijn pan-Europese voetafdruk en verschillende business lines, vormt hierop geen uitzondering. – Zoals al is 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 hierbij zijn onder andere de langlopende horizon waarin 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 risicobeheersing en zakelijke besluitvorming.

De initiële klimaatrisicoanalyse werd in 2022 uitgevoerd op VGP Group-niveau (zie VGP-Jaarverslag 2022). In 2023 werden de VGP-bouwstandaard en het grondverwervingsproces aangepast op basis van de analyse van het risicoprofiel. De Groep heeft ook zijn transitierisico's en -kansen bijgewerkt, rekening houdend met het bedrijfsprofiel, de geografische aanwezigheid en de lokaal geldende regelgeving. Deze zijn geïntegreerd in het risicobeheersingsproces van de Groep en als zodanig worden risico's beschreven in het deel Groepsrisico (zie deel Risico's). Zie onderstaande tabel met “Belangrijkste transitierisico's in verband met klimaatverandering” en “Belangrijkste klimaatkansen”:

Belangrijkste transitierisico's in verband met klimaatverandering

Risico	Beschrijving	Impact
Beleidsrisico's	Beleidsmaatregelen rond klimaatverandering blijven evolueren. Hun doelstellingen vallen over het algemeen uiteen in 2 categorieën: – beleidsacties die acties proberen te beperken die bijdragen aan de nadelige gevolgen van klimaatverandering of – beleidsacties die adaptatie aan klimaatverandering willen bevorderen. Enkele voorbeelden zijn het implementeren van koolstofbeprijzingsmechanismen om de emissies van broeikasgassen te verminderen, het verschuiven van energiegebruik naar bronnen met een lagere uitstoot, het invoeren van energie-efficiënte oplossingen en het bevorderen van duurzamere praktijken op het gebied van grondgebruik.	Het risico en de financiële impact van beleidswijzigingen zijn afhankelijk van de aard en timing van de beleidswijziging.
Geschillen of juridisch risico	De afgelopen jaren is het aantal klimaatgerelateerde rechtszaken toegenomen die zijn aangespannen door vastgoedeigenaren, gemeenten, staten, verzekeraars, aandeelhouders en organisaties van algemeen belang. Redenen voor dergelijke rechtszaken zijn onder andere het falen van organisaties om de impacts van klimaatverandering te beperken, het falen om zich te adapteren aan klimaatverandering en onvoldoende informatieverschaffing over materiële financiële risico's.	Naarmate de waarde van verlies en schade als gevolg van klimaatverandering toeneemt, zal het risico op rechtszaken waarschijnlijk ook 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 het concurrentievermogen van bepaalde organisaties, hun productie- en distributiekosten en uiteindelijk de vraag van eindgebruikers naar hun producten en diensten beïnvloeden.	In de mate dat nieuwe technologie oude systemen verdringt en sommige delen van het bestaande economische systeem ontwricht, zullen er winnaars en verliezers voortkomen uit dit proces van "creatieve vernietiging". De timing van technologieontwikkeling en -uitrol is een belangrijke onzekerheid bij het analyseren van technologierisico's.
Marktrisico	Hoewel de manieren waarop markten beïnvloed kunnen worden door klimaatverandering uiteenlopend en complex zijn, is een van de belangrijkste manieren verschuivingen in vraag en aanbod van bepaalde grondstoffen, producten en diensten naarmate er meer rekening wordt gehouden met klimaatgerelateerde risico's en kansen.	Fluctuerende vraag naar duurzame gebouwen, veranderende ESG-eisen voor huurders, potentiële waardevermindering van activa als gevolg van koolstofintensieve portefeuilles en hogere financieringskosten door strengere criteria voor groene investeringen.
Reputatierisico	Klimaatverandering is geïdentificeerd als een potentiële bron van reputatierisico's in verband met veranderende percepties van klanten of gemeenschappen over de bijdrage van een organisatie aan de transitie naar een koolstofarmere economie of de afkeer daarvan.	Mogelijke schade aan de merkwaarde, verminderd vertrouwen van investeerders en verlies van huurders als de Groep er niet in slaagt te voldoen aan de duurzaamheidsverwachtingen, ESG-regelgeving na te leven of zich aan te passen aan de beste praktijken in de sector voor koolstofarme ontwikkelingen.

Klimaatgerelateerde kansen

Kans	Beschrijving
Efficiënt gebruik van hulpbronnen	Portefeuillebeheer: De aantrekkingskracht van onze activa vergroten door de exploitatiekosten voor onze huurders te verlagen door de efficiëntie van gebouwen te verbeteren, zoals het ontwikkelen van efficiënte verwarmingsoplossingen, het maken van vorderingen met LED-verlichtingstechnologie, het aanpassen van gebouwen en het gebruik van geothermische energie. Ontwikkelingsactiviteiten: Hetzelfde geldt voor de efficiëntie van andere processen, inclusief in de bouw van nieuwe gebouwen door het gebruik van machines/apparaten en vervoer/mobiliteit – met name met betrekking tot energie-efficiëntie, maar ook met inbegrip van bredere oplossingen op het gebied van materialen, water- en afvalbeheer en de circulaire economie.
Energiebron	Portefeuillebeheer: Volgens het Internationaal Energieagentschap (“IEA”) moeten landen, om de wereldwijde emissiereductiedoelstellingen te halen, een groot percentage van hun energieopwekking overschakelen op alternatieven met een lage uitstoot, zoals windenergie, zonne-energie, golfenergie, getijdenenergie, waterkracht, geothermische energie, kernenergie, biobrandstoffen en koolstofafvang en -opslag. Door het energiegebruik van de portefeuille te verschuiven naar emissiearme energiebronnen kunnen huurders mogelijk besparen op de jaarlijkse energiekosten. Eigen activiteiten: dezelfde besparing geldt voor eigen activiteiten en ontwikkelingsactiviteiten
Producten en diensten	Ontwikkelingsactiviteiten: Organisaties die innoveren en gebouwen met een lage uitstoot ontwikkelen, kunnen hun concurrentiepositie verbeteren en genieten van verschuivende voorkeuren van huurders. Business line hernieuwbare energie: de innovatie van nieuwe producten en diensten (productie van hernieuwbare energie via zonnepanelen, batterijopslag, EV-laders) verbetert de aantrekkelijkheid van de producten en diensten van de Groep in het algemeen en maakt de bedrijfsactiviteiten veerkrachtiger
Markten	Ontwikkelingsactiviteiten: Organisaties die proactief op zoek gaan naar mogelijkheden in nieuwe (klimaatbestendige) markten of soorten activa, kunnen hun activiteiten diversifiëren en zich beter positioneren voor de overgang naar een koolstofarme economie. Er kunnen ook kansen ontstaan door markten te veroveren door systeembeperkingen op te lossen (bijv. een nieuw park gebaseerd op een energiegemeenschap door middel van emissiearme energieproductie, energie-efficiëntie, beperkte netwerkconnectiviteit en lokale transportnetwerken). Eigen activiteiten: Nieuwe kansen kunnen ook worden benut door het overnemen of financieren van groene obligaties.
Veerkracht	Alle business lines: Het concept van klimaatbestendigheid houdt in dat organisaties adaptatievermogen ontwikkelen om te reageren op klimaatverandering om de bijbehorende risico's beter te beheren en kansen te grijpen, inclusief het vermogen om te reageren op transitierisico's en fysieke risico's. Kansen zijn onder andere 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 vaste activa met een lange levensduur of uitgebreide leverings- of distributienetwerken; organisaties die in hun waardeketen kritisch afhankelijk zijn van nuts- en infrastructuurnetwerken of natuurlijke hulpbronnen; en organisaties die financiering en investeringen op de lange termijn nodig hebben.

TCFD Tabel met klimaatgerelateerde financiële toelichtingen

Hieronder staan enkele van de belangrijkste klimaatgerelateerde maatstaven en doelen die we volgen. (zie sectie 4.4.2 Afstemming op Standaarden en Kaders voor Duurzaamheidsverslaglegging).

Financiële post	Klimaatgerelateerd	Maatstaf	2024	Beschrijving	Referentie deel
Activa	Fysiek – operationeel	Portefeuille met overstromingsrisico van 1 op 100 jaar (% van GAV met JV's op 100%)	6,6%	Nieuwe maatstaf gebaseerd op analyse uitgevoerd in 2023	4.2.2.2.12
	Transitie – operationeel	EPC's lager dan E (gebaseerd op aantal activa)	1,7%	Dit omvat Duitse gebouwen met een EPC van >130 kWh/m ² (EPC E eq); diverse hebben een PV-dak (vereist nieuwe EPC-classificatie).	
		EPC's zonder rating (gebaseerd op aantal activa)	0,5%	Dit wordt veroorzaakt door gebouwen waarvan de EPC in 2024 afliep en nog niet is vernieuwd.	
		EPC's met beoordeling B of beter (gebaseerd op aantal activa)	72,1%	Indicatieve verwachte CAPEX-investering van € 23,8 miljoen vereist om portefeuille te upgraden naar B rating minimaal	
	Transitie – ontwikkeling & marktrisico	Portefeuille met hoge milieucertificering EU Taxonomy verificatie uitgegeven of lopend-€ bedrag	€ 4,5 billion	Omvat de gebouwenportefeuille die in aanmerking komt voor het kader voor groene financiering	4.2.2.7.5
Verplichtingen	Transitie – ontwikkeling & marktrisico	Percentage van nettoleningen (inclusief JV's op aandeel) geclassificeerd als Groene Financiering onder het Kader voor Groene Financiering	100%	VGP gaf € 1,6 miljard aan groene obligaties uit onder het Green Finance Framework	4.3.1.
		Groene financieringsinstrumenten als % van de portefeuille met EU Taxonomy verificatie uitgegeven of lopend (inclusief joint venture activa tegen aandeel)	62%	Groene financieringsinstrumenten mogen de totale groene portefeuille niet overschrijden	
CAPEX	Strategisch risico/ broeikasgasemissies	Zichtbaarheid: % van portefeuille waarvoor energiegegevens beschikbaar zijn	82%	Nieuwe huurovereenkomsten sinds 2021 bevat groene clause voor het delen van gegevens. (90% Gas; 82% Elektriciteit)	4.2.2.6.4
		Zichtbaarheid: % van voltooide ontwikkelingen waarvoor een LCA-analyse beschikbaar is	100%	Gebruik van Life Cycle Assessment zorgt ervoor dat er zicht is op de ingebedde koolstof in ontwikkelingsprojecten en dat we ons kunnen richten op gebieden die gereduceerd moeten worden	4.2.2.2.7
		Ingebedde koolstofintensiteit (<i>kgCO₂e per vierkante meter ontwikkelingsruimte</i>)	272	Opgenomen koolstof van 'cradle to grave' (zonder operationele koolstof), uitgaande van een levensduur van 50 jaar	4.2.2.2.7
		Investeringen in fotovoltaïsche energie – uitgegeven of contractueel vastgelegd voor voltooide of in aanbouw zijnde projecten	€ 121 miljoen	Nog eens € 67 miljoen te besteden aan pijplijnprojecten – totaal 287,7 MWp	Renewable energy
Inkomsten	Transitie – marktrisico	Zonne-energieopwekking – FY2024 (<i>MWh</i>)	104 GWh	Inclusief PV-productie in eigendom van derden	Renewable energy
		Zonne-energieopwekking – op jaarbasis incl. pijplijn (<i>MWh</i>)	266 GWh		
		Zonne-energieopwekking als percentage van energieverbruik door huurders	39%	Inclusief PV pijplijnprojecten stijgt de dekking tot 99%.	
		Bruto-inkomsten uit hernieuwbare energie	€ 8,3 miljoen	Deze maatstaf geeft gevallen weer waarin VGP eigenaar is van PV-panelen en de energie verkoopt aan de klant, de klant de panelen huurt van VGP of VGP energie verkoopt aan het net. In andere gevallen wordt de door PV opgewekte energie aan klanten geleverd als onderdeel van hun huur. Deze opbrengst is hier niet opgenomen omdat het niet mogelijk is deze los te koppelen van de onderliggende huur	

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 verontreiniging werden in kaart gebracht:

- Verontreiniging door de activiteiten van de huurder (bestaande VGP Parken); en
- Verontreiniging door de bouwactiviteiten van VGP.

Het omvat de verontreiniging van de lucht door koolmonoxide en fijne deeltjes die worden uitgestoten door bouwwallen van gebouwen en ook, voor de gebouwen die in gebruik zijn, door de vervoersbewegingen van de huurders. Het omvat de verontreiniging van water en bodem, en lekkage en morsen van gevaarlijke producten.

Het beleid om materiële impacts, risico's en kansen met betrekking tot verontreiniging te beheren, staat in de onderstaande tabel:



VGP Park Hrádek nad Nisou

Beleid	Beschrijving van de belangrijkste inhoud van het beleid	Beschrijving van de reikwijdte van het beleid of van de uitsluitingen	Beschrijving van het hoogste niveau in de organisatie dat verantwoordelijk is voor de implementatie van het beleid	Bekendmaking van normen of initiatieven van derden die worden nageleefd door implementatie van het beleid	Beschrijving van de mate waarin rekening wordt gehouden met de belangen van de belangrijkste stakeholders bij het bepalen van het beleid	Uitleg over hoe het beleid beschikbaar wordt gesteld aan mogelijk betrokken stakeholders en stakeholders die het beleid moeten implementeren
Handvest Zorgzaam Bouwen	Vervuiling tijdens bouwactiviteiten voorkomen en beperken	Ontwikkelingsprojecten in alle landen waar we actief zijn	Uitvoerend Management	Zie beschikbare kopie van het beleid op de VGP-website	Betrokken belanghebbenden: Group Sustainability Team, technisch projectmanagement, contractanten en leveranciers	Het beleid is openbaar op de VGP-website
Beleid voor gezondheid en veiligheid	Richtlijnen om ons bedrijf en onze panden veilig te houden en gezonde plaatsen om te werken en te bezoeken	Alle VGP-gebouwen (bestaande en in aanbouw) en VGP-werkplekken	Uitvoerend Management	—	Betrokken stakeholders: Duurzaamheidsteam van de Groep, Faciliteitenbeheer, Technisch Projectmanagement, Aannemers en Leveranciers.	Het beleid is openbaar op de VGP-website
Milieubeleidsverklaring van de Groep	EMS vermindert de impact van onze activa in elke fase van hun levenscyclus, van het eerste ontwerp tot de dagelijkse werking.	Alle VGP-gebouwen (bestaande en in aanbouw)	Uitvoerend Management	ISO 14001	Betrokken stakeholders: Duurzaamheidsteam van de Groep, Faciliteitenbeheer, Technisch Projectmanagement, Aannemers en Leveranciers.	Het beleid is openbaar op de VGP-website

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	Reikwijdte	Tijdshorizon	Jaar van voltooiing	Beschrijving	Vooruitgang	Toegewezen middelen
Handvest Zorgzaam Bouwen	Verontreiniging van lucht, water, bodem, fauna en flora beperken	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 bouwplaats en het minimaliseren van de vormen van verontreiniging, zowel voor het eigen personeel als voor het personeel van de aannemer en die op de bouwplaats werken. Op de site en voor de naburige omgeving en de natuurlijke omgeving	In werking sinds 2022	Duurzaamheidsteam om richtlijnen bij te werken en implementatie te volgen Technisch beheer Lokale bouwteams
Beleid inzake Gezondheid en Veiligheid	VGP Health & Safety ("HSE") policy aims to protect the employees of VGP and of its contractors working on the VGP construction sites.	Alle Werknemers, contractanten van VGP	Doorlopend	n.v.t.	Het doel van het beleid is om werknemers en aannemer te beschermen tegen gezondheidsrisico's, waaronder verontreinigen de en gevaarlijke stoffen.	Gezondheids- en veiligheidsincidenten zijn minimaal 1 op de werkplaatsen	Technisch beheer om veiligheidsmaatregelen te implementeren en regelmatige controles uit te voeren Lokale bouwteams
Verklaring inzake Milieubeleid van de Groep	EMS vermindert de impact van onze bedrijfsmiddelen in elke fase van hun levenscyclus, van het eerste ontwerp tot de dagelijkse werking.	Alle bestaande activa en ontwikkelingen van de Groep	Gedurende de levenscyclus van onze activa	n.v.t.	Ze beschrijft de vereisten en aanbevelingen van de Groep om de milieukwaliteit van onze werven te optimaliseren en de verontreiniging voor werknemers en ingehuurd personeel op de site, de omgeving en de natuurlijke omgeving tot een minimum te beperken.	Alle sites zijn onderworpen aan een EMS	Duurzaamheidsteam om richtlijnen bij te werken en implementatie te volgen



VGP Park Berlin

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 veiligheid en gezondheid en milieu. De milieu-impact van elk project wordt in een zeer vroeg stadium geanalyseerd (volgens de geldende regelgeving). Er werd geen provisie aangeleverd voor milieurisico's in de boekhouding van de Groep in 2024. Sinds 2022 wordt het Handvest Zorgzaam Bouwen 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 werven te optimaliseren en tegelijk de verontreiniging voor de aannemers die op de site werken, de omgeving en de natuurlijke omgeving tot een minimum te beperken. De toepassing van het handvest op alle aannemers in de bouwsector is een specifieke vereiste. Het Handvest Zorgzaam Bouwen bevat de volgende vereisten:

- 100% van het hout voor ontwikkelings-, uitbreidings- en renovatieprojecten gebruiken uit gecertificeerde, duurzaam beheerde bossen met FSC- ("Forest Stewardship Council") of PEFC-certificering ("Programme for the Endorsement of Forest Certification")
- Zorgen voor een goede risicobeheersing en een goede omgang met gevaarlijke producten;
- Zorgen voor ten minste 70% afvalrecycling (terugwinning van materiaal) naar gewicht en duidelijke traceerbaarheid van al het afval dat wordt beheerd;
- Het beheren en beperken van geluidsoverlast en visuele vervuiling, evenals het risico van bodem-, water- en luchtverontreiniging; en
- Hulpbronnen bewaken om het verbruik van hulpbronnen te verminderen.

Bovendien zorgt de Groep ervoor dat de actieplannen en preventieve maatregelen door aannemers worden uitgevoerd tijdens de bouw. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de jaarlijkse financiële uitgaven voor bodemsanering/sanering van sites en de volumes die werden gesaneerd.

Bodemverontreiniging en sanering van sites	2022	2023	2024
Financiële uitgaven voor bodemsanering/site sanering (€-miljoen)	5,1	2,3	5,7
Volume dat werd ontgift/behandeld (metrieke ton)	14.900	3.723	n.v.t.

Details over de preventie, beheersing en vermindering van verontreiniging voor VGP-activiteiten

De Groep voldoet bij al zijn activiteiten aan alle toepasselijke milieuwetgeving. De acquisities en ontwikkelingen van de Groep vallen onder het beleid inzake risicobeheersing en worden onderworpen aan een risicoanalyse op het gebied van veiligheid, gezondheid, milieu en klimaat. Als zodanig omvat het acquisitieproces van de

Groep een analyse van technische, wettelijke gezondheids- en veiligheids- en milieurisico's, waaronder bodemverontreiniging, bescherming van wetlands en klimaatverandering, als onderdeel van de 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 risicobeheersing van de Groep. De Groep voldoet aan alle toepasselijke wetgeving op dit gebied en gaat vaak verder dan de minimumnormen die door de wet worden vereist 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 controleren en te analyseren en een sterke cultuur van risicobeheersing te handhaven die is ingebed in de operationele en managementteams.

Luchtverontreiniging

Met betrekking tot de luchtverontreiniging die samenhangt met de vervoersbewegingen van huurders en hun leveranciers naar onze parken, streeft VGP naar het verminderen van de CO₂-uitstoot die samenhangt met dergelijk vervoer (zie deel 4.2.2.2.2 Transitieplan klimaatmitigatie) en naar het verbeteren van de duurzame transportverbindingen (inclusief 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

Met betrekking tot de verontreiniging van water en bodem door het storten van afval streeft VGP naar een reductie van het restafval in de exploitatie van zijn eigen kantoren tegen 2030, het beperken van de totale hoeveelheid afval die in zijn parken wordt geproduceerd tegen 2030 en het verbeteren van het totale recyclagepercentage van bedrijfsafval om alle mogelijke gevolgen 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).

Risicobeheersing voor Gezondheid en Veiligheid

De Groep heeft een beleid opgesteld voor de beheersing 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 de beheersing 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. Technische documentatie over regelgevend onderhoud en testen wordt ook up-to-date gehouden en beschikbaar gesteld op elke site.

In 2024 kreeg 35% van de activa van de Groep in ontwikkeling minstens één externe analyse en 100% een interne analyse.

Jaarlijkse Analyses inzake Beheersing van Risico's op het gebied van Gezondheid en Veiligheid uitgevoerd voor Ontwikkelingsprojecten

2024 Dekking externe analyse Gezondheid en Veiligheid (%)	35
2024 Dekking interne analyse Gezondheid en Veiligheid (%)	100
% geauditeerde sites met een voldoende score	100

Er worden ook interne beoordelingen gehouden in de hele Groep, op bouwplaatsen, om ervoor te zorgen dat de regels en procedures inzake gezondheid en veiligheid worden nageleefd en om eventuele verbeteracties in kaart te brengen.

Een van de hoekstenen van de benadering inzake risicopreventie van de Groep is de opleiding van het personeel. Lokale teams krijgen de nodige opleiding inzake gezondheid en veiligheid onder toezicht van regionale technische teams, afhankelijk van 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 risicobeheersing. 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 deel Risicofactoren.

Naleving van Gezondheids- en Veiligheidsvoorschriften

Sancties voor niet-naleving met betrekking tot Gezondheid en Veiligheidsvoorschriften in VGP Gebouwen

2024 aantal sancties wegens niet-naleving met betrekking tot gezondheid en veiligheid in gebouwen	geen
2024 geldwaarde van bijbehorende boetes (€)	0.0

Naleving van Milieuregelgeving

Sancties voor het niet naleven van milieuwet- en regelgeving.

2024 aantal sancties wegens niet-naleving in verband met milieuovertredingen	geen
2024 geldwaarde van bijbehorende boetes (€)	0.0

4.2.2.3.4 Doelen wat betreft Verontreiniging (ESRS E2-3)

De Groep ging verschillende verbintenissen aan om de milieu-impacts wat betreft 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 CO₂-uitstoot (inclusief vervoersgerelateerde CO₂-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 de broeikasgasemissies welke 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, hetzij als zodanig, dan wel in mengsels of in artikelen. Als onderdeel van ons 'circulaire economie'-concept werken we samen met huurders aan afvalsorteerinitiatieven 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 E5-1).

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 schattingen voorgesteld in deel 4.1.1.1.2 Rapportage-eisen in ESRS opgenomen in de Duurzaamheidsverklaring van de onderneming (ESRS 2 IRO-2).



VGP Park Berlin Ludwigsfelde

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)

De niet-financiële risicoanalyse wees erop dat water geen belangrijke milieukwestie is voor VGP. De huurders binnen de portefeuille van de Groep worden inderdaad niet beschouwd als significante waterverbruikers. Niettemin erkent VGP water als een fundamentele hulpbron en handhaaft hij het recht van iedereen op een eerlijke en billijke toegang tot water.

Zie 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 (ESRS 2 IRO-1) en de sectie Risicofactoren in het 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.

4.2.2.4.2 Beleid ten aanzien van Water en Marieme Hulpbronnen (ESRS E3-1)

Het beleid voor het beheersen van materiële impacts, risico's en kansen wat betreft water en mariene hulpbronnen, staat in de onderstaande tabel:

Beleid	Beschrijving van de belangrijkste inhoud van het beleid	Beschrijving van de reikwijdte van het beleid of van de uitsluitingen	Beschrijving van het hoogste niveau in de organisatie dat verantwoordelijk is voor de implementatie van het beleid	Toelichting van normen of initiatieven van derden die worden nageleefd door implementatie van het beleid	Beschrijving van de mate waarin rekening wordt gehouden met de belangen van de belangrijkste stakeholders bij het bepalen van het beleid	Uitleg over hoe het beleid beschikbaar wordt gesteld aan mogelijk betrokken stakeholders en stakeholders die het beleid moeten implementeren
Handvest Zorgzaam Bouwen	Voorkomen en beperken van verontreiniging tijdens de bouw activiteiten	Ontwikkelingsprojecten in alle landen waar we actief zijn	Uitvoerend Management	Zie het beleid dat beschikbaar is op de website van VGP	Betrokken stakeholders: Duurzaamheidsteam van de Groep, 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 werking.	Alle VGP-gebouwen (bestaand en in aanbouw)	Uitvoerend Management	ISO 14001 ¹	Betrokken stakeholders: Duurzaamheidsteam van de Groep, Faciliteitenbeheer, Technisch projectmanagement, Aannemers en Leveranciers	Het beleid is openbaar op de website van VGP

Het waterverbruik in de activa van de Groep wordt bepaald door het beroepsmatig gebruik van de activa door de huurders en wordt voornamelijk bepaald door het aantal werknemers. Het waterverbruik binnen de portefeuille is geconcentreerd bij een aantal grote verbruikers, waarbij de top 10 huurders 40% van het totale waterverbruik voor hun rekening nemen, meestal gerelateerd aan productie en magazijnen die gebruik maken van koelinstallaties. Hoewel de focus op de verbetering van het waterverbruik op deze locaties het meest effectief zal zijn, maakt het verminderen van het waterverbruik in alle parken een bedrijfsdoelstelling uit, als onderdeel van het beleid inzake efficiënt materiaalgebruik van de Groep.



VGP Park Magdeburg Sülzetal

1 Niet extern geauditeerd

Het verminderen van het waterverbruik op alle locaties maakt een bedrijfsdoelstelling uit, als onderdeel van het beleid inzake efficiënt materiaalgebruik van de Groep en wordt bijgehouden en beheerd op het niveau van de activa en de Groep. Op basis van ‘best practices’ op vlak van milieu onderneemt de Groep actieve stappen om het waterverbruik te beperken, watersverspilling tegen te gaan en de waterkwaliteit op peil te houden.

Met betrekking tot VGP parken die opereren in gebieden die gevoelig zijn voor droogte (zie ook de Klimaatrisicoanalyse in deel 4.2.2.2.12 Beoogde Financiële Effecten van Materiële Fysieke en Transitierisico's en Potentiële Klimaatkansen (ESRS E1-9)), wordt naast het feit dat er alleen droogtebestendige vegetatie wordt geplant, het waterverbruik verder beperkt door irrigatiesystemen met vochtbewaking om de watersverspreiding te optimaliseren. Het is de bedoeling dat deze systemen in 2025 geïnstalleerd zijn in de meeste parken van de Groep in Spanje, waar droogte het meest voorkomt. In 2025 is een investering van € 38.000 begroot voor deze investeringen. Zodra deze operationeel zijn, zullen ze onze beoordeling van het potentieel voor bredere implementatie in de toekomst ondersteunen.

% activa in gebieden met waterschaarste met oplossingen voor waterhergebruik of Duurzame Afwateringssystemen (“Sustainable Drainage Systems”, afgekort “SuDS”) ¹	58%
% activa met oplossingen voor hergebruik van water	17%

Het eerste doel richt zich op gebieden met waterschaarste, waar kwesties met betrekking tot waterbehoud en -behoud belangrijker zijn. “Gebieden met waterschaarste” worden gedefinieerd volgens de WWF Water Risk Filter, met behulp van de ‘waterschaarste risico’-KPI. Voor activa die zich in deze gebieden bevinden (12 activa volgens het WWF-riisicofilter in 2023), is hergebruik van water een prioriteit om het verbruik van gemeentelijk water te beperken. Het tweede doel heeft dezelfde doelstelling, maar met een ander tijdsbestek voor de activa van VGP die zich niet in gebieden met waterschaarste bevinden. De Groep geeft waar mogelijk de voorkeur aan het gebruik van niet-drinkbaar of hergebruikt water boven drinkbaar water. In 2024 verzamelden 8 VGP Parken 171.000 m³ regenwater en grondwater of grijs water op de site, dat werd opgeslagen voor het besproeien van groene ruimten en gebruikt als grijs water. Er zijn ook projecten gepland in de milieuactieplannen van sommige activa van de Groep om het hergebruik van water te vergroten, bijvoorbeeld in VGP Park GieBen am Alten Flughafen (zie Case Study pagina 288).



VGP Park České Budějovice

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 onderstaande tabel:

Beleid	Belangrijkste maatregelen	Reikwijdte	Tijdshorizon	Jaar van voltooiing	Beschrijving	Vooruitgang	Toegewezen middelen	Financiële middelen
Handvest Zorgzaam Bouwen	Verontreiniging van lucht, water, bodem, fauna en flora mitigeren	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 bouwplaats en het minimaliseren van de vormen van verontreiniging, zowel voor het eigen personeel als voor het personeel van de contractanten die op de bouwplaats werken en voor het omliggende gebied en de natuurlijke omgeving	In werking sinds 2022	Duurzaamheidsteam om richtlijnen bij te werken en implementatie op te volgen Technisch beheer Lokale bouwteams	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 werking.	Alle bestaande activa en ontwikkelingen van de Groep	Gedurende de levenscyclus van onze activa	n.v.t.	Ze beschrijft de vereisten en aanbevelingen van de Groep om de milieukwaliteit van onze werven te optimaliseren en de verontreiniging voor werknemers en ingehuurd personeel op de site, de omgeving en de natuurlijke omgeving tot een minimum te beperken.	Alle sites zijn onderworpen aan een EMS	Duurzaamheidsteam om richtlijnen bij te werken en implementatie te volgen	n.v.t.

1 Hun belangrijkste doel is om de druk op traditionele rioleringssystemen te verminderen, overstromingen te voorkomen en de waterkwaliteit te verbeteren door infiltratie, retentie en evapotranspiratie te bevorderen Voorbeelden zijn: groene daken, regentuinten, doorlaatbare bestrating, retentievijvers, bioschermen.

Er worden speciale inspanningen geleverd om waterefficiënte apparatuur te installeren. De groep is bezig met het analyseren van de implementatie van een real-time 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 het installeren van watermeters in nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zijn beluchters en andere watervoorzieningen met een laag debiet geïmplementeerd in gebouwen in overeenstemming met de BREEAM-vereisten. Dit heeft geleid tot water- en kostenbesparingen. Om de behoefte aan irrigatie zoveel mogelijk te voorkomen, wordt bovendien een droogtetolerante tuinarchitectuur geïmplementeerd, zowel wat betreft de keuze van de flora als het vermogen om water vast te houden. Tot vorig jaar werd ongeveer € 5.000.000 geïnvesteerd in waterbesparende maatregelen in bestaande gebouwen en in 2024 werd nog eens € 1.600.000 geïnvesteerd. Voor nieuwe ontwikkelingen en renovaties worden in de hele portefeuille de volgende normen gebruikt:

- wastafelkranen en keukenkranen hebben een maximaal waterdebiet van 6 liter/min;
- douches hebben een maximaal waterdebiet van 8 liter/min;
- WC's hebben een volspoelvolumen van gemiddeld maximaal 3,5 liter;
- Urinoirs gebruiken maximaal 2 liter/emmer/uur. Doorspoelurinoirs hebben een maximaal vol spoelvolumen van 1 liter.

Om het watergebruik te optimaliseren en de bijbehorende kostenbesparingen te realiseren, geeft de Groep waar mogelijk ook de voorkeur aan het gebruik van niet-drinkbaar of hergebruikt water boven drinkbaar water. In 2024 kan in totaal 171.028 m³ regenwater worden opgevangen op de site voor schoonmaak en besproeiing van groenvoorzieningen. Op bestaande parken vertrouwt de Groep op een nauwe samenwerking met de huurders om het waterverbruik te verminderen. Groene huurcontracten (zie subsectie Focus op groene huurcontracten 4.2.2.2.6 Maatregelen en Middelen wat betreft Beleid ten aanzien van Klimaatverandering (ESRS E1-3)) en huurdersgesprekken op de site worden gebruikt om huurders bewust te maken van watergebruik en hen mee te krijgen in 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)

In 2024 heeft de Groep zich geëngageerd voor nieuwe doelen wat betreft water:

- 100% van de activa in gebieden met watertekorten met oplossingen voor waterhergebruik, en

- Tegen 2030 het waterverbruik verminderen met -20% in intensiteit per vierkante meter ten opzichte van het 2020 referentiepunt.

Het derde doel van de Groep is het verminderen van het totale waterverbruik in de activa van VGP. Het waterverbruik is meestal gerelateerd aan sanitair gebruik en het waterverbruik in de activa van de Groep wordt voornamelijk bepaald door het aantal werknemers dat per vierkante meter in onze panden werkt. Er worden speciale inspanningen gedaan om waterefficiënte apparatuur te installeren, de bedrijfspraktijken te optimaliseren en ervoor te zorgen dat lekken snel worden opgespoord en hersteld. De Groep is ook begonnen met de uitrol van slimme watermeters om het waterverbruik beter te kunnen controleren.

VGP Park Nijmegen



Daarnaast worden verluchters en andere waterbesparende voorzieningen geïnstalleerd in gebouwen in overeenstemming met de EU-Taxonomie en BREEAM-vereisten. Bij bestaande activa vertrouwt de Groep op de samenwerking met huurders om het waterverbruik te verminderen. Groene huurcontracten (zie subdeel "Focus op groene huurcontracten" in deel 4.2.2.2.6 Maatregelen en middelen wat betreft beleid ten aanzien van klimaatverandering) en huurdersbesprekingen op de site worden gebruikt om het bewustzijn onder huurders over watergebruik te vergroten en hen mee te krijgen in het waterbeheer. Om milieuverontreiniging te voorkomen, wordt afvloeiend water van het asfalt behandeld voordat het wordt afgevoerd via gemeentelijke afvalwaternetwerken.



Waterretentiebekken bij VGP Park Giessen am Alten Flughafen

Case Study

Duurzaam waterbeheer bij VGP Park Giessen am Alten Flughafen

De laatste fase van de ontwikkeling van Giessen am Alten Flughafen, inclusief het laatste gebouw en een parkeergarage met meerdere verdiepingen, werd voltooid in 2024. Het project omvat diverse duurzaamheidsmaatregelen, met name op het gebied van waterbesparing, waardoor er minder grondstoffen worden verbruikt en de efficiëntie wordt verbeterd.

Belangrijkste duurzame waterkenmerken

Regenwateropvang en -gebruik:

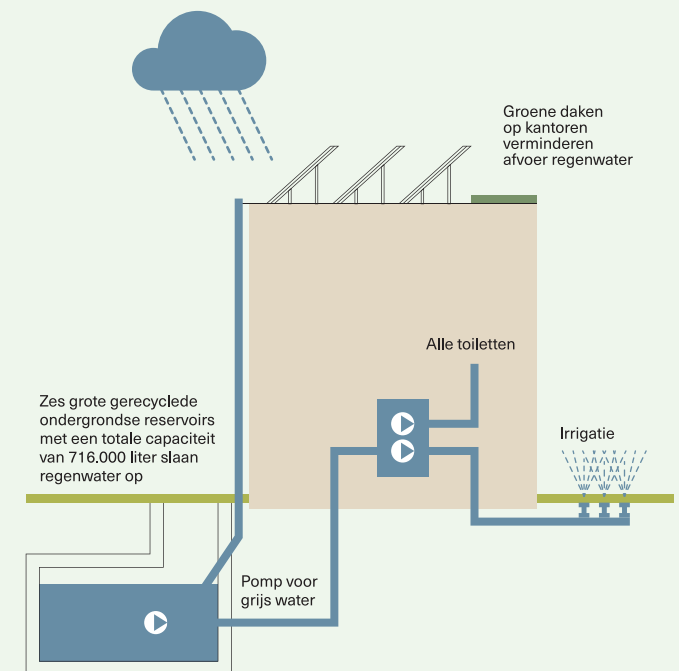
Zes grote gerecyclede reservoirs met een totale capaciteit van 716.000 liter slaan regenwater op. Het opgevangen water wordt gebruikt voor het doorspoelen van toiletten en het irrigeren van groenvoorzieningen, waardoor de vraag naar zoet water aanzienlijk afneemt.

Waterbesparende armaturen:

in overeenstemming met de eisen van de EU Taxonomy zijn alle sanitaire ruimtes uitgerust met waterbesparende armaturen met een laag debiet (bijv. douches met een debiet van 8 l/min) om het verbruik te minimaliseren.

Beheer van regenwater en grondwater

Bescherming: Overtollig regenwater wordt gefilterd en afgevoerd naar de nabijgelegen beek Krebsbach, waardoor het gemeentelijke afvoersysteem minder wordt belast, terwijl een WGK-membraan (Water Hazard Class film) wordt gebruikt om het grondwater te beschermen tegen mogelijke verontreiniging. Daarnaast zorgen groene daken op kantoren en technische ruimtes voor minder afvloeiing en een betere isolatie.



4.2.2.4.5 Waterverbruik (ESRS E3-4)

Water gekocht van het zonenetwerk (gemeentelijk water) en wateronttrekkingen uit andere bronnen voor gebruik in gemeenschappelijke en privégebieden van bestaande activa.

In 2024 is het waterverbruik in onze parken met 1,4% gestegen ten opzichte van 2023 op een 'like-for-like'-basis, terwijl de waterintensiteit in liters per vierkante meter bij activa in exploitatie met 10% is gedaald ten opzichte van 2023 op een 'like-for-like'-basis.

Het gemiddelde waterverbruik in onze gebouwen is 0,078 m³/m², maar dit is voornamelijk geconcentreerd in een aantal semi-industriële en retailgerelateerde magazijnen. Het totale gerapporteerde waterverbruik in 2024 was 570.304 m³

Waterverbruik Uitgesplitst naar Bron (m³)

	Huurdersportefeuille					Totaal
	Industrieel: niet-gekoeld magazijn	Industrieel: gekoeld magazijn	Indus-trieel: productie	Kantoren: laagbouw	Parkeren (binnen)	
2024 Netto waterbehoefte¹	28.7483	44.913	241.911	n.v.t.	—	574.307
Van gemeentelijk water (%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	171.028
Waarvan regenwater (%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	70%
Waarvan grondwater (%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	30%
Waarvan oppervlaktewater (%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	—
Waarvan afvalwater (grijs water) van een andere organisatie (%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	—
2023 Op 'like-for-like'-basis	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	—
2024 Op 'like-for-like'-basis	46.383	10.854	35.280	—	—	92.518
2024/2023 verandering (%)	45.355	8.709	29.586	—	—	83.651
2024/2023 change (%)	-2%	-20%	-16%	n.v.t.	n.v.t.	-10%

1 Exclusief intern hergebruikt of gerecycled water ("grijs water").

2 Alleen gemeentelijk watergebruik; exclusief intern hergebruikt of gerecycled water ("grijs water").

Waterintensiteit van Bestaande Activa per vierkante meter (liter/m²/jaar)

	Huurdersportefeuille					Totaal
	Industrieel: niet-gekoeld magazijn	Industrieel: gekoeld magazijn	Indus-trieel: productie	Kantoren: laagbouw	Parkeren (binnen)	
2024 Netto waterbehoefte²	64,7	68,3	116,5	n.v.t.	—	78,3
2023 Op 'like-for-like'-basis	51,7	148,1	131,6	—	n.v.t.	74,7
2024 Op 'like-for-like'-basis	48,9	118,8	110,4	—	n.v.t.	65,9
2024/2023 verandering (%)	-5%	-20%	-16%	n.v.t.	n.v.t.	-12%

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.

VGP Park Olomouc



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 voor de Groep. Deze biodiversiteitsstrategie, die in dit deel wordt samengevat, werd vervolgens in 2023 omgezet in een biodiversiteitsbeleid.

De EU-Biodiversiteitsstrategie voor 2030¹ bevat een uitgebreid pakket verbintenissen 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 2030 Agenda voor Duurzame Ontwikkeling en met de doelstelling van het Akkoord van Parijs inzake klimaatverandering. Het doel van het beleid is om de biodiversiteit in Europa tegen 2030 te herstellen.

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:

Four pillars of VGP's biodiversity strategy



1 Natuur beschermen

Respecteer beschermde gebieden en locaties met hoge biodiversiteitswaarde een risico's

2 Natuur Herstellen

Herstel natuur, eerst waar een investering het meest waardevol is en voer duurzaam beheer in de hele waardeketen

3 Transformatie mogelijk maken

Maak verandering mogelijk door werknemers en belanghebbenden te informeren; Versterk het groene financieringsnetwerk

4 Actie om biodiversiteit buiten de waardeketen te ondersteunen

Zet acties op buiten de directe waardeketen d.m.v. de VGP Foundation natuur projecten

¹ Europese Commissie: Directoraat-Generaal Milieu, *EU biodiversity strategy for 2030 – Bringing nature back into our lives*, Publicatiebureau van de Europese Unie, 2021, <https://data.europa.eu/doi/10.2779/677548>.

Eerste pijler Natuur beschermen

VGP is actief in de EU en is daarom gebonden aan een sterk wettelijk kader om de meest waardevolle, gewaardeerde en bedreigde soorten en habitats te beschermen in de landen waar hij actief is. In overeenstemming met de duurzaamheidsnormen van BREEAM en DGNB, evenals met de minimale beschermingsvereisten van EU-Taxonomie, heeft de Groep een Behoudshiërarchie en Ecologieplanning geïmplementeerd die **gedetailleerd is in het VGP Biodiversiteitsbeleid¹**.

Belangrijkste verbintenissen en doelen

- Geen Bedrijvenparken ontwikkelen op grond die voldoet aan de definitie van beschermde bossen zoals vastgelegd in de nationale wetgeving en gebruikt in de nationale broeikasgasinventarisatie
- Vermijd ontwikkelingen op greenfields met een hoge biodiversiteitswaarde en op grond die dient als habitat voor bedreigde soorten die voorkomen op de Europese Rode Lijst of de Rode Lijst van de Internationale Unie voor het Behoud van de Natuur (*“International Union for Conservation of Nature”*, afgekort *“IUCN”*).
- 100% ontwikkelingsprojecten om een biodiversiteitsactieplan te implementeren



Honing verzamelen in VGP Park Fuenlabrada

Tweede pijler Natuur herstellen

De VGP-Biodiversiteitsstrategie en -beleid beschrijft een uitgebreid plan van maatregelen om de biodiversiteit in VGP Parken te helpen herstellen, eerst op de locaties met de meest betekenisvolle impact. Met name op die locaties met een betekenisvolle impact bevat de strategie een herstelagenda en waardeert het natuurlijk kapitaal op de lange termijn.

Focus op de Nabijheid van en Blootstelling aan Beschermde Gebieden:

- Een biodiversiteitsstudie evalueerde onze bestaande activa **op basis van hun locatie en hun nabijheid tot kwetsbare gebieden** (bijv. door de EU beschermde sites, IBAT-scores²).
- Deze studie hielp bij het identificeren van **potentiële risico's** die verbonden zijn aan deze locaties, zoals toekomstige regelgeving of wettelijke beperkingen, reputatierisico's en biodiversiteitsgerelateerde aansprakelijkheden of uitdagingen.

Categorisering voor Risicogebaseerde Prioritering:

- Door **locaties te categoriseren** en een **oproep tot actie** te doen voor locaties die dicht bij kwetsbare gebieden liggen, hielp de studie de Groep bij het opstellen van een **strategie om risico's te beperken**.

Belangrijkste verbintenissen en doelen

- 100% bestaande activa met betekenisvolle biodiversiteitsinzet om een biodiversiteitsactieplan te implementeren
- 100% van onze portefeuille implementeert biodiversiteitsinitiatieven tegen 2030
- Biotopen ontwikkelen in of rond VGP Parken op geselecteerde locaties waar dit aansluit bij ecologische en duurzaamheidsdoelen
- Plant extra inheemse soorten en klimaatbestendige bomen en vegetatie in bestaande parken
- Ervoor zorgen dat de biodiversiteit in de waardeketen wordt beschermd door de Gedragscode voor Leveranciers na te leven³

¹ <https://www.vgpparks.eu/media/4876/vgp-biodiversity-strategy-a4-en-k04.pdf>

² IBAT (*Integrated Biodiversity Assessment Tool*) is een wereldwijd gegevensplatform voor biodiversiteit dat toegang biedt tot belangrijke informatie over biodiversiteit (<https://www.ibat-alliance.org/>).

³ Inclusief de vereiste om hout uit duurzame bronnen met FSC- of PEFC-certificering in te kopen

Derde pijler Transformatieve verandering mogelijk maken

Een meer geïntegreerde en maatschappelijke benadering van biodiversiteit zal ervoor zorgen dat alle relevante actoren medeverantwoordelijk zijn en mede-eigenaar zijn van de biodiversiteitsverbintenissen van de EU. Een stimulerende omgeving voor zowel VGP-werknemers als stakeholders en de samenleving als geheel is essentieel om de manier waarop tegen biodiversiteit wordt aangekeken te veranderen.

Belangrijkste verbintenissen en doelen

- Ervoor zorgen dat biodiversiteitsinitiatieven zichtbaar zijn en waar mogelijk worden uitgelegd om de educatieve waarde te ondersteunen
- Via de VGP Academy streven naar meer dan 500 deelnemers per jaar voor opleiding, ook over onderwerpen die relevant zijn voor biodiversiteit.
- 80% van de werknemers neemt jaarlijks een dag deel aan een zinvol liefdadigheidsprogramma voor de gemeenschap, inclusief biodiversiteits(leer)projecten
- Ondersteun liefdadige onderwijsprojecten gericht op biodiversiteit via VGP Foundation
- Ondersteun een eerlijke en inclusieve overgang naar een groene economie door kleinere business units aan te bieden in VGP waar het een positieve impact kan hebben en aansluit bij lokale behoeften
- Groene financiering ontsluiten door het gebruik van groene financieringskaders, inclusief biodiversiteitsthema's



VGP Community day

Vierde pijler Maatregelen ter ondersteuning van biodiversiteit buiten de waardeketen

Een laatste hoeksteen van de VGP-Biodiversiteitsstrategie beschrijft de ambities van de **VGP Foundation**¹ om natuurbehoud en biodiversiteitsprojecten in Europa en daarbuiten te ondersteunen.

Belangrijkste verbintenissen en doelen

- De VGP Foundation zal zich blijven inzetten voor projecten die natuurbehoud aanmoedigen, zoals het redden en creëren van permanente biotopen, het beschermen van dieren en hun natuurlijke habitats, of educatieve programma's die het publiek bewust maken van de betreffende 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 Risicofactoren in het 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 delen 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 Risicofactoren in het 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.

4.2.2.5.4 Beleid ten aanzien van Biodiversiteit en Ecosystemen (ESRS E4-2)

Het bestaande beleid beheert de materiële impacts van VGP op de biodiversiteit (gerelateerd aan de ontwikkelingsprojecten en de exploitatie van VGP van zijn bestaande activa). Het beleid is meer precies gebaseerd op de vier pijlers van de biodiversiteitsstrategie van de Groep zoals voorgesteld 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 zijn, 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	Beschrijving van het hoogste niveau in de organisatie dat verantwoordelijk is voor de implementatie van het beleid	Bekendmaking van normen of initiatieven van derden die worden nageleefd door implementatie van het beleid	Beschrijving van de mate waarin rekening wordt gehouden met de belangen van de belangrijkste stakeholders bij het bepalen van het beleid	Uitleg over hoe het beleid beschikbaar wordt gesteld aan mogelijk betrokken stakeholders en stakeholders die het beleid moeten implementeren
Biodiversiteitsbeleid	Biodiversiteitsbeleid, waarin onze inzet voor het behoud en de verbetering van de biodiversiteit in onze parken wordt beschreven. De strategie benadrukt het biodiversiteitspotentieel en zet een bestuurskader in gang. Naleving bevestigen van de EU- Taxonomie "Do No Significant Harm"-vereiste met betrekking tot bescherming en herstel van biodiversiteit en ecosystemen	Alle grond waarop VGP actief is	Uitvoerend management	ISO 14001 ¹ , EU Taxonomie, BREEAM	Betrokken belanghebbenden: Teams voor grondaankoop, Technische teams, Duurzaamheidsteam	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 werking.	Alle VGP-gebouwen (bestaand en in aanbouw)	Uitvoerend Management	ISO 14001 ¹	Betrokken stakeholders: Duurzaamheidsteam van de Groep, Faciliteitenbeheer, Technisch projectmanagement, Aannemers en Leveranciers	Het beleid is openbaar op de VGP-website
Beleid inzake Hernieuwbare Energie	De activiteiten van VGP Hernieuwbare Energie uitzetten, het aanbod van groene energie en zijn financiering toelichten	Bestaande activa van de Groep, huurders en klanten van VGP Renewable Energy van de Groep	Uitvoerend Management	—	Betrokken stakeholders: Duurzaamheidsteam van de Groep, technisch projectmanagement, faciliteitenbeheer, Team Hernieuwbare Energie van VGP	Het beleid is voor interne doeleinden en (potentiële) klanten van VGP Renewable Energy.

Details over de inhoud van het biodiversiteitsbeleid worden hieronder voorgesteld.

1 VGP's milieumanagementsysteem is opgezet in overeenstemming met ISO14001 (niet extern geauditeerd).



VGP Park České Budějovice

Verandering in grondgebruik: naleving van EU-Taxonomie voor verwerving nieuwe gronden

De voorbereidende studies van de Groep over de impact op de biodiversiteit toonden aan dat, naast CO₂-uitstoot, een andere belangrijke oorzaak van biodiversiteitsverlies, volgens hoofdstuk 2 van het IPBES-verslag van 2019¹, de verandering in grondgebruik is. Hieruit bleek ook dat vastgoedvennootschappen een belangrijke rol spelen in deze drijvende kracht door de verstedelijking, aantasting en versnippering van grond die wordt geëxploiteerd in greenfieldprojecten.

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

hiervan wil de Groep voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen worden gebouwd op:

- greenfields met een erkende hoge biodiversiteitswaarde en grond die dient als habitat voor bedreigde soorten (flora en fauna) die voorkomen op de Europese Rode Lijst of de Rode Lijst van de IUCN
- grond die voldoet aan de definitie van beschermd bos zoals opgenomen in de nationale wetgeving en gebruikt in de nationale broeikasgasinventarisatie
- Evenals het minimaliseren van het gebruik van bouwgrond en akkergrond 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

Als gevolg hiervan krijgen ontwikkelingsprojecten op vervallen industrieterreinen² en in gebieden met bestaande infrastructuur, ontwikkeling en stedelijke inbreidingvoorrang boven de ontwikkeling van greenfields. 100% van het in 2024 verworven land lag binnen bestaande ontwikkelingsgebieden.

Waardeketen: aankoop

De aankoopstrategie van VGP is ontworpen om aan de volgende regels te voldoen: eerlijkheid, focus op kwaliteit, langlopende partnerschappen, verminderd risico en respect voor de geldende regelgeving. Aankoopcriteria die zijn opgenomen in de duurzaamheidsnota voor ontwikkelingsprojecten zijn het gebruik van 100% hout uit gecertificeerde, duurzaam beheerde bossen met “Forest Stewardship Council” (“FSC”) en “Programme for the Endorsement of Forest Certification” (“PEFC”)–certificering, zowel voor werken als voor de constructie van gebouwen. Ook is het een vereiste om te streven naar ten minste 70% afvalrecycling (materiaalterugwinning) naar gewicht en duidelijke traceerbaarheid van al het afval dat wordt beheerd, waardoor het risico van stortafval dat van invloed is op de biodiversiteit wordt verminderd; ook wordt bij de aankoop gestreefd naar het beheren en beperken van geluids- en visuele verontreiniging, evenals het risico van bodem-, water- en luchtverontreiniging. Voor een volledig overzicht van de methode en het beleid voor duurzaam aankopen, zie deel 4.2.4.4.2 Duurzaam aankopen.

Herstel: biodiversiteitsinitiatieven in bestaande VGP Parken

In de bestaande parken wordt in totaal 2,010 miljoen vierkante meter groen 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 analyseren en maatregelen te nemen om deze te beperken in overeenstemming met de normen van BREEAM Excellent/DGNB Gold 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 kiezen van de beste strategie om de lokale flora en fauna te beschermen.

Groene gebieden en biodiversiteitskenmerken van bestaande VGP Parken worden gemonitord en indien nodig verbeterd op basis van ons biodiversiteitsbeleid. In de loop van 2024 werden 388 extra bomen geplant in bestaande VGP Parken.

¹ Hoofdstuk 2.1 Status en trends - drijvende krachten achter verandering. Zenodo. <https://doi.org/10.5281/zenodo.5517423>

² Terreinen of gebouwen die vroeger gebruikt werden, maar vervolgens leeg kwamen te staan, verwaarloosd of verontreinigd zijn. Brownfields vereisen meestal voorbereidende herstelwerkzaamheden voordat er nieuwe ontwikkeling plaatsvindt en kunnen ook gedeeltelijk bezet zijn.

Praktijkvoorbeeld

VGP Park Magdeburg Sülzetal – Versterken van Biodiversiteit en Ecosysteemdiensten

Biodiversiteit Integreren in Industriële Ontwikkeling

VGP Park Magdeburg, gelegen in Osterweddingen, Sülzetal, laat zien dat het zich inzet voor duurzaamheid en behoud van biodiversiteit, in lijn met de EU-Taxonomie-doelstellingen. Het park integreert ecologische maatregelen om economische groei en verantwoordelijkheid voor het milieu in evenwicht te brengen.

Belangrijke Initiatieven voor Biodiversiteit en Herstel van Habitats

- Bescherming van de Europese Veldhamster: 28,4 hectare aangewezen habitat garandeert de levensvatbaarheid op lange termijn van deze streng beschermde soort zonder gedwongen verhuizing.
- Groene Infrastructuur: 50% van de niet-bebouwde gebieden zijn bedekt met inheemse bomen en struiken, waardoor corridors voor wilde dieren worden gecreëerd en de klimaatbestendigheid wordt verbeterd.
- Duurzaam Water- en Bodembeheer: Doorlatende oppervlakken op parkeerplaatsen verbeteren de infiltratie van regenwater, terwijl natuurlijke drainagesystemen de erosie onder controle houden en water vasthouden.
- Ondersteuning voor Bestuivers en Habitats: Weide- en graslandgebieden stimuleren bestuivers, met nestplaatsen voor vogels en insecten, wat bijdraagt aan koolstofvastlegging en ecosysteemherstel.



VGP Park Magdeburg Sülzetal



Copyright NABU Sachsen – Anhalt



Europese korenwolf (foto © Roman Huditsch)

In 2024 werden 16 extra biotopen gecreëerd binnen onze parken in aanbouw, bovenop de acht biotoopgebieden die al in 2023 werden gecreëerd. Deze extra biotopen verbeteren of beschermen specifieke soorten en vergroten de algehele lokale biodiversiteit. Dit brengt het totale aantal biotoopgebieden dat is gecreëerd als onderdeel van VGP Parken op 65. De totale omvang van deze biotopen bedraagt 570.304 m² (vergeleken met 548.000 m² eind 2023).

Alle ontwikkelingsprojecten moeten een actieplan voor biodiversiteit implementeren. Dit actieplan moet worden opgesteld door een gekwalificeerde ecooloog of ESG-specialist, afhankelijk van de ecologische impact, na de beoordeling van de kenmerken van de lokale biodiversiteit. Het doel van dit actieplan is ten eerste om 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. Voor sommige projecten wordt ook een milieueffectrapportage ("MER") uitgevoerd, die een milieu-/biodiversiteitscomponent bevat, aangezien dit een voorwaarde is voor het verkrijgen van een bouwvergunning en een omgevingsvergunning. Biodiversiteit komt ook aan bod in de ontwikkelingsprojecten via het onderdeel "Grondgebruik en Ecologie" in de BREEAM-certificering (nieuwe ontwikkeling). Binnen de duurzaamheidsrichtlijnen engageert de Groep zich ook om alleen gecertificeerd hout (FSC, PEFC of gelijkwaardig) te gebruiken binnen zijn ontwikkelingsprojecten.

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 doel om de portefeuille in lijn 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), en het kader voor analyse van 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 investeringen in biodiversiteitsverbetering in kaart gebracht in de bestaande portefeuille en worden deze geïmplementeerd. Voor deze parken zijn specifieke maatregelen voorgesteld op basis van lokaal ecologisch onderzoek op maat. Het doel is om het gebruik van "groene" ruimten te vergroten, ofwel door bestaande groenstructuren te verbeteren tot biotopen of door middel van uitbreidingen zoals groene daken, groene muren, groene parkeerplaatsen.

De categorisering is gebaseerd op de locatie van het object in een beschermd gebied in Europa. Deze gebieden bestaan uit alle IUCN-beschermingsgebieden (beheercategorieën I tot VI), "Bird Life International"-beschermingsgebieden ("Key Biodiversity Areas") en gebieden die door lokale of regionale gemeenten zijn aangewezen als gebieden met een specifieke ecologische waarde. Voor het opstellen van de biodiversiteitsactieplannen hebben de bestaande activa met een significante impact op de biodiversiteit een gekwalificeerde ecooloog 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 gebouwverbetering buiten openingstijden of het creëren van stedelijke weiden in de groene ruimten van de activa.

VGP biodiversiteitstaxonomie voor bestaande parken

- Minder dan 500 meter tot natura2000-gebied en park grenzend aan bos of asset locatie die doorgemeente als ecologisch belangrijk
- Minder dan 1.000 meter tot natura2000 gebied en grenzend aan bouwland maar niet erkend als van hoge biodiversiteitswaarde
- Minder dan 500 meter tot natura2000 gebied maar perceel zelf alleen begrensd door andere semi-industriële terreinen
- Minder dan 1.000 meter tot natura2000-gebied of grenzend aan bouwland maar niet erkend als hoge biodiversiteitswaarde
- Andere

Met betrekking tot deze doelstelling worden de maatregelen uit deze actieplannen vanaf 2023 gevolgd in het milieueactieplan van de betreffende parken en 23 van de 24 parken met een grote biodiversiteitimpact hebben maatregelen geïmplementeerd. Naast het biodiversiteitsactieplan worden al deze parken aangemoedigd om huurders en bezoekers bewuster te maken van biodiversiteit.

Categorisering van VGP-biodiversiteitsinitiatieven

	Gecombineerde initiatieven leveren een substantiële bijdrage onder EU-Taxonomie Biodiversiteit en ecosystemen criterium
	Gecombineerde geïdentificeerde initiatieven bereiken DNSH onder EU Taxonomie Biodiversiteit en ecosystemen criterium
	Specifieke ecologisch op maat gemaakte maatregelen zijn genomen om lokale ecosystemen op basis van een biotoop
	Groen dak of groene gevel
	Andere belangrijke ecologische mitigatiemaatregelen

De Groep werkt ook in alle VGP Parken om het bewustzijn onder stakeholders 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 nieuwe verbintenis voor 2024 volgt de huidige verwachtingen van zowel overheden als huurders om de hoeveelheid groen en initiatieven in onze bestaande parken te vergroten. VGP streeft ernaar het niveau van biodiversiteit in al zijn VGP Parken te verhogen door middel van renaturatie- en biodiversiteitsinitiatiefprojecten. Renaturatieprojecten worden gedefinieerd als elk project gerelateerd aan 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-doelen als de biodiversiteitsstrategie van de Groep, heeft de Groep in Denemarken geïnvesteerd in, een landbouwproject dat voldoet aan de Verra-normen met als doel koolstof (betreffende 850 tCO₂-emissiecertificaten) uit de atmosfeer te halen en op te slaan in de bodem¹. Verder heeft de VGP Foundation geïnvesteerd in 31 natuurherstelprojecten voor een totale waarde van € 2,2 miljoen. Sinds 2023 zijn zestien natuurprojecten succesvol afgerond, waaronder de onderstaande projecten.

Project	Land/regio	Bereikte stappen
Nieuwe Netwerken voor Keizerarend	Oost-Europa	De NABU heeft de afgelopen 10 jaar belangrijke onderzoeksresultaten en instandhoudingssuccessen geboekt voor de keizerarend. In Bulgarije en de Tsjechische Republiek zijn de respectieve nationale vogelpartners actief in het behoud van de keizerarend. De uitwisseling van ervaringen tussen internationale experts 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 project, geleid door NABU, ondersteunde het herstel van veengebieden in de districten Rotenburg en Stade in Duitsland. Het project omvatte voornamelijk de bouw en het gebruik van waterpeilmeters voor veengebieden. Met behulp van peilschalen is het mogelijk om ecologische ontwikkelingstrends of ongunstige, sluipende processen op hydrologisch niveau in een vroeg stadium te identificeren in de tot nu toe uitgevoerde renaturatieprojecten. Bovendien is de registratie van hydrologische toestandsvariabelen en processen van fundamenteel belang voor een holistisch begrip van (verstoorde) veenweide-ecosystemen. Als resultaat van het project zijn in totaal ca. 20 watermeters in de veenbeschermingsgebieden geïnstalleerd, die nu door NABU worden beheerd. De waterstanden worden continu geregistreerd en gedocumenteerd.
Het project Biodiversiteit en toerisme in de Katrariervallei	Litouwen	Het project ondersteunde maatregelen die het belang van dit gebied aan het bredere natuurvriendelijke publiek laten zien door de bouw van een houten uitkijktoren te ondersteunen die verbonden is met een houten natuurgpad 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 zwarte vlier alluviale bos is een thuis voor elanden, herten en zeldzame vogelsoorten, zoals boomklever, groene specht, zwarte specht, dwerguil en bosuil.
Vleermuizen in kerktorens en openbare gebouwen beschermen als bevestiging van biodiversiteitswaarden onder religieuze en lokale gemeenschappen	Oekraïne	In samenwerking met professionele ecologen ontwikkelde NABU een geografie van de projectuitbreiding en creëerde methodologisch materiaal 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.
Villages Go Green	Cyprus	Het project bood een zomerschoolconcept waarbij kinderen uit lokale dorpen de dag doorbrachten met ÇADER, een non-profitorganisatie uit de burgermaatschappij die in 2005 werd opgericht in Noord-Cyprus. Ze deden verschillende activiteiten zoals het versieren van stoffen boodschappentassen (om het gebruik van plastic tassen, die niet alleen een gevaar vormen voor de lokale vogels, tot een minimum te beperken) of het drogen van fruit (om een alternatief te bieden voor snoep).
Reorganisatie van het biosfeerreservaat Retezat	Roemenië	Om de status van biosfeerreservaat voor Retezat terug te krijgen, herconfigureerde het project het Retezat-gebied en zorgde het voor de vereiste documentatie van het UNESCO MAB-programma.
Herstel van de bezoekersinfrastructuur op het natuurgpad Třinec	Tsjechische Republiek	De bijdrage werd gebruikt voor de restauratie van het plaatselijke natuurgpad en leverde materiaal, waaronder informatieborden en -tekens, en arbeid.

¹ <https://agreena.com/carbon-credits/>

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	Reikwijdte	Tijds-horizon	Jaar van voltooiing	Beschrijving	Vooruitgang	Toegewezen middelen
Biodiversiteits-beleid	In kaart brengen van de parken die het meest behoefte hebben aan ecologische verbetering en bescherming; – Zorgen voor betere implementatie van ecologische verbeteringen in onze parken en bijhouden van de voortgang; – Verbeteren van de kennis binnen de Groep en onze partners; – Transparantie over financiering en investeringen in biodiversiteitsinitiatieven; – Beter respect voor de natuur in publieke en zakelijke besluitvorming; – Naleving van de EU Taxonomie “Do No Significant Harm”- vereiste met betrekking tot bescherming en herstel van biodiversiteit en	Alle percelen in eigendom van VGP	Altijd van toepassing	n.v.t.	Het biodiversiteitsbeleid van de Groep wordt geleid door de “Do Not Significant Harm” (“DNSH”)-vereisten van de EU- Taxonomie. Bovendien identificeert de Groep, via zijn biodiversiteitsbeleid, aanvullende “hoogrenderende” biodiversiteitsinvesteringen in haar bestaande parken die verder gaan dan wat nodig is voor certificering, naleving of bouwvergunningen.	Op zijn plaats sinds 2023	Duurzaamheidsteam om richtlijnen bij te werken en implementatie te volgen
Groepsverklaring milieubeleid	EMS vermindert de impact van onze activa in elke fase van hun levenscyclus, van het eerste ontwerp tot de dagelijkse werking.	Alle vaste activa en ontwikkelingen van de Groep	Gedurende de levensduur van onze activa	n.v.t.	Het beschrijft de vereisten en aanbevelingen van de Groep die bedoeld zijn om de milieukwaliteit van onze werklocaties te optimaliseren en tegelijkertijd de vervuiling voor werknemers en ingehuurd personeel op de locatie, de omgeving en de natuurlijke omgeving tot een minimum te beperken.	Alle locaties zijn onderworpen aan een EMS	Duurzaamheidsteam om richtlijnen bij te werken en implementatie te volgen
Beleid inzake Hernieuwbare Energie	Uitstoot verminderen niet-groen energieverbruik	Huurders van bestaande activa van VGP en klanten van VGP voor hernieuwbare energie	—	Doorlopend	Alle huurders kunnen na verloop van tijd worden bediend door de energie van VGP Renewable Energy.	VGP heeft de afgelopen jaren evenveel energie geproduceerd als verbruikt in de bestaande portefeuille, en er zijn ook stappen gezet naar een betere toewijzing van de energie door de erkende status als gereguleerde energieleverancier.	Duurzaamheidsteam, Team, technisch projectmanagement, faciliteitenbeheer VGP team duurzame energie



VGP Foundation project, Protection of the Ebro Delta, Spain

4.2.2.5.6 Doelen wat betreft Biodiversiteit en Ecosystemen (ESRS E4-4)

De details van de verbintenissen van de Groep wat betreft biodiversiteit worden voorgesteld in deel 4.2.2.5.4 Beleid ten aanzien van biodiversiteit en ecosystemen. Daarnaast neemt de Groep in zijn duurzaamheidsrichtlijnen de vereisten op met betrekking tot de “Do not Significant Harm” (“DNSH”)-criteria voor biodiversiteit binnen de EU-Taxonomieverordening.

Een MEB of screening wordt uitgevoerd in overeenstemming met Richtlijn 2011/92/EU334. Wanneer een MEB is uitgevoerd, worden de vereiste verzachtende en compenserende maatregelen ter bescherming van het milieu geïmplementeerd. Voor locaties/operaties 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 risicobeperkende maatregelen geïmplementeerd.

1 Exclusief biotopen ontwikkeld door VGP op land in eigendom van derden

4.2.2.5.7 Impactmaatstaven wat betreft Biodiversiteit en Ecosystemen (ESRS E4-5)

De onderstaande tabel toont de prestaties van het verslagjaar ten opzichte van de doelstelling van de Groep:

Eerste pijler: De natuur beschermen	2024 Prestaties
Geen bedrijvenparken ontwikkelen op grond die voldoet aan de definitie van beschermde bossen zoals vastgelegd in de nationale wetgeving en gebruikt in de nationale broeikasgasinventarisatie	Conform
Vermijd ontwikkelingen op greenfields met een hoge biodiversiteitswaarde en op grond die dient als habitat voor bedreigde soorten die voorkomen op de Europese Rode Lijst of de Rode Lijst van de Internationale Unie voor het Behoud van de Natuur (“International Union for Conservation of Nature”, afgekort “IUCN”)	100% van de landaankopen zijn brownfields of binnen bestaande ontwikkelingsgebieden
100% ontwikkelingsprojecten om een biodiversiteitsactieplan te implementeren	Conform
Tweede pijler: De natuur herstellen	2024 Prestaties
100% van onze portefeuille implementeert renaturatie-initiatieven tegen 2030	23%
100% van de Bestaande Activa met Betekenisvolle Biodiversiteitsbelangen om een Biodiversiteitsactieplan te Implementeren	96%
Biotopen ontwikkelen in of rond VGP Parken op geselecteerde locaties waar het aansluit bij ecologische en duurzaamheidsdoelen	65 biotopen of 130.000 m ² van in totaal 2 miljoen m ² groene ruimte ¹
Plant extra inheemse soorten en klimaatbestendige bomen en vegetatie in bestaande parken	388 bomen geplant
Derde pijler: Transformatieve verandering mogelijk maken	2024 Prestaties
Via de VGP Academy streven naar meer dan 500 deelnemers per jaar voor opleiding, ook over onderwerpen die relevant zijn voor biodiversiteit.	554 deelnemers aan VGP Academy waarvan 56% voor biodiversiteitsthema's
80% van de werknemers neemt jaarlijks een dag deel aan een zinvol liefdadigheidsprogramma voor de gemeenschap, inclusief biodiversiteits(leer)projecten	39%
Vierde pijler: maatregelen ter ondersteuning van biodiversiteit buiten de waardeketen	2024 Prestaties
De VGP Foundation zal zich blijven inzetten voor projecten die natuurbehoud aanmoedigen	Sinds 2023 zijn 8 nieuwe natuurherstel en steun projecten succesvol afgerond. In totaal werden er 31 projecten ondersteund met € 2,2 miljoen

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 schattingen 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 Risicofactoren in het 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:



VGP Park Magdeburg

Beleid	Beschrijving van de belangrijkste inhoud van het beleid	Beschrijving van de reikwijdte van het beleid of van de uitsluitingen	Beschrijving van het hoogste niveau in de organisatie dat verantwoordelijk is voor de implementatie van het beleid	Bekendmaking van normen of initiatieven van derden die worden nageleefd door implementatie van het beleid	Beschrijving van de mate waarin rekening is gehouden met de belangen van de belangrijkste stakeholders bij het bepalen van het beleid	Uitleg over hoe het beleid beschikbaar wordt gesteld aan mogelijk betrokken stakeholders en stakeholders die het beleid moeten implementeren
Milieubeheersysteem (EMS)	EMS vermindert de impact van onze activa in elke fase van hun levenscyclus, van het eerste ontwerp tot de dagelijkse werking.	Alle VGP-gebouwen (bestaand en in aanbouw)	Uitvoerend Management	ISO 14001 ¹	Betrokken stakeholders: Duurzaamheidsteam van de Groep, Faciliteitenbeheer, Technisch projectmanagement, Aannemers en Leveranciers	Het beleid is openbaar op de VGP-website

1 Niet extern geauditeerd

Milieubeheersysteem

Het milieubeheersysteem van de Groep (EMS) is gericht op het verminderen van de milieu-impact van onze activa in elke fase van hun levenscyclus, van het eerste ontwerp tot de dagelijkse werking en de toekomstige vervangbaarheid.



De Groep heeft verschillende indicatoren gedefinieerd en volgt deze op om de milieuprestaties van zijn bestaande activa en ontwikkelingsprojecten te beheren, in lijn met de doelstellingen van onze ESG-strategie. Sommige van deze indicatoren worden opgenomen in de budgetherzieningsprocessen voor bestaande activa en ontwikkelingsprojecten om te zorgen voor afstemming tussen ESG-doelstellingen en zakelijke beslissingen.

Door de implementatie van zijn milieubeheersysteem en duurzaamheidsrichtlijnen zorgt VGP ervoor dat alle ontwikkelingsprojecten, ongeacht hun omvang of type, worden ontworpen

in overeenstemming met de duurzaamheidsstrategie van de Groep om hun milieu-impact te beheersen. Voor elk project omvat het EMS alle 4 de fasen van het ontwikkelingsproces en zijn er verschillende afdelingen bij betrokken, met name Technisch, Duurzame Gebouwen, Commercieel, Faciliteitenbeheer en het lokale projectmanagementteam:

- Audit bij verwerving: duurzaamheid en risico's met betrekking tot klimaatverandering worden geanalyseerd en geëvalueerd tijdens het due-diligence proces van de Groep;
- Projectbeoordelingen: bij belangrijke mijlpalen tijdens het ontwerp van het project wordt dit beoordeeld aan de

hand van het Duurzaamheidsverklaring van de Groep om te garanderen dat het project voldoet aan de duurzaamheidsstrategie van de Groep;

- **Bouw:** de aannemer die het project beheert en of onderaannemers stemmen ermee in zich te houden aan het Handvest Zorgzaam Bouwen van de Groep, dat is opgesteld 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 de gebouwen efficiënt werken (instellingen en bedieningsinstructies) en dat de onderhoudsleveranciers die verantwoordelijk zijn voor de werking en het beheer van de technische installaties goed overdragen aan de faciliteitenbeheerteams. Als onderdeel van het technisch management van de Groep worden 'best practices' en mislukkingen tussen landen gedeeld.

Volg voor meer informatie over het Milieubeheersysteem (EMS) van de Groep de link naar het ESG-beleid en richtlijnen: <https://www.vgpparks.eu/nl/sustainability/>

Transitie naar een circulaire economie in de gebouwenportefeuille

Van de materialen die worden gebruikt om het gebouw te bouwen tot het water dat nodig is voor de sanitaire voorzieningen en het groen, logistieke en semi-industriële sites gebruiken natuurlijke hulpbronnen. De huidige logistieke vastgoedsector is overwegend ontworpen volgens het lineaire concept "take-make-waste". VGP wil dit veranderen.

Sinds 2023 heeft de Groep een Kader voor Koolstofbeprijzing en Circulaire Economie ("Carbon Pricing and Circular Economy") aangenomen om de ontwikkelingsteams te begeleiden bij het opnemen van ontwerp oplossingen voor de circulaire economie in hun projecten. Dit praktische kader stelt de teams in staat om de juiste circulaire economie-oplossing voor hun projecten beter te begrijpen en toe te passen. Als onderdeel van het streven om de CO₂-voetafdruk van de bouw tussen 2020 en 2030 met 20% te verminderen, richt de Groep zich op de keuze en het gebruik van de 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 de circulaire economie die worden gedefinieerd door 8 principes; zie ook het volgende VGP-Diagram met betrekking tot 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 bouwplaatsen¹.

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 Park Olomouc

Continue materiaalkringlopen

Met betrekking tot de "Continue Materiaalkringlopen" heeft de Groep in 2022 een doelstelling ingevoerd die in overeenstemming is met de geldende 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 slooppafval dat op de bouwplaats wordt gegenereerd, wordt hergebruikt of gerecycled of op een andere manier nuttig wordt toegepast. Dit vereist een strikte afvalcontrole op bouwlocaties, evenals de implementatie van verbetermogelijkheden en het uitvoeren van 'best practice'-activiteiten om: finaal afval en

vervuiling te elimineren, producten en materialen in gebruik te houden en het primaire materiaalverbruik te verminderen. De Groep maakt gebruik van zijn relaties met leveranciers van bouwmaterialen om hen bewust te maken van duurzaam bouwen en gedragsverandering in de richting van circulaire economie te beïnvloeden. In 2024 bereikte de Groep zijn doelstelling om 70% van het afval terug te winnen met in totaal 92,3% van het afval dat gerecycled werd op de in totaal 53% van bouwlocaties waar de afvalproductie gecontroleerd wordt. In 2025 zal VGP streven naar meer gecontroleerde projecten en zal zijn leveranciers blijven betrekken bij duurzame praktijken.

Ontwerp voor onderhoud en deconstructie

De duurzaamheidsrichtlijnen werden in 2024 bijgewerkt in samenwerking met de technische teams. De duurzaamheidsrichtlijnen zijn van toepassing op nieuwe ontwikkelingen en uitbreidings- en renovatieprojecten in de hele Groep. Ze bevatten minimumvereisten die van toepassing zijn op alle projecten. Vereisten voor alle projecten zijn onder andere

- 100% hout met FSC- of PEFC-certificering voor zowel de werken als het gebouw zelf; en
- Ten minste 70% afvalterugwinning;
- Minimaal milieucertificeringsniveau (voor de bouw of renovatie) voor het behalen van DGNB "Gold" voor projecten in Duitsland en Oostenrijk en BREEAM "Excellent" voor projecten elders in Europa;
- Een haalbaarheidsstudie uitvoeren naar materialen van biologische oorsprong voor structurele elementen;
- Maak een analyse van de klimaatrisico's op lange termijn en beperk tegelijkertijd het gebruik van hulpbronnen en het comfort van de gebruikers;
- circulaire economie- "concepten" integreren uit het Kader voor koolstofbeprijzing en Circulaire Economie van de Groep, indien dit economisch haalbaar is, op basis van een technisch economisch onderzoek; en
- Afstemming op de nieuwe EU-Taxonomie-criteria voor bouwprojecten van de Groep (nieuwbouw en renovatie).

Specifiek gaat het om:

- Een "slanke materiaalbouw"-benadering toepassen vanaf de ontwerpfase;
- Gebruik van nieuwe oplossingen en geoptimaliseerde koolstofarme materialen (bijv. houten draagconstructie in plaats van beton enz.);
- onderaannemers vragen om alternatieve oplossingen met een laag koolstofgehalte voor te stellen; en
- Een aankoopbeleid aannemen dat criteria bevat voor het koolstofgehalte van producten en bouwmaterialen (waarvoor milieu- en gezondheids- en veiligheids-certificering vereist is – Milieuproductverklaringen ("Environmental Product Declarations").

Praktijkvoorbeeld

Integratie van Principes van Circulaire Economie in VGP Park Rouen

VGP Park Rouen in Petit-Couronne, Frankrijk, is een vlaggenschipvoorbeeld van VGP's aanpak om principes van de circulaire economie te integreren in industrieel vastgoed. Het project is gebouwd op een voormalig industrieel braakliggend terrein en laat zien hoe duurzame herontwikkeling kan bijdragen aan efficiënt gebruik van hulpbronnen, afvalvermindering en waardecreatie op de lange termijn.

Brownfield Herontwikkeling & Grondregeneratie

In plaats van nieuwe grond te gebruiken, werd VGP Park Rouen gebouwd op een hergebruikt industrieterrein, waardoor stedelijke wildgroei werd voorkomen en de ecologische voetafdruk werd verkleind. Deze aanpak sluit aan bij de Taxonomiedoelstellingen van de EU voor duurzaam grondgebruik en draagt bij aan de regeneratie van onderbenutte activa.

Efficiënt Gebruik van Hulpbronnen en Materiaalcirculariteit

- Koolstofarme bouwmaterialen: Het project gaf prioriteit aan het gebruik van gerecyclede en biobaseerde materialen.
- Duurzame coatings: Verf van biologische oorsprong en niet-giftige afwerkingen werden gebruikt om uitstoot te minimaliseren en de luchtkwaliteit binnen te verbeteren.
- Hoge terugwinningpercentages: 95% van het bouwafval werd gesorteerd en gerecycled of hergebruikt

Hernieuwbare Energie

Een fotovoltaïsche zonne-energiecentrale van 2,5 MWh, die momenteel wordt geïnstalleerd, zal hernieuwbare energie leveren om de faciliteit van stroom te voorzien. De verwachte opwekkingscapaciteit komt overeen met het verbruik van meer dan 1.000 huishoudens.

Biodiversiteit en Ecosysteemdiensten

Het project integreert het herstel van biodiversiteit, waaronder 144 nieuwe bomen die worden geplant om de koolstofvastlegging te verbeteren, 9.000 m² wilde bloemenweiden, het bevorderen van de lokale biodiversiteit en het creëren van habitats voor wilde dieren, waaronder overwinteringsplaatsen, waardoor de ecologische veerkracht wordt versterkt.

Toekomstbestendigheid & Modulair Ontwerp

VGP Park Rouen is ontworpen met het oog op toekomstige aanpasbaarheid, waarbij het circulaire economie-denken is geïntegreerd in de functionaliteit op lange termijn, inclusief schaalbare kantoorruimten en modulaire uitbreidingen voor eenvoudig hergebruik en een verminderde vraag naar grondstoffen gedurende de levenscyclus van het gebouw.

Drievoudig certificeringsdoel
BREEAM Excellent, BiodiverCity en EU-Taxonomie



VGP Park Rouen



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 gebruik wordt gemaakt van capaciteit die de hele dag beschikbaar is.

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 gebruikt de Groep een **koolstofreferentiebijzetting** voor de ingebodde koolstof die wordt gegenereerd gedurende de levenscyclus van een gebouw. Door koolstof over de hele levenscyclus te bijzetten, wordt rekening gehouden met de volledige milieukosten van het gebouw en niet alleen met de voorafgaande bouwfase:

- Energie-efficiënte systemen zoals luchtwarmtepompen gebruiken om de operationele uitstoot te verminderen
- Duurzame, herbruikbare en koolstofarme materialen kiezen, zoals groen staal, om de ingebouwde koolstof en de koolstof aan het einde van de levensduur te minimaliseren
- Inbouwen van hernieuwbare energiesystemen om toekomstige operationele uitstoot te compenseren (bijv. zonne-energie)

Het menselijk welzijn en natuurlijke systemen ondersteunen

Sinds 2022 wordt het Handvest Zorgzaam Bouwen 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 vervuiling 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 geluidshinder en visuele verontreiniging, evenals het risico van bodem-, water- en luchtverontreiniging; en (iii) het

controleren van hulpbronnen om het verbruik van hulpbronnen te verminderen.

Holistische stedelijke planning

Het algehele 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).

Benut door digitale technologie

Digitale technologieën bieden toegankelijke platforms om het beheer van gebouwen, energie en materialen te vergemakkelijken.

Afvalbeheer**Afval in de eigen bedrijfsvoering**

Sinds 2022 heeft de Groep een groen kantoorbeleid dat zich richt 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 focus op 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.

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

Sinds de implementatie van het beleid is de hoeveelheid geprinte documenten aanzienlijk afgenomen. Hoewel papier voorheen voornamelijk werd gerecycled, heeft de algehele afvalvermindering de intensiteit van de afvalproductie aanzienlijk verlaagd, in lijn met de afvalhiërarchie.

De hoeveelheid afval die niet wordt teruggewonnen is inclusief restafval waarvan het verbrandings- of recyclingproces niet is bevestigd, waardoor het huidige aantal waarschijnlijk aan de voorzichtige kant is. Het verzamelen van meer precieze gegevens zal deze maatstaf verder verbeteren.

Afval in de bestaande portefeuille van VGP

Het totale volume afval dat in een gebouw wordt geproduceerd, ongeacht het gebruik ervan, is grotendeels afhankelijk van het type en het activiteiteniveau van de huurders, d.w.z. verpakking voor logistiek, overtolligheden in semi-industriële processen en beroepsmatig gebruik voor de kantoorgebouwen. Dit betekent dat de Groep een beperkte impact heeft op het totale volume afval dat op zijn sites wordt geproduceerd. Desondanks zet de Groep zich in voor efficiëntere maatregelen op het gebied van afvalbeheer, zoals meer afvalsortering, bewustmaking van huurders en hulp bij het verminderen van de hoeveelheid weggegooid afval, en het implementeren van oplossingen voor afvalbeheer.

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 beleid en de processen voor afvalbeheer op locatie en van het belang van afvalscheiding door middel van gesprekken met huurders op locatie of de communicatie van afvalsorteerlijnen op parkniveau. Zowel de aankoopcontracten van leveranciers als de groene huurcontracten van huurders leggen de minimumvereisten vast waaraan moet worden voldaan voor afvalcontrole en sortering en recycling om te voldoen aan de vereisten voor duurzaamheid en milieubescherming. De taken van de leveranciers van afvaloplossingen reiken echter verder dan alleen beheer en rapportage en zijn ook sterk gericht op betrokkenheid van huurders en communicatie. Bewustmaking van huurders omvat het updaten 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. De Facility Managers van alle parken van de Groep houden ook jaarlijkse bijeenkomsten met hun stakeholders (huurders en/of afvalverwerkers), met een gedetailleerd verslag van de resultaten van het afvalbeheer van de locatie.

Totaal Geproduceerd Afval (metrische ton) en Uitsplitsing volgens Verwijderingsroutes (%)
Niet-gevaarlijk afval waarvoor VGP de wettelijke beheerverantwoordelijkheid heeft. De verantwoordelijkheden van de Groep op het gebied van afvalbeheer en de reikwijdte van de rapportage worden bepaald door specifieke nationale vereisten. Bij sommige activa zijn lokale autoriteiten verantwoordelijk voor het afvalbeheer; in dit geval heeft de Groep geen controle over de uiteindelijke bestemming van het afval dat bij deze activa wordt geproduceerd. De verwijdering van gevaarlijk afval valt buiten de wettelijke verantwoordelijkheid van de Groep, aangezien het rechtstreeks wordt beheerd door de huurders die er verantwoordelijk voor zijn, via de juiste verwijderingsroute.

	VGP eigen kantoren	Segmenten huurders					Totaal
		Industrieel: niet-gekoeld magazijn	Industrieel: gekoeld magazijn	Industrieel: productie	Kantoren: laagbouw	Parkeren (binnen)	
2024 totaal afval (metrische ton)	1,6	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	32.400
Waarvan gerecycled afval (%)	0,6	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Waarvan teruggewonnen afval (%) ("waste-to-energy")	1,0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Waarvan niet teruggewonnen (%)	—	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
2023 vergelijkbaar afval (metrische ton)	1,1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
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.
2024/2023 verandering (%)	22%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

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 beleid	Reikwijdte	Tijdshorizon	Jaar van voltooiing	Beschrijving	Vooruitgang
Milieubeheersysteem	EMS vermindert de impact van onze activa in elke fase van hun levenscyclus, van het eerste ontwerp tot het dagelijks gebruik.	Alle bestaande activa en ontwikkelingen van de Groep	Gedurende de levenscyclus van onze activa	n.v.t.	Het systeem beschrijft de vereisten en aanbevelingen van de Groep om de milieukwaliteit van onze werven te optimaliseren en de verontreiniging voor werknemers en ingehuurd personeel op de werf, de omgeving en de natuurlijke omgeving tot een minimum te beperken.	Alle locaties zijn onderworpen aan een EMS

Details over het Kader voor Circulaire Economie voor Ontwikkelingsprojecten
Het Kader voor Koolstofbeprijzing 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 VGP ontwikkelingsprojecten. Circulaire economie-eisen maken deel uit van de duurzaamheidsrichtlijnen voor de ontwikkelingsprojecten en in deze context kunnen alle ontwikkelingsprojecten de impact analyseren van het opnemen van 'circulaire economie'-concepten uit het kader in het ontwerp, waarbij de concepten worden geselecteerd die het meest zinvol zijn voor elk ontwikkelingsproject. Het Kader voor Circulaire Economie bevat 14 concepten opgedeeld in 8 thema's, die de ontwerpteams zullen begeleiden bij de selectie van de meest geschikte onderwerpen voor hun ontwikkelingsproject.



VGP Park České Budějovice

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 2024
doel om 70% van het afval op bouwlocaties terug te winnen	bereikt voor 92,3% van de gecontroleerde bouwplaatsen
Ingebedde CO2-uitstoot gerelateerd aan de bouw verminderen met -20% tegen 2030 ten opzichte van 2020.	15% reductie bereikt in 2024
 Ontworpen voor onderhoud en demontage	Voortgang in 2024
100% hout met FSC- of PEFC-certificering voor zowel de werken als het gebouw zelf	conform
Afstemming op nieuwe EU-Taxonomie- criteria voor bouwprojecten van de Groep (nieuwe ontwikkeling en renovatie)	21 projecten of 67% of m² conform
Vereisen van koolstofgehalte/ levenscyclusanalyse van bouwmaterialen op basis van gebouwen – Milieuproductverklaringen	conform
 Flexibele, productieve gebouwen	Voortgang in 2024
Behoud een totale bezettingsgraad van >95%	98% bezetting per dec 2024
 Geïntegreerde infrastructuur systemen	Voortgang in 2024
Doel 50MWh Batterij-Energieopslagsystemen (BESS)	6,8 MWh wordt geïnstalleerd 45,1 MWh in ontwerp 38,8 MWh onderdeel van een haalbaarheidsstudie
 Aangestuurd door systeendenken	Voortgang in 2024
hanteert een koolstofreferentiebeprizing in de economische rendementsbeoordeling voor de ingebedde koolstof die gedurende de levenscyclus van een gebouw wordt gegenereerd voor alle gebouwen in aanbouw	conform

 Ondersteuning van welzijn en natuurlijke systemen	Voortgang in 2024
Aantal ontwikkelingsprojecten dat een Handvest voor Duurzaam Bouwen implementeert	34
Aandeel van ontwikkelingsprojecten dat een Handvest voor Duurzaam Bouwen implementeert	100%
 Holistische vormgeving en planning	Voortgang in 2024
Doel: 100% van parken met EV- oplaadvoorzieningen	58%
Doel: 750 oplaadpunten voor elektrische voertuigen	633
Doel: 100% van de parken toegankelijk maken met het openbaar vervoer	100%
 Ondersteund door digitale technologie	Voortgang in 2024
Efficiënt gebruik van hulpbronnen Bijhouden en Beheren voor 100% van de gebouwen	Voor 2024: 90% beschikbaarheid van energiegegevens 25% beschikbaarheid van watergegevens 13% beschikbaarheid afvalgegevens 10% activa uitgerust met slimme meters voor nutsvoorzieningen

Doelen wat betreft eigen Afvalbeheer

Streven naar minder dan 10% eigen afval naar stortplaats tegen 2035	12%



VGP Park Brasov

4.2.2.6.5 Materiaalinstromen
(ESRS E5-4)

Dit onderdeel wordt momenteel bestudeerd door de VGP en de
details zouden volgend jaar bekend moeten worden gemaakt.

4.2.2.6.6 Materiaaluitstromen
(ESRS E5-5)

Dit onderdeel wordt momenteel bestudeerd door de VGP en de
details zouden volgend jaar bekend moeten worden gemaakt.

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 Duur-
zaamheidsverklaring 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, om kapitaal aan te trekken voor de financiering van de EU-milieutransitie. De duurzaamheid van een financieel instrument wordt bepaald door het aandeel duurzame economische activiteiten in de portefeuille. Daarom moeten alle economische activiteiten die onder het toepassingsgebied van de EU Taxonomie vallen (d.w.z. “in aanmerking komende” activiteiten) worden gescreend op hun milieueffecten, op basis van de milieucriteria (“Technische Screeningcriteria”, “*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 “*minimum safeguards*” 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 milieudoelstellingen van 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 EU-milieutransitie. 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).

7.7: “**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:

7.3: Installatie, onderhoud en reparatie van energie-efficiënte apparatuur;

7.4: Installatie, onderhoud en reparatie van oplaadstations voor EV’s in gebouwen (en parkeerplaatsen bij gebouwen)(3);

7.5: Installatie, onderhoud en reparatie van instrumenten en apparaten voor het meten, regelen en controleren van de energieprestaties van gebouwen; en

7.6: 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*:

De bovenstaande “faciliterende” categorieën worden verder beschreven in de alinea “Individuele maatregelen” van deel 4.2.2.7.6 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 rapportagevereisten 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.

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 <i>(zie opmerking 1)</i>	Renovatie van bestaande gebouwen <i>(zie opmerking 2)</i>	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 <i>(zie opmerking 3)</i>
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*)

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.

2024 Resultaten van in Aanmerking Komende Activiteiten van VGP

Inkomsten (€ .000)	In aanmerking komende activiteiten	Niet in aanmerking komende activiteiten	Totaal
Bruto huurinkomsten	65.366	—	65.366
Inkomsten uit servicekosten	15.034	—	15.034
Inkomsten uit vastgoed en facility management	27.004	—	27.004
Inkomsten uit vastgoedontwikkeling	5.662	—	5.662
Inkomsten uit duurzame energie	8.338	—	8.338
Totaal gerapporteerde inkomsten	121.404	—	121.404

In aanmerking komende activiteiten op basis van de proportioneel Geconsolideerde Winst- en Verliesrekening en balans van de Groep

Revenues (€ .000)	In aanmerking komende activiteiten	Niet in aanmerking komende activiteiten	Totaal
Bruto huurinkomsten	202.944	—	202.944
Inkomsten uit servicekosten	45.989	—	45.989
Inkomsten uit vastgoed en facility management	27.004	—	27.004
Inkomsten uit vastgoedontwikkeling	5.662	—	5.662
Inkomsten uit duurzame energie	8.338	—	8.338
Totaal gerapporteerde inkomsten	289.937	—	289.937

Investeringsuitgaven („CAPEX“) (€ .000)	In aanmerking komende activiteiten	Niet in aanmerking komende activiteiten	Totaal
CAPEX op vastgoedbeleggingen	557.426	—	557.426
Investeringen in materiële vaste activa	14.153	2.137	16.290
CAPEX op immateriële activa	—	—	—
Totale CAPEX beoordeeld voor EU Taxonomie afstemming	571.579	2.137	573.716

Operationele uitgaven („OPEX“) (€ .000)	In aanmerking komende activiteiten	Niet in aanmerking komende activiteiten	Totaal
Netto exploitatiekosten minus servicekosten	68.120	—	68.120
Totale OPEX beoordeeld voor EU Taxonomie afstemming	68.120	—	68.120

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 noemberbereik 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 reparatie (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 door een derde te laten verifiëren of de activa van VGP voldoen aan de criteria van de EU-Taxonomie, heeft VGP gebruik gemaakt van de ESG-verificatiedienst¹ van DGNB² 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 GP 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)³. Daarbij worden uniforme principes gehanteerd die in heel Europa van toepassing zijn.

	Totaal (€ miljoen)	Totaal EU Taxonomy geverifieerd		In verificatie- proces of gerealiseerd	
		€ miljoen	%	€ miljoen	%
Activa (JVs aan 100%)	7.837	1.616	21%	4.525	58%
Activa (JVs per aandeel)	5.031	845	17%	2.635	52%
Activa (VGP NV) ⁴	2.103	75	4%	716	34%

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.

2024 Resultaten van Aandeel van Afgestemde Activiteiten van VGP

Taxonomische afstemmingscijfers berekend in overeenstemming met de *templates* vastgesteld door de Europese Commissie: op basis van totale activiteit (inclusief niet-in aanmerking komende activiteiten) en inclusief servicekosten-inkomstenlijnen, in overeenstemming met de IFRS-boekhoudnormen, worden hieronder voorgesteld.

	Gebaseerd op de gerapporteerde IFRS geconsolideerde winst- en verliesrekening en balans van de Groep.		Gebaseerd op de proportioneel geconsolideerde winst-en-verliesrekening en balans van de Groep	
	Verhouding inkomsten/totale inkomsten (2024)		Verhouding inkomsten/totale inkomsten (2024)	
	Taxonomy-uitgelijnd per doelstelling	Taxonomie-subsidiabel per doelstelling	Taxonomy-uitgelijnd per doelstelling	Taxonomie-subsidiabel per doelstelling
Matiging van klimaatverandering (CCM)	10%	100%	19%	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)	—	—	—	—
	Aandeel van OpEx/Totaal OpEx (2024)		Aandeel van OpEx/Totaal OpEx (2024)	
	Taxonomy-uitgelijnd per doelstelling	Taxonomie-subsidiabel per doelstelling	Taxonomy-uitgelijnd per doelstelling	Taxonomie-subsidiabel per doelstelling
Matiging van klimaatverandering (CCM)	10%	100%	19%	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)	—	—	—	—
	Aandeel CapEx/Totaal CapEx (2024)		Aandeel CapEx/Totaal CapEx (2024)	
	Taxonomy-uitgelijnd per doelstelling	Taxonomie-subsidiabel per doelstelling	Taxonomy-uitgelijnd per doelstelling	Taxonomie-subsidiabel per doelstelling
Matiging van klimaatverandering (CCM)	13%	100%	13%	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 <https://www.dgnb.de/en/certification/esg-verification>
2 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 lidorganisaties (www.dgnb.de)
3 ESG-verificatie voor de EU-taxonomie -<https://www.cpea.eu/su-fi/esg-verification-for-the-eu-taxonomy/>
4 Inclusief € 645 miljoen aan ontwikkelings gondbank

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]



VGP Park Rouen

Commentaar op de 2024 Afstemmingscijfers, inclusief Niet In Aanmerking Komende Activiteiten

Het CAPEX-afstemmingsdeel van VGP wordt voornamelijk gedreven door zijn ontwikkelingsprojecten, inclusief op activa die al aanwezig zijn in de bestaande portefeuille. Met meer dan 70% van de CAPEX die is afgestemd (inclusief de projecten waarvan de afstemming wordt geverifieerd) 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

update van de Energieprestatiecertificaten, de verbetering van de energieprestaties van de portefeuille en de benchmarks die in aanmerking worden genomen voor de analyse in 2024 hebben positief bijgedragen aan de stijging van het aandeel van de afgestemde inkomsten. Aangezien de afstemmingscijfers van de OpEx (operationele uitgaven) van VGP gekoppeld zijn aan de screening van activa uitgevoerd voor inkomsten, stegen deze parallel. Desondanks moeten de afstemmingscijfers van de EU Taxonomie zorgvuldig worden geanalyseerd in het licht van de toepasselijke afstemmingscriteria en weerspiegelen ze niet

noodzakelijkerwijs de absolute ecologische prestaties van de portefeuille van VGP. Aangezien de beoordeling van de afstemming bijvoorbeeld is gebaseerd op relatieve vergelijkingen met lokale regelgeving en benchmarks die in sommige landen strenger zijn dan in andere, in plaats van op absolute prestaties, kunnen sommige activa met een betere energie-intensiteit worden beschouwd als “niet afgestemd” terwijl minder goed presterende activa “afgestemd” zijn.

Meer informatie over de vertaling van de EU Taxonomie-screeningscriteria naar de portefeuille van VGP en de beperkingen daarvan wordt gegeven in het volgende deel.

NB: VGP heeft geen ecologisch duurzame obligaties uitgegeven met als doel het financieren van activiteiten die zijn afgestemd op de EU Taxonomie in 2024. Daarom is VGP niet betrokken bij de rapportage van aangepaste inkomsten- en CAPEX-KPI's die dergelijke obligaties weerspiegelen.

Commentaar op 2024 Afstemmingscijfers onder de In Aanmerking Komende Activiteiten

De taxonomische afstemmingscijfers in de samenvattende tabel hieronder werden berekend op basis van de in aanmerking komende activiteiten. Er werden twee consolidatiemethoden toegepast: activa geconsolideerd in overeenstemming met de IFRS-boekhoudnormen door middel van de vermogensmutatiemethode, en activa geconsolideerd volgens de proportionele methode die ook activa omvat die worden gehouden in de entiteiten die eigendom zijn van de joint ventures, om de afstemming van activa in de portefeuille van VGP te valoriseren die ook niet zijn opgenomen in de IFRS-methodologie. In deze specifieke tabel zijn inkomstenlijnen 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 afgestemde VGP-activiteiten die hieronder worden voorgesteld, dragen substantieel bij aan de doelstelling van mitigatie van klimaatverandering. Het aandeel van VGP in de omzet dat is afgestemd op de doelstelling wordt zowel bepaald door zijn vaste activa als door de inkomsten uit ontwikkelingsprojecten op vaste activa, aangezien 19 % van zijn in aanmerking komende inkomsten zijn afgestemd op de doelstelling voor de mitigatie van klimaatverandering.

VGP-activiteit (Taxonomiecode)	Cijfers (van in aanmerking komende activiteiten) afstemmen op de geconsolideerde IFRS-rekeningen			Afstemmingscijfers (onder subsidiabele activiteiten) op de proportioneel geconsolideerde rekeningen		
	% Inkomsten	% OpEx	% CapEx	% Inkomsten	% OpEx	% CapEx
Vaste activa (7.7)	5%	5%	9%	17%	17%	9%
Ontwikkelingsprojecten (7.7)	2%	2%	2%	1%	1%	2%
Ontwikkelingen voor derden (7.1)	2%	2%	2%	1%	1%	2%
Individuele maatregelen (7.3 tot 7.6)	—	—	—	—	—	—
Totaal	10%	10%	13%	19%	19%	13%

Ecologische Technische Screeningcriteria (“Technical Screening Criteria”, afgekort “TSC”)

In de Bijlagen I en II bij de Gedelegeerde 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 worden de milieu-TSC's vastgesteld waaraan moet worden voldaan voor elke in aanmerking komende activiteit die als afgestemd op de 6 doelstellingen wordt beschouwd. Deze criteria zijn tweeledig: criteria voor het controleren van de substantiële bijdrage van activiteiten aan elke milieudoelstelling en criteria om ervoor te zorgen dat deze activiteiten DNSH aan alle andere milieudoelstellingen. Zodra de Gedelegeerde Handelingen werden gepubliceerd, hebben VGP-teams intensief gewerkt om de regelgevingscriteria te vertalen naar toepasbare elementen voor hun eigen activiteiten en voor al hun geografische locaties. Activiteiten die in aanmerking komen voor de EU Taxonomie dekken inderdaad een zeer breed spectrum van VGP-activiteiten, maar dit veronderstelt niet de relevantie of uitvoerbaarheid van de TSC om op al deze activiteiten te worden toegepast. Veel van deze activiteiten kunnen bijvoorbeeld niet worden gescreend op basis van de huidige gepubliceerde TSC zonder gebruik te maken van aanvullende informatiebronnen (lokale regelgeving, benchmarks van sectorale particuliere organisaties, enz. Er kunnen veel voorbeelden van deze situatie worden gegeven, zoals:

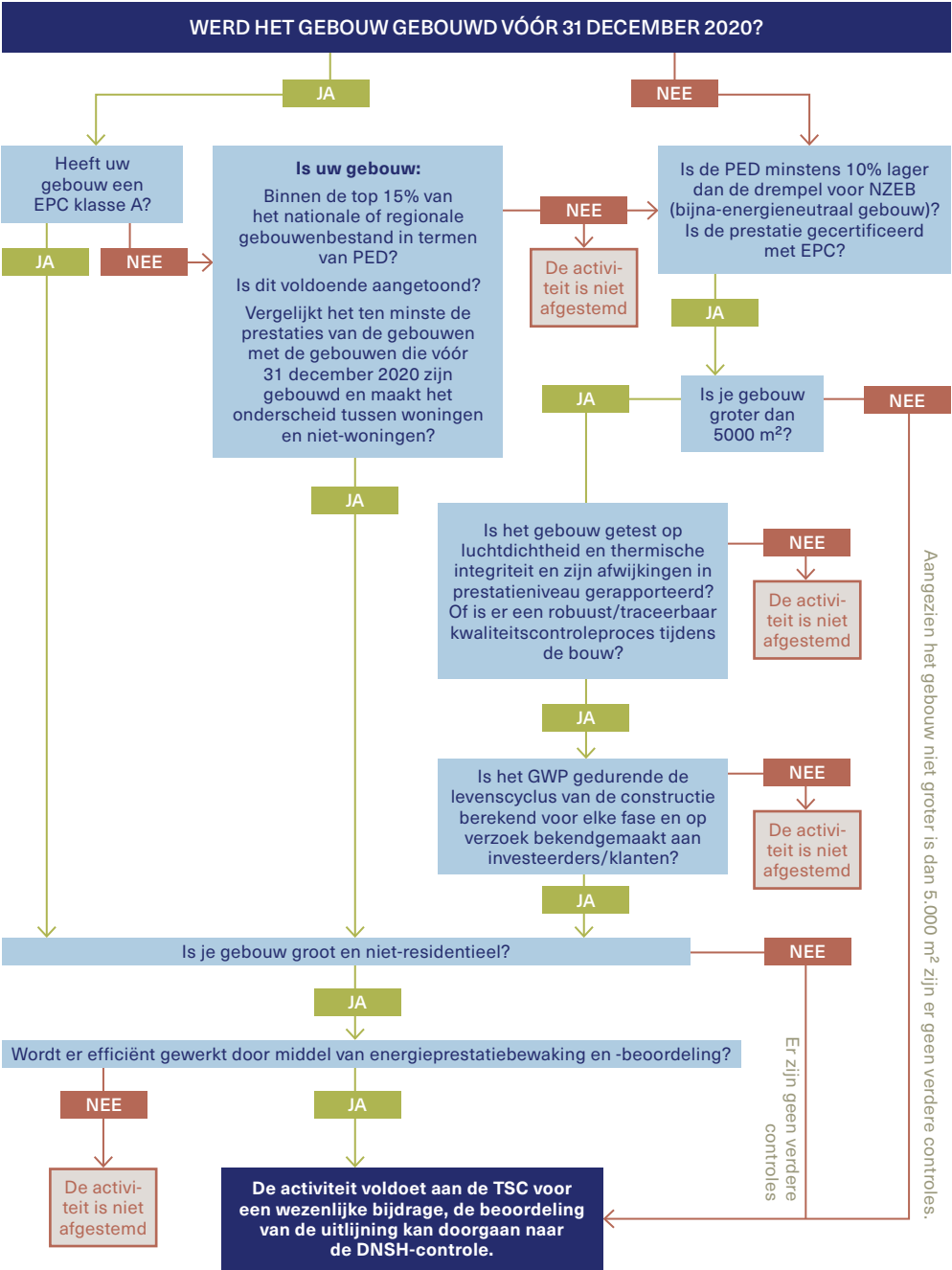
- Het gebrek aan beschikbaarheid van sommige standaardelementen die door de TSC worden genoemd, zoals lokaal goedgekeurde benchmarks om de top 15% van de gebouwenvoorraad voor commerciële panden te bepalen, en Europese of lokale sectorale benchmarks om de top 15% van de gebouwenvoorraad te bepalen; of
- De beperkte toegankelijkheid van gegevens en hefbomen om TSC te rapporteren en te verbeteren voor een deel van de vereiste reikwijdte

Substantiële Bijdrage aan de Adaptatie aan Klimaatverandering

Hieronder volgt een samenvatting van de TSC-criteria voor 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*¹, toegepast door VGP op zijn bestaande gebouwenportefeuille.

Substantiële Bijdrage aan Adaptatie aan Klimaatverandering

In lijn 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, is de primaire focus van VGP voor zijn gebouwenportefeuille naleving van de criteria voor de mitigatie van klimaatverandering, en alleen CAPEX die verband houden met adaptatieplannen gericht op de mitigatie van de meest significante fysieke klimaatrisico's, materieel voor



1 https://www.epra.com/application/files/2417/0172/1969/EPRA_EU_Taxonomy_Guide_Update_December_2023.pdf

zijn activa, werden beschouwd als in aanmerking komend en afgestemd met de Klimaatveranderingsdoelstelling.

Hoewel investeringen in verband met adaptatie aan klimaatrisico's zullen worden geïntegreerd in algemene CAPEX-plannen voor gebouwen als en wanneer dat nodig is, 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 2024 geen CAPEX in de categorie Adaptatie aan Klimaatverandering gerapporteerd.

Substantiële Bijdrage aan de Transitie naar een Circulaire Economie

Door middel van workshops, ondersteund door externe deskundigen, beoordeelde VGP zijn afstemming op het luik circulaire economie van de EU Taxonomie (3.1. Bouw van nieuwe gebouwen). De Groep voerde een uitgebreide beoordeling uit van alle TSC- en DNSH-vereisten voor zijn ontwikkelingsprojecten.

Op dit moment vormen de beschikbaarheid van circulaire bouwmaterialen en de prijs van duurzame alternatieven uitdagingen om te voldoen aan het criterium van een substantiële bijdrage binnen economisch levensvatbare projectontwikkeling. Daarom werden er voor 2024 geen CAPEX gerapporteerd in deze categorie.

We zullen dit criterium in de gaten blijven houden en ons vermogen 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 het behoud van de gezondheid van ecosystemen, soorten en habitats garanderen. Dit omvat de implementatie van een robuust beheer- of herstelplan met garanties voor duurzaamheid en onafhankelijke verificatie. Daarnaast moet worden voldaan aan de minimumgaranties zoals beschreven in artikel 18 van de EU-Taxonomie. Deze garanties omvatten essentiële principes, vereisten en richtlijnen om een verantwoorde uitvoering te garanderen.

Als onderdeel van de Biodiversiteitsstrategie van de Groep is deze classificatie van toepassing op significante investeringen in biodiversiteit, met name wanneer biodiversiteitscompensatiegebieden vereist zijn. Momenteel worden er geen CAPEX gerapporteerd onder deze categorie, 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 worden gespecificeerd voor adaptatie aan klimaatverandering heeft VGP, om zijn activiteiten in overeenstemming te brengen met de criteria van de EU Taxonomie, in 2023 zijn klimaatrisicoanalysestudie geactualiseerd voor alle bestaande activa en ontwikkelingspijplijn van

de Groep (zie deel 4.2.2.2.12 Verwachte financiële gevolgen van materiële fysieke en transitierisico's en potentiële klimaatgerelateerde kansen). In de analyse 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. De volgende stappen werden gevolgd tijdens de laatste klimaatrisicoanalyses:

1. De klimaatdeskundigen (externe adviseurs) voerden eerst een screening uit 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 klimaatgerelateerde risico's gebruikt de Groep een externe database van Moody's *Physical Risks Assessment Tool* en de deskundigen van Blue Auditor. Voor elk pand werden de waarden van de klimaatindicatoren bepaald, op basis van hun locatie. Met de 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 Beoordelingsscore voor 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 geschiktheid van reeds bestaande adaptatiemaatregelen beoordeeld en nieuwe maatregelen geïdentificeerd. 1 pand waarvan was vastgesteld dat het een materieel risico met zich meebracht, werd in de loop van 2024 afgestoten. Activa met het hoogste risico (gelegen in het Iberisch Schiereiland, gevoelig voor droogte en extreme hitte) zijn sindsdien onderworpen aan extra investeringen om de waterafhankelijkheid te verminderen (zie ook deel 4.2.2.2.12 Verwachte financiële gevolgen van materiële fysieke en transitierisico's en potentiële klimaatgerelateerde kansen (ESRS E1-9)). De klimaatscenario's die door de deskundigen werden geselecteerd om de risicoanalyse met betrekking tot klimaatverandering tot halverwege de eeuw (2050) uit te voeren, 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 te voorkomen dat onverwachte gebeurtenissen een impact zouden hebben op de activa van de Groep.

VGP Park München



Voor de analyse werden 3 tijdsbestekken overwogen, die overeenkomen 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 ingedeeld in de categorie 'in eigendom van gebouwen' (7.7) zijn er geen andere aanvullende DNSH-criteria van toepassing dan die voor 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 voor water, circulaire economie en preventie van verontreiniging toegevoegd aan de ontwerp-specificaties van het project om ervoor te zorgen dat het in de toekomst aan de criteria zou voldoen. Als 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: een update van de ontwerprichtlijnen van de Groep met de DNSH-criteria voor water, circulaire economie, adaptatie aan klimaatverandering en preventie van verontreiniging werd uitgevoerd.

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 Transitieplan voor klimaatmitigatie en 4.3 Groene obligaties). De bijbehorende

CAPEX-uitgaven in 2024 werden geïsoleerd en één project werd gescreend (en geïsoleerd als afgestemd) in overeenstemming met de TSC van Bijlage I bij de Gedelegeerde Handeling Klimaat voor substantiële bijdrage en DNSH waar van toepassing:

In 2024 zijn de individuele maatregelen van VGP goed voor 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 ecologische 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 is sterk geëngageerd om alle fundamentele individuele rechten en arbeidsrechtelijke bescherming te handhaven, zoals onderbouwd door zijn Beleid inzake Mensenrechten (zie de delen 4.2.3.1.2 Beleid met betrekking tot het eigen personeel en 4.2.3.2.3 Beleid met betrekking tot werknemers in de waardeketen), evenals het waarborgen gezondheid en veiligheid en het welzijn van zijn werknemers door middel van opgelegde interne kaders, zoals een specifiek kader voor de risicobeheersing inzake gezondheid en veiligheid van de Groep, de Gezondheids- en Veiligheidsverklaring van VGP, en het Uw Welzijns-kader van de Groep (zie delen 4.2.3.1.2 Beleid met betrekking tot het eigen personeel, 4.2.3.2.3 Beleid met betrekking tot werknemers in de waardeketen en 4.2.2.3.3 Maatregelen en middelen wat betreft verontreiniging). 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 Ratings van de belangrijkste specifieke risicofactoren). 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 anti-intimidatie- en anti-pestpraktijken inclusief een klokkenluidershotline die 24 uur per dag, 7 dagen per week toegankelijk is voor alle werknemers. De Groep is 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 nultolerantie voor schendingen van deze regels (zie deel Ethiek en naleving binnen het Remuneratie Rapport een dagelijkse en essentiële vereiste).

VGP zorgt voor een gezonde werkomgeving waarin werknemers zich goed voelen (zie deel 4.2.3.1.2 Beleid met betrekking tot het eigen personeel). De Groep streeft ernaar om het engagement van VGP voor gelijke kansen en meer diversiteit en inclusie in het hele bedrijf volledig te verankeren (zie deel 4.2.3.1.3 Beleid met betrekking tot het eigen personeel, sectie Billijkheid, diversiteit en inclusie). VGP geeft evenveel om de bescherming van mensenrechten in zijn waardeketen en pakt dit probleem aan door de implementatie van een due diligence-proces dat duurzaamheidsrisico's in kaart brengt (waaronder risico's voor gezondheid en veiligheid en mensenrechten) in zijn verschillende aankoopcategorieën (zie deel 4.2.3.2.3 Beleid met betrekking tot werknemers in de waardeketen). Contracten met leveranciers vereisen de aanvaarding van de gedragscode voor leveranciers van de Groep, inclusief bepalingen over mensenrechten en arbeidsnormen op basis van de verdragen van de Internationale Arbeidsorganisatie ("ILO") en internationale mensenrechtennormen is in lijn met de principes die zijn uiteengezet in het *United Nations Global Compact* ("*UNGC*"), de *United Nations Guiding Principles for Business and Human Rights* ("*UNGPR*"), 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 neerkomen op corruptie of omkoping, zoals de jaarlijkse Compliance-opleiding van de Groep met hoofdstukken over anticorruptie en antiwitwaspraktijken, en om ervoor te zorgen dat men bekend is met de Gedragscode van de Groep. Daarnaast worden alle werknemers (inclusief parttime werknemers) en aannemers voor zover van toepassing op hun opdracht, getraind in het herkennen en onderscheiden van situaties die in verband kunnen worden gebracht met corruptie, met een duidelijke communicatie van ons nultolerantieprincipe voor elke schending. Voor meer informatie over het beleid en de verbintenissen van de Groep tegen corruptie, omkoping en fraude, verwijzen we naar deel Ethiek en naleving binnen het Remuneratie Rapport.

Belastingontduiking bestrijden

De bedrijfsstrategie van VGP bestaat uit het creëren van waarde met zijn vastgoedportefeuille op de lange termijn. Het belastingbeleid van de Groep is volledig geïntegreerd in dit langlopende plan en is consistent met de normale gang van zaken. In 2024 exploiteerde de Groep 113 VGP Parken, bestaande uit 276 gebouwen in 15 verschillende landen. De Groep maakt geen gebruik van investeringsroutes via niet-coöperatieve landen of gebieden om inkomsten te lokaliseren in rechtsgebieden met lage belastingen. De Groep houdt zich aan de geest en de letter van de fiscale wet- en regelgeving. Het fiscale beleid van de Groep, de Fiscale Aanpak van VGP, dat is gepubliceerd op de website, beschrijft de principes die ten grondslag liggen aan de fiscale aanpak van VGP en de processen die zijn ingesteld om de efficiëntie van deze principes te waarborgen. In essentie weerspiegelt de fiscale positie van VGP de geografische locatie van zijn vastgoedportefeuille en is deze consistent met de normale gang van zaken bij zijn bedrijfsactiviteiten. De fiscale strategie en de fiscale risico's worden opgevolgd en gecontroleerd door een team van interne en externe deskundige 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 van fiscale risico's. Dit wordt gedaan door ervoor te zorgen dat de fiscale gevolgen van aangegane overeenkomsten worden begrepen, inclusief de manier waarop deze overeenkomsten waarschijnlijk zullen worden gezien door de relevante belastingdiensten. Alleen regelingen die als acceptabel worden beschouwd door de relevante belastingdiensten worden geïmplementeerd. VGP voldoet aan fiscale transparantieregelgeving zoals de Europese DAC 6 (Richtlijn voor Administratieve Samenwerking, zoals voor de zesde keer gewijzigd) en dient zijn fiscale Country-by-Land Report in bij de Belgische belastingdiensten.

Fiscale voetafdruk

VGP is een beursgenoteerde Groep die investeert in logistiek en semi-industrieel vastgoed in heel Europa. Veel landen hebben wetten aangenomen over lokale fiscale transparantie om langlopende investeringen in vastgoed aan te moedigen. Op basis van de fiscale transparantieregelingen wordt de gemaakte winst direct belast op het niveau van de aandeelhouder, 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 belastingdiensten van vennootschapsbelasting, bedrijfsbelastingen en voorheffingen die worden ingehouden op dividenduitkeringen.

De fiscale positie van de Groep weerspiegelt de locatie van zijn investeringen. Gezien de portefeuille van € 7,8 miljard en het feit dat het bezit van onroerend goed vereist dat er onroerende voorheffingen wordt betaald, betaalt VGP aanzienlijke bedragen aan belastingen. Er worden ook aanzienlijke belastingbetalingen gedaan aan lokale autoriteiten bij investerings- en desinvesteringstransacties, hoewel dit zal variëren omdat het afhankelijk is van het aantal en de omvang van de transacties die in een bepaald jaar worden afgerond. Daarnaast 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 bijdragen aan belastingen en sociale lasten. In 2024 betaalden de dochtervennootschappen van de VGP Groep, op een proportionele basis, € 32 miljoen aan lokale belastingen en sociale bijdragen. De onderstaande geografische uitsplitsing is exclusief inkomstenbelastingen, die worden gerapporteerd in toelichting 11 Belastingen in deel 3 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening.

Geografische Uitsplitsing van Belastingen en Sociale Bijdragen betaald in 2024

Land	Belastingen en Sociale Bijdragen ('000 €)	
	VGP	JV's
Oostenrijk	46	57
België	6.713	—
Tsjechische Republiek	409	1.355
Frankrijk	400	990
Duitsland	1.182	3.033
Hongarije	335	157
Italië	– 41	82
Letland	19	—
Luxemburg	15.195	8
Portugal	17	4
Roemenië	136	122
Slovakije	14	176
Spanje	—	556
Nederland	– 23	1.027
Totaal	24.401	7.568

Eerlijke mededinging

De Groep implementeert beleidsregels om te anticiperen op praktijken die zouden kunnen neerkomen op een schending van de regelgeving inzake eerlijke mededinging en antitrust, en om deze praktijken te vermijden (zie deel Wet- en Regelgeving als deel van het Remuneratie Rapport). De meeste blootgestelde werknemers zijn opgeleid in en worden geacht alle

mededingings- en antitrustwetten na te leven, evenals interne beleidsregels zoals de Gedragscode. 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 marktintegriteit te behouden.

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 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 werd in geen enkele beschuldiging genoemd 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 nooit schuldig bevonden aan belastingontduiking in een van de landen waar hij actief is.

VGP Park Córdoba



4.2.3 Sociale Informatie

4.2.3.1 Eigen Personeel (ESRS S1)

4.2.3.1.1 Belangen en Opvattingen van Stakeholders (ESRS 2 SBM-2)

Om te begrijpen hoe VGP actief rekening houdt met de standpunten van zijn stakeholders door middel van een veelzijdige dialoog met hen, zie de delen 4.2.1.3.1 Strategie, business model en waardeketen en 4.2.1.2.5 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 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 het hoofdstuk Risicofactoren in het 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 het hoofdstuk Strategie 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), 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 componenten 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 aan¹ en het beleid ter voorkoming van kinderarbeid en dwangarbeid in zijn activiteiten, met inbegrip van het personeelsbestand, verwijzen we 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.



Community Day door het VGP team in Roemenië

4.2.3.1.3 Beleid ten Aanzien van Eigen Personeel (ESRS S1-1)

De Groep bevestigt een onwrikbare verbintenis tot ethische bedrijfspraktijken door de invoering van een uitgebreid sociaal beleid. Dit kader belichaamt toewijding aan mensenrechten, verantwoorde arbeidspraktijken en het creëren van een werkplek die diversiteit, inclusie en veiligheid hoog in het vaandel heeft staan. Door deze principes aan te nemen en te implementeren voldoet VGP niet alleen aan de verwachtingen van stakeholders, maar overtreft ze die zelfs en draagt het bij aan positieve maatschappelijke veranderingen.

Mensenrechten en Arbeidsomstandigheden

Zoals uitgedrukt in zijn Beleid inzake Mensenrechten en zijn Gezondheids- en Veiligheidsverklaring, zet VGP zich in om de hoogste standaarden van mensenrechten en arbeidsrechtenbescherming te handhaven, en om de gezondheid en veiligheid en het welzijn van zijn werknemers te waarborgen door middel van interne kaders, die ervoor zorgen dat elk individu binnen de eigen activiteiten van VGP en de toeleveringsketen 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 stellen voor verantwoordelijk zakelijk gedrag en respect voor 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 definiëren en beheren specifieke kaders die door de Groep zijn opgezet aanvullende regels die de rechten van werknemers versterken en respect en ethisch gedrag in zakelijke transacties bekrachtigen (Gedragscode, enz.). Hoewel de schending van mensenrechten in het eigen personeelsbestand niet in kaart is gebracht als een materiële risicofactor in de risicoanalyse van de Groep (zie hoofdstuk Ratings van de belangrijkste specifieke risicofactoren), zijn er interne procedures om te anticiperen op schendingen van de mensenrechten en vrijheden van werknemers, deze in kaart te brengen en te voorkomen. Deze omvatten bijvoorbeeld duidelijke regels tegen elke vorm van discriminatie, samen met anti-intimidatie- en anti-pestpraktijken, waaronder een klokkenluidershotline, de VGP Compliance HotLine, die 24/7 toegankelijk is voor alle werknemers en stakeholders (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 anti-corruptie over te nemen, te ondersteunen en toe te passen in zijn invloedssfeer. Regelmatige rapportage en inspanningen voor voortdurende verbetering in de toeleveringsketen van de Groep tonen inderdaad VGP's toewijding aan transparantie en ethische arbeidspraktijken aan.

¹ Gebaseerd op de bevindingen van de *Global Slavery Index* met betrekking tot de landen waar de Groep actief is: geen van de landen is rood wat betreft overwicht of kwetsbaarheid (<https://www.walkfree.org/global-slavery-index/map/>).

Gezondheid en Veiligheid op het Werk

Zoals uitgelegd in de Verklaring inzake Gezondheid en Veiligheid van de Groep, zijn de gezondheid en veiligheid van alle werknemers en alle andere personen die rechtstreeks kunnen worden beïnvloed door de activiteiten van de Groep, van groot belang. Gezondheid en veiligheid krijgt prioriteit en wordt 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 betrokkenheid van VGP bij gezondheid en veiligheid wordt weerspiegeld in verschillende initiatieven, waaronder de toegang tot fysieke en mentale welzijnsprogramma's 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. Er bestaan ook meer gerichte maatregelen op lokaal niveau, 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 belooft 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 vertegenwoordiging in 17 Europese landen, verwelkomt VGP werknemers uit verschillende delen van de wereld, met diverse culturen en achtergronden om succesvolle en inclusieve teams op te bouwen. VGP verbindt zich tot het garanderen van volledig gelijke kansen in HR-praktijken en -processen voor de hele Groep. Specifiek gericht op werving, heeft de Groep, naast zijn Diversiteitsbeleid, een Gelijke Kansen Verklaring van VGP als referentie voor wervingspraktijken, compensatie en voordelen, talentbeoordelingen, en leren en ontwikkelen. 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 en richt zich op 4 belangrijke gebieden:

Het kader voor Diversiteit en Inclusie van de Groep – het VGP Diversiteitsbeleid – is verankerd in de Gedragscode en in de Gedragscode voor Leveranciers. In 2024 boekte de Groep vooruitgang op het gebied van genderdiversiteitsdoelen, met een

VGP Diversity, Equality and Inclusion Strategy framework

ONS DOEL	Building Tomorrow Today <i>Together</i>				
ONZE MENSEN	Een diverse en inclusieve werkplek waar mensen zich volledig kunnen ontplooiën				
ONZE DEI- STRATEGIE	Een positief verschil maken voor collega's, gemeenschappen, onze leveranciers en klanten door actie te ondernemen om gelijkheid te bevorderen – rekening houdende met alle aspecten van diversiteit				
ONZE ACTIES	1. Mensen en cultuur	2. Aanwerving en loopbaan-ontwikkeling	3. Onze leidinggevendenden	4. Onze leveranciers	5. Onze gemeenschappen

aandeel van 18% vrouwen in managementfuncties in 2024 vergeleken met 19% in 2023.

De Werknemersenquête van de Groep werd in 2024 opnieuw gehouden onder alle werknemers, met een focus en meting op Diversiteit & Inclusie. 79% van de werknemers nam deel aan de enquête, waarbij ongeveer 86% van de respondenten aangaf positief te staan tegenover de inclusie- en diversiteitscultuur van VGP. De Werknemersenquête van de Groep wordt elk jaar uitgevoerd om te controleren of er effectieve plannen zijn om een nog inclusievere werkcultuur te creëren.

Aantrekkelijkheid van de Groep

Het beste talent aantrekken met interne opleidingsprogramma's

VGP streeft ernaar om de beste talenten aan te trekken door professionele ontwikkeling aan te moedigen, cross-functionele en internationale mobiliteit te bevorderen en boeiende carrièremogelijkheden te bieden op alle niveaus, zowel voor afgestudeerden als voor professionals. Om de ontwikkeling van toptalenten 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. Via de VGP Academy kunnen nieuwkomers kennismaken met de unieke aanpak van VGP op het gebied van semi-industrieel en logistiek vastgoed.

Hoogtepunten van het programma:

In 2024 zijn 43 nieuwkomers lid geworden van de VGP Academy. Er zijn gedurende het jaar 3 webinarsessies georganiseerd met de VGP Academy over duurzaamheid.

Andere studentenevenementen:

- Een groep van 9 studenten in Master of Science in Real Estate Finance kreeg in juni 2024 een introductie tot VGP en het VGP-model. Als onderdeel van hun afstudeertraject bezochten de studenten een groep Belgische Vastgoedvennootschappen.
- VGP bood stageprogramma's aan met verschillende specifieke opdrachten. Een voorbeeld hiervan was een stage waarbij een haalbaarheids- en optimalisatiestudie van EV-laadvoorzieningen in de parken van VGP werd uitgevoerd.

Onze mensen inspireren op het gebied van duurzaamheid

- Opleiding en vorming op het gebied van Duurzaamheid
Er worden regelmatig opleidingen georganiseerd om het stappenplan voor de ESG-Strategie van de Groep en de duurzaamheidsprocessen te versterken en om werknemers in staat te stellen en aan te moedigen om duurzame acties te ondernemen. De duurzaamheidsambitie van de Groep is ingebed in het programma voor nieuwkomers, inclusief de VGP onboarding voorstelling Het onboardingprogramma omvat workshops over duurzaamheid en governance; dit leerplan wordt nog steeds aangeboden aan alle nieuwkomers binnen de Groep. Daarnaast wordt speciale technische opleiding aangeboden aan alle relevante medewerkers, over onderwerpen als duurzame consumptie, koolstofneutraliteit en duurzame ontwikkeling. In oktober 2024 organiseerde VGP een technisch symposium voor de hogere technische managers van de Groep. Dit volledige tweedaagse programma was gericht op duurzaamheid en bevatte een diepgaand onderzoek naar het stappenplan voor de ESG-Strategie van VGP, met een focus op certificering, gezondheid en veiligheid en koolstofneutraliteit.

Dit jaar nam 56% van de werknemers van de Groep deel aan een duurzaamheidsopleiding, waaronder 100% van het management.

Praktijkvoorbeeld

Ons Spaanse team heeft een bijenupdate!

Naast de 4 bestaande bijenkorven in onze Spaanse parken, is er nog een bijenproject geopend in VGP Park Valencia Cheste. Bovendien is er een honinginzamelingsactie georganiseerd voor de bestaande bijenkorf in VGP Park Granollers. Bijgestaan door een bijenprofessional van Aristeu kwamen onze Spaanse collega's bijeen om meer te leren over bijen en het verzamelen van honing.

Deze bijeninitiatieven maken deel uit van de activiteiten van onze VGP Foundation en tonen onze betrokkenheid om bij te dragen aan de lokale biodiversiteit in de omgeving van onze parken.

Dank aan *Aristeu.org* voor de geweldige samenwerking bij deze projecten!



Het Spaanse VGP Team neemt deel aan het oogsten van honing

Vrijwilligerswerk programma

Het VGP Community Day-programma biedt alle werknemers de kans om actief deel te nemen aan sociale initiatieven ontwikkeld door de Groep, inclusief het bijstaan van lokale mensen die geconfronteerd worden met barrières op de arbeidsmarkt door lokale non-profits te ondersteunen via VGP Community Days en lokale samenwerkingsactiviteiten. De Groep streeft ernaar om 80% van de werknemers van de Groep jaarlijks te laten deelnemen aan het VGP Vrijwilligerswerkprogramma. De gemeenschapsgerichte activiteiten van de Groep in 2024 waren gericht op het bouwen van sterkere gemeenschappen door het versterken van sociale inclusie, evenals het stimuleren van biodiversiteit in gemeenschappen rond VGP Parken. De VGP Community Days werden verder ondersteund door de inzet van de werknemers van de Groep. In 2024 deden 162 werknemers, meer dan 39% van het totaal, vrijwilligerswerk om de lokale gemeenschappen waar de Groep actief is te ondersteunen. Dit vertegenwoordigt 1296 vrijwilligersuren door VGP-werknemers. Gedurende het jaar besteedden regionale teams ook tijd aan bewustmakingsworkshops over klimaatverandering om een nog grotere positieve impact te helpen bewerkstelligen in de landen en gemeenschappen waar VGP actief is (zie deel 4.2.3.1.3 Opleiding en vorming op het gebied duurzaamheid). Naast vrijwilligerswerk werden gedurende het jaar filantropische initiatieven ondersteund via de VGP Foundation, waaronder het ondersteunen van de meest kwetsbare gemeenschappen. Meer informatie over de resultaten van

deze initiatieven is opgenomen in het subdeel Onze mensen inspireren over duurzaamheidsthema's in sectie 4.2.3.1.3 Beleid ten aanzien van Eigen Personeel (ESRS S1-1).

Groener werken

Het Reisbeleid van de Groep is gericht op het verminderen van de CO₂-voetafdruk. 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 hulpmiddelen te bieden om de milieu-impact van hun dagelijkse werk 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 verantwoorde consumptie of duurzame mobiliteit. Initiatieven uit het programma hebben tot nu toe geresulteerd in:

Een verbeterd afvalbeheer:

- Verbeterde infrastructuur voor afvalscheiding in kantoorkeukens;
- Weg met plastic voor eenmalig gebruik door glazen flessen of andere opties te gebruiken;

- Vervang "afvalproducerende" hulpmiddelen zoals papieren handdoeken door handdrogers;

Milieuvriendelijkere mobiliteit:

- EV-laadpunten in de parkeergarages van VGP;
- Een fietsvergoeding voor werknemers die de fiets gebruiken voor woon-werkverkeer.
- Elektrisch fietsdeelprogramma; en
- Hoogwaardige fietsvoorzieningen met kluisjes en douches beschikbaar voor werknemers in sommige landenkantoren.

Naar een betere energie- en waterefficiëntie in onze kantoren:

- Verlichtingsapparatuur wordt geleidelijk vervangen door LED-verlichting en intelligente detectoren; en
- Het waterverbruik verminderen, bijvoorbeeld door het spoelvolume in de kantoortoiletten te verlagen.

Papier verminderen:

- Digitalisering en e-facturatie worden in 2024 voortgezet, evenals andere processen zoals elektronische handtekeningprocedures; en
- Energiezuinige printermodellen.

Verschillende Community day activiteiten in Europa



Welzijn

De toewijding van VGP aan eerlijke lonen en veilige werkomstandigheden, uitgedrukt in zijn Beleid inzake Mensenrechten en zijn Gezondheids- en Veiligheidsverklaring, is in lijn met het stappenplan voor de ESG-strategie van de Groep en verzekert het welzijn van zijn wereldwijd personeelsbestand. Het welzijn van werknemers is een belangrijk onderdeel van de ESG-Strategie en de personeelsstrategie van de Groep. VGP werkt aan een gezonde werkomgeving met een gestructureerde focus op welzijn om werknemers te helpen zich goed te ontwikkelen. De Groep implementeert welzijnsprogramma's zowel op landenniveau als op groepsniveau.

- In 2024 gaf de werknemersenquête van de Groep aan dat 98% van de werknemers zich mentaal veilig voelt op het werk, 100% van de werknemers voelt zich fysiek veilig op het werk en 89% geeft aan tevreden te zijn met de huidige initiatieven op het gebied van gezondheid en welzijn.
- Er is een anonieme en gratis psychologische hulplijn opgezet
- Naast acties zoals het uitdelen van fruitmanden en het voeren van een beleid voor opleiding en persoonlijke ontwikkeling.

Empowerment van onze Mensen

Opleiding

De VGP Academy zet zich in voor het creëren van stimulerende leerervaringen om werknemers te helpen bepaalde thema's beter te begrijpen en hun interesses te verbreden, terwijl ze verder bijdraagt aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de Vennootschap. Het leer- en ontwikkelingstraject bij VGP is aanwezig op elk niveau en bevordert continu leren van nieuwe starters tot de meest senior leiders. Het onboardingprogramma voor nieuwkomers biedt nieuwe werknemers praktijkervaring met een uitgebreid begrip van de activiteiten van de Groep en brengt nieuwkomers in contact met belangrijke leiders. In 2024 werd één sessie georganiseerd, waarbij 43 nieuwkomers uit elk land en elke afdeling tijdens presentaties werden verwelkomd.

Omdat het creëren van een inclusieve werkplek voor alle werknemers een belangrijke prioriteit is voor de Groep, blijft VGP van diversiteit- en inclusieopleiding een centraal element maken in zijn benadering van personeelsontwikkeling, inclusief het programma voor nieuwkomers. In 2024 namen 157 werknemers deel aan de "Supporting Inclusion at VGP"-opleiding via online sessies en door een bezoek van de compliance officer van de Groep aan elk van de landenkantoren van VGP voor speciale nalevingssessies.

Duurzaamheid is een speerpunt. De Groep bleef het bewustzijn over klimaatverandering vergroten. Tot nu toe werden 226 medewerkers uit alle landen opgeleid, inclusief alle topmanagers.

Carrière Ontwikkeling

Interne mobiliteit geeft werknemers een beter inzicht in de verschillende activiteiten en prioriteiten van de Groep. Internationale connectiviteit en mobiliteit helpt werknemers ook om netwerken op te bouwen en te consolideren en best practices te delen tussen de verschillende regio's.

In 2024 heeft 4% van de werknemers een carrièregroei doorgehaald door middel van promoties, terwijl anderen hun taken en verantwoordelijkheden hebben uitgebreid.

Individuele Duurzaamheidsdoelstellingen

De Groep streeft ernaar dat 100% van de werknemers minstens één jaarlijkse duurzaamheidsdoelstelling moet hebben om alle werknemers verantwoordelijk te maken voor het collectieve succes van de duurzaamheidsambitie. In 2024 had 72% van de werknemers van de Groep ten minste één duurzaamheidsdoelstelling; geïntegreerd als onderdeel van de doelstellingen die worden gebruikt om hun jaarlijkse bonus op korte

termijn te bepalen. Passende initiatieven en doelstellingen in lijn met de ESG-Strategie van de Groep werden geïdentificeerd in nauwe samenwerking met elke afdeling binnen de Groep: Development, Asset Management, Finance, Facility Management, Commercial and Leasing, Legal and Compliance. Een toolkit met belangrijke voorbeelden van algemene en functionele duurzaamheidsdoelstellingen wordt groepsbreed gedeeld met VGP-werknemers.

Het Evaluatieprogramma

Het Evaluatieprogramma is gericht op het stimuleren van regelmatige feedback binnen de Vennootschap en het aanmoedigen van zelfontwikkeling en objectief denken. Het doel van het programma is dat elke werknemer kan profiteren van de evaluatie van zijn jaarlijkse prestaties door zijn directe manager en feedback kan ontvangen. 57% van de werknemers is eind 2024 beoordeeld binnen het Evaluatieprogramma.

VGP Spanje team tijdens hun vrijwilligerswerk voor het LIBERA project



4.2.3.1.4 Processen om met Eigen Werknemers en Werknemersvertegenwoordigers te Overleggen over Impacts (ESRS S1-2)

Per 31 december 2024 viel 8,2% 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 het sentiment van haar werknemers te peilen en gebieden voor verbetering te identificeren. 79% van de werknemers nam deel aan de enquête in 2024 en gaf feedback over verschillende thema's zoals welzijnsondersteuning en het verbeteren van werkwijzen. De resultaten van de enquête worden geanalyseerd om trends en aandachtspunten te identificeren. Als de enquêteresultaten bijvoorbeeld wijzen op een afname in het welzijn van werknemers, kan VGP de oorzaken onderzoeken en corrigerende acties implementeren. Het positieve sentiment ten aanzien van welzijnsinitiatieven, mentaal en fysiek welzijn bleef stabiel bij VGP van 2023 tot 2024 (welzijnsinitiatieven (2023) 90% (2024) 89%, fysieke veiligheid: (2023) 99% (2024) 100%, mentale veiligheid: (2023) 97% (2024) 98%). Dit geeft aan dat de acties die VGP heeft ondernomen naar aanleiding van eerdere onderzoeksresultaten, verslechtering van deze scores hebben voorkomen. Deze voortdurende feedbacklus stelt VGP in staat om zijn aanpak van het welzijn van werknemers voortdurend aan te passen en te verbeteren. Op deze manier dient de Werknemersenquête van de Groep als een van de belangrijkste instrumenten voor VGP om corrigerende acties te ondernemen en de welzijnsaanpak voor zijn werknemers te verbeteren. Het zorgt ervoor dat de stem van werknemers wordt gehoord en dat hun feedback actief wordt meegenomen in de verbetering 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)

Via zijn Gedragscode verbindt VGP zich tot sterke ethische kernwaarden als het gaat om de manier waarop de Groep zijn dagelijkse activiteiten uitvoert op een ethische, transparante en eerlijke manier. De Groep hanteert een "nultolerantie"-principe tegen alle vormen van onethische praktijken, zoals ongepast, respectloos of onwettig gedrag, intimidatie, discriminatie, corruptie, omkoping, beïnvloeding en mensenrechtenschendingen. Het nalevingsbeleid en de nalevingsprocedures van de

Groep zijn gebaseerd op een risicogebaseerde aanpak, in lijn met de risico's voor de sector en de operationele naleving. 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 ethiek en naleving van waarden en regels. De bevordering van het nalevingsbewustzijn door middel van een "tone from the top" is een aanpak die wordt gevolgd door het senior leiderschap als erkenning van de belangrijke rol van ethiek en naleving in de activiteiten van de Groep en van het collectieve engagement om het juiste te doen.

Sinds 2022 wordt in de hele Groep een diversiteitsbeleid gepromoot om alle vormen van discriminatie en intimidatie te bestrijden. In lijn met de Richtlijn (EU) 2019/1937 van het Europees Parlement en de Raad van 23 oktober 2019 betreffende de bescherming van personen die schendingen van het recht van de Unie melden, moedigt VGP werknemers en derden aan tot openheid en transparantie en zal hij iedereen steunen die oprechte zorgen naar voren brengt, zelfs als deze onjuist blijken te zijn. VGP verbindt zich ertoe om ervoor te zorgen dat melders niet het slachtoffer worden van vergelding en dat niemand nadelig wordt behandeld als gevolg van het melden van hun vermoeden dat er een overtreding plaatsvindt of kan plaatsvinden in een deel van het bedrijf van VGP of in een van zijn toeleveringsketens of met een van zijn derden. Er zijn 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 anti-intimidatie- en anti-pestpraktijken inclusief een klokkenluidershotline die 24 uur per dag, 7 dagen per week toegankelijk is voor alle werknemers. Alle werknemers en aannemers worden uitgenodigd om gevallen of vermoedens van criminele activiteiten, schendingen van nationale en internationale wetten, elke ernstige bedreiging of schade aan het algemeen belang van VGP, of schendingen van de Gedragscode van de Groep of ander intern beleid te melden door gebruik te maken van het klokkenluidersplatform van de Groep, de Compliance Hotline. Het platform wordt gehost door een externe provider en is 24/7 beschikbaar vanaf elke locatie wereldwijd in alle 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 om te garanderen dat er geen disciplinaire maatregelen, discriminatie of represailles worden genomen tegen werknemers of andere personen die te goeder trouw informatie met betrekking tot een schending melden. Het klokkenluidersbeleid van de Groep is ontwikkeld om te voldoen aan de geldende regelgeving voor gegevensbescherming in de relevante rechtsgebieden. In lijn met zijn Gezondheids- en Veiligheidsverklaring heeft VGP, in gevallen waar een bijna-ongeval

of een ongeval heeft plaatsgevonden, communicatiekanalen opgezet om werknemers in staat te stellen problemen te melden en corrigerende maatregelen te zoeken wanneer een bijna-ongeval of ongeval heeft plaatsgevonden. VGP zorgt voor een open toegang om ongevallen, bijna-ongevallen en mogelijke overtredingen te melden, evenals de relevante protocollen voor onderzoek en passende corrigerende maatregelen aan de lokale Gezondheids- en Veiligheidscoördinator, de relevante Technisch Directeur of de Country Manager.

Bovendien zal elk bijna-ongeval op dezelfde manier worden onderzocht als een echt ongeval. Elk ongevalonderzoek wordt in vier stappen uitgevoerd: Verzamelen van informatie, beschrijving van het ongeval, zoeken naar oorzaken en mogelijke tegenmaatregelen om herhaling te voorkomen.

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)

VGP-medewerkers hebben toegang tot communicatiekanalen met hun lokale teams en hun managers. De ruggengraat van het klachtenmechanisme van VGP is echter de Compliance Hotline, omdat deze een garantie van vertrouwelijkheid biedt en de optie om anoniem te blijven. Het proces voor het afhandelen van gebeurtenissen die zijn gemeld via de VGP Compliance Hotline wordt uitgelegd in delen Ethiek en naleving binnen het Remuneratie Rapport en 4.2.4.3.1 Programma inzake bestrijding van corruptie. In 2024 zijn er geen belangrijke gebeurtenissen gemeld via de VGP Compliance Hotline over zaken met betrekking tot het personeel van VGP. Dit getuigt van de toewijding van VGP aan het handhaven van een hoge standaard van integriteit en ethisch gedrag in zijn activiteiten, in het bijzonder bij het aanpakken van materiële negatieve impacts voor werknemers. Raadpleeg voor meer informatie over de Compliance Hotline het deel 4.2.4.3.2 "Klokkenluidersplatform: VGP Compliance Hotline".

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 (zie hieronder) en tijdgebonden zijn (doel is nu van toepassing en komt elk jaar terug).

Streef naar nul naleavingsverslagen van schendingen van HR-beleid	conform
100% van de werknemers bevestigt jaarlijks de gedragscode	38% van totale werknemers 85% van het management
500 deelnemers per jaar ondersteund door opleiding aan VGP Academy	565 deelnemers
Jaarlijkse werknemersenquête om na te gaan of en te helpen bij het opstellen van effectieve plannen voor HR-praktijken en om een nog inclusievere werkcultuur te creëren	Conform/79% van de werknemers nam deel
Minimaal 70% van de werknemers neemt elk jaar deel aan de ESG-cursus	56%
40% van de bestuursfuncties in handen van vrouwen houden	60%

4.2.3.1.8 Kenmerken van de Werknemers van de Onderneming (ESRS S1-6)

De Groep heeft 413 (378,4 FTE) werknemers per 31 december 2024, en een maandelijks gemiddeld personeelsbestand van 398 in 2024 (waarvan 40% vrouwen en 60% mannen voor het gemiddelde personeelsbestand). In de afgelopen 3 jaar vertegenwoordigden vrouwen gemiddeld 37% van het totale personeelsbestand, met een gelijkmatige verdeling over de landen waarin de Groep actief is. 24 nationaliteiten zijn vertegenwoordigd in de Groep, wat bijdraagt aan de diversiteit.

Evolutie en Variatie van het Personeelsbestand Uitsplitsing van Werknemers per Land

Land	Werknemers 2023	Werknemers 2024	Gemiddeld personeelsbestand 2024
Oostenrijk	9	10	10,3
België	25	22	23,1
Kroatië	1	0	0,5
Tsjechische Republiek	86	95	95,8
Denemarken	4	7	5,2
Frankrijk	4	11	7,3
Duitsland	128	108	104,4
Hongarije	23	24	22,7
Italië	13	18	15,6
Letland	6	6	6,3
Luxemburg	9	9	9,2
Nederland	7	7	7,3
Portugal	7	10	7,9
Servië	10	11	11,6
Slovakije	16	16	16,1
Spanje	26	32	29,5
Roemenië	27	27	26,1

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 is het totale aantal uren dat één fulltime werknemer heeft gewerkt in een bepaalde periode.

Werkgelegenheid per Activiteit

Technisch	Commercieel	Faciliteitenbeheer	ESG	Ondersteunende functies
31%	10%	25%	3%	32%

Informatie over het Aantal Werknemers per Geslacht

Geslacht	Aantal werknemers per jaareinde 2024
Mannelijk	60%
Vrouw	37%
Niet gerapporteerd	3%

In sommige Lidstaten is het voor personen mogelijk om zichzelf wettelijk te registreren als iemand met een derde, vaak neutraal, geslacht, dat in de bovenstaande tabel is gecategoriseerd als "ander". Als de onderneming echter gegevens over werknemers



Interieur VGP Park Kladno

rapporteert waar dit niet mogelijk is, kan ze dit uitleggen en aan-
geven dat de categorie “andere” niet van toepassing is.

Totaal Aantal Werknemers in Aantal en
Onderverdeling naar Geslacht en Land (BJ2024)

Land	Mannelijk	Vrouw	Andere	Niet gerap- porteerd	Totaal
Oostenrijk	7	3			10
België	15	7			22
Kroatië	0	0			0
Tsjechische Republiek	55	39		1	95
Denemarken	3	4			7
Frankrijk	9	2			11
Duitsland	62	43		3	108
Hongarije	17	4		3	24
Italië	7	7		4	18
Letland	5	1			6
Luxemburg	7	2			9
Nederland	6	1			7
Portugal	5	2		3	10
Servië	7	3		1	11
Slovakije	9	7			16
Spanje	20	12			32
Roemenië	18	9			27

Verdeling Voltijdse/Deeltijdse Werknemers
naar Geslacht (BJ2024)

Type werk	Mannelijk	Vrouw	Andere	Niet gerap- porteerd	Totaal
Aantal werknemers	247	151		15	413
Aantal vaste werknemers	216	136		14	366
Aantal tijdelijke werknemers	4	5		1	10
Aantal werknemers met niet- gegarandeerde uren	28	9			37
Aantal voltijdse werknemers	218	120		15	353
Aantal deeltijdse werknemers	29	31			60

Verdeling Voltijdse/Deeltijdse Werknemers per Land (BJ2024)

Land	Type werk					
	Aantal werknemers	Aantal vaste werknemers	Aantal tijdelijke werknemers	Aantal werknemers met niet-gegarandeerde uren	Aantal voltijdse werknemers	Aantal deeltijdse werknemers
Oostenrijk	10	10			10	
België	22				21	1
Kroatië	0	0			0	
Tsjechische Republiek	95	73	7	15	51	44
Denemarken	7	7			7	
Frankrijk	11	11			11	
Duitsland	108	106	2		100	8
Hongarije	24	24			24	
Italië	18	18			18	
Letland	6	5		1	6	
Luxemburg	9	9			6	3
Nederland	7	5	1	1	5	2
Portugal	10	10			10	
Servië	11	10		1	11	
Slovakije	16	16			16	
Spanje	32	32			32	
Roemenië	27	20		7	25	2

Werknemers per Type Contract

Contracttype	2024	2023
Vast contract	366	364
Contract bepaalde duur	10	31

Werknemers per Type Contract (gecontracteerde uren – FTE)

Contracttype	2024	2023
Vast contract	97%	92%
Contract bepaalde duur	3%	8%

Aanwerving

Werknemers per contracttype	2023	2024
Vast contract	61	64
Contracten voor bepaalde duur	3	1
Stages	2	2
Totaal	66	67

Vertrekken

Redenen voor vertrek	2023	%	2024	%
Ontslag	25	45%	12	40%
Ontslagen	8	15%	4	13%
Onderling overleg	16	29%	10	33%
Pensioen	—	—	—	—
Vertrek tijdens proeftijd	3	5%	2	7%
Afloop van contracten voor bepaalde tijd	3	5%	2	7%
Outsourcing	—	—	—	—
Dood	—	—	—	—
Totaal	55	17%	30	8%

Type Beëindiging Redenen

Type	2024	2023
Totale personeelsverloop	8%	17%
Vrijwillig	6%	12%
Niet vrijwillig	2%	5%

Vrijwillig: Ontslag, einde contract bepaalde duur, onderling overleg, einde proeftijd op initiatief van de werknemer, pensionering, overlijden.

Niet vrijwillig: Ontslag, einde proeftijd op initiatief van de werkgever, aflopen tijdelijk contract, outsourcing, pensionering, onderling overleg

Personeelsverloop

Het personeelsverloop in 2024, gemeten door het totale aantal ontslagnemingen, ontslagen, vertrekken in onderling overleg, pensioneringen, vertrekken tijdens proefperiodes en sterfgevallen te delen door het aantal vaste werknemers aan het einde van 2024, bedroeg 8% (vergeleken met 17% in 2023).

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, dat actief is in 18 landen, wordt verrijkt door de diversiteit van zelfstandige contractanten. Door de geografische spreiding en de aard van hun betrokkenheid is het echter nog niet haalbaar 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 8,2% van alle werknemers aan het eind van het jaar.

4.2.3.1.11 Diversiteitsmaatstaven

Werkgelegenheid naar leeftijd

Werkgelegenheid naar leeftijd	2023	2024
<30 jaar oud	9%	8%
30-50 jaar oud	70%	75%
>50 jaar oud	21%	17%

Tewerkstelling naar anciënniteit

Tewerkstelling naar anciënniteit	2024
0-1 jaar	84
1-3 jaar	113
3-5 jaar	67
5-10 jaar	110
>10 jaar	39



Tewerkstelling naar geslacht	2023	2024
Man	63%	60%
Vrouwen	37%	37%
Onbekend		3%

Percentage vrouwelijke topmanagementposities	2023	2024
Percentage posities in de raad van bestuur	60%	60%
Percentage functies op senior managementniveau ¹	4%	3%
Percentage functies op midden managementniveau ²	30%	45%

1 functie op senior managementniveau in VGP wordt gedefinieerd als landelijk, regionaal en uitvoerend management
2 functies op midden managementniveau bij VGP wordt gedefinieerd als de functies als teamleider, minus leden van het landelijke, regionale of uitvoerende managementteam

4.2.3.1.12 Leefbare Lonen (ESRS S1-10)

Vergoedingen en voordelen

VGP biedt een fatsoenlijk salaris zodat werknemers in hun essentiële en sociale behoeften kunnen voorzien zonder zich buitengesloten te voelen. Dit impliceert het kunnen betalen van noodzakelijke goederen en diensten (voedsel, huisvesting, gezondheidszorg, kleding), maar ook onderwijs, vervoer, vrije tijd en sparen. VGP vertrouwt op lokale ‘human resources’-vertegenwoordigers die volledig op de hoogte zijn van de lokale economische en wettelijke context om zo eerlijk mogelijk te bepalen wat een fatsoenlijk salaris inhoudt. Het remuneratiebeleid van VGP wordt bepaald op het niveau van de Groep, rekening houdend met de specifieke kenmerken van de lokale markten. Het is ontworpen om individuele prestaties en bijdragen aan collectieve resultaten aan te moedigen en de langlopende groei van de Groep te ondersteunen.

Totale bezoldiging

De Bestuurders van de Groep en de Regionale HR-teams gebruiken benchmarks van erkende externe adviesbureaus en *ad hoc*-onderzoeken om te garanderen dat de bezoldigingen van VGP concurrerend zijn ten opzichte van relevante markten.

	2023/2024
'like-for-like' stijging gemiddeld salaris	5,6%

Incentives

Naast het vaste salaris belooft de Groep individuele jaarlijkse prestaties, persoonlijke betrokkenheid, teamgeest en het naleven van de waarden van de Groep door middel van 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 door deelnemers te betrekken bij de prestaties van de Groep op lange termijn.

Variabele bezoldiging	2024
ontvangen door % werknemers	85%
LTIP	2024
ontvangen door % werknemers	8,4%
Totale bijdrage aan LTIP in 2024	€ 25.075.511

Aan het einde van het jaar wordt voor alle werknemers een beslissing genomen over het vaste salaris en de STI. Bij elke beslissing worden de rol, anciënniteit, prestaties en bijdrage

aan initiatieven van de Groep en de waarden van de Groep zorgvuldig tegen elkaar afgewogen. De Groep beoordeelt prestaties en de manier waarop ze worden uitgevoerd. Het remuneratiebeleid van VGP wordt consequent toegepast via een uitgebreid proces, waarbij geen enkele beloningsbeslissing door slechts één persoon wordt genomen. Eenmaal per jaar krijgen werknemers en managers via een evaluatie feedback over hun sterke punten, ontwikkelingsgebieden, opleidingsbehoeften en carrièreplanning. Werknemers hebben ook de gelegenheid om hun bijdrage aan initiatieven en projecten van de Groep te bespreken die buiten hun directe verantwoordelijkheid vallen.

4.2.3.1.13 Sociale Bescherming (ESRS S1-11)

Alle werknemers van VGP zijn gedekt door sociale bescherming via overheidsprogramma's of via voordelen aangeboden door de Groep tegen inkomensverlies als gevolg van een van de volgende belangrijke levensgebeurtenissen: ziekte, werkloosheid vanaf het moment dat de eigen werknemer voor de Groep werkt, arbeidsongeval en verworven invaliditeit, ouderschapsverlof en pensionering.

4.2.3.1.14 Mensen met een Beperking (ESRS S1-12)

Aan het einde van het jaar 2024 telt de Groep 1% van de werknemers die erkend zijn als werknemers met een beperking.

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	150

Opleidingsuren per geslacht	2024
Vrouw	1.339
Man	1.224
Totaal aantal bijgewoonde uren	2.618
Gemiddeld aantal uren per werknemer	6,3
gemiddeld aantal uren per vrouw	8,9
gemiddeld aantal uren per man	4,8



Colleagues of VGP Spain receiving health & safety training on site (February 2025)

4.2.3.1.16 Veiligheids- en Gezondheidsmaatstaven (S1-14)

Ongevallen

Type ongeval	aantal incidenten	
	2023	2024
Arbeidsongevallen/ongevallen in het woon-werkverkeer met letsel	—	2
Arbeidsongevallen/ongevallen in het woon-werkverkeer met dodelijke afloop	—	—

De Groep volgt een opleidingsstrategie om risico's te voorkomen. Het ziekteverzuim wordt in elk land bijgehouden en er wordt regelmatig informatie naar het management gestuurd; en de oorzaken van arbeidsongevallen worden geanalyseerd en er worden maatregelen genomen om herhaling te voorkomen.

De totale letselfrequentie en -ernst in 2024 waren respectievelijk 2,6% en 13,2%. In 2024 vertegenwoordigde het ziekteverzuim 1023 werkdagen (1% van het totaal aantal werkdagen) en het aantal verzuimdagen wegens arbeidsongevallen of beroepsziekten 50 werkdagen (11% van het totaal aantal werkdagen).

Gezondheid en Veiligheid op het Werk

	Aantal werkdagen	Verhouding (%)
Verloren dagen door arbeidsongeval	50	11%
Verloren dagen door werkgerelateerde slechte gezondheid en sterfgevallen door slechte gezondheid	416	37%
Verloren dagen door beroepsziekte	—	—
Verloren dagen voor ziekteverlof	1.023	1%
Verloren dagen werkgerelateerde psychische aandoening	—	—
Verloren dagen voor persoonlijke/familiale gebeurtenissen	64	1%
Totaal	1.553	

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.

	2024
Percentage werknemers met recht op verlof om familiale	100%
Percentage werknemers dat verlof om familiale redenen heeft opgenomen	13%
Percentage vrouwelijke werknemers	17%
Percentage mannelijke werknemers	7%

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): door werk beschermd verlof voor werkende vrouwen direct rond 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, bij de geboorte of adoptie van een kind met het oog op verzorging;

iii. ouderschapsverlof: verlof voor ouders vanwege 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 verzorging of ondersteuning te geven aan een familielid of een persoon die in hetzelfde huishouden woont en die om een ernstige medische reden aanzienlijke verzorging of ondersteuning nodig heeft, zoals gedefinieerd door elke Lidstaat

Bezoldigingsmaatstaven (Loonkloof en Totale Bezoldiging)

Verhouding gemiddelde vergoeding Mannen/Vrouwen	2023	2024
Pay Gap	42%	37%

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, is 37%. Deze loonkloof is grotendeels te wijten aan een hoger percentage mannen op hogere niveaus en vrouwen op ondersteunende en operationele niveaus. Met de vooruitgang in het promoveren en aannemen van senior vrouwen en het remuneratiebeleid dat van kracht is, vertrouwt de Groep erop dat de niet-aangepaste loonkloof tussen mannen en vrouwen de komende jaren zal blijven afnemen.

VGP Park Riga



Totale Bezoldiging Verhouding

De totale bezoldigingsverhouding wordt voorgesteld in deel Remuneratieverslag

4.2.3.1.18 Incidenten, Klachten en Ernstige Impacts op het gebied van Mensenrechten (ESRS S1-17)

In 2024 zijn er geen incidenten, klachten of ernstige gevolgen voor de mensenrechten geweest binnen de activiteiten en het personeelsbestand van VGP. VGP zal ernaar streven om zijn interne preventie en mechanismen en betrokkenheid bij de mensenrechten voortdurend te versterken. De Groep is actief in de Europese Unie, Servië en is onlangs begonnen met activiteiten in het Verenigd Koninkrijk, die strikte bescherming van de mensenrechten bieden. Deze rechtsgebieden hebben strenge regels en normen waar de Groep zich aan houdt, zodat de rechten van alle personen die betrokken zijn bij de activiteiten worden gerespecteerd en beschermd. VGP's proactieve aanpak en naleving van deze hoge normen, aangevuld door zijn Beleid inzake Mensenrechten, hebben de Groep in staat gesteld om een robuuste reputatie op het gebied van mensenrechten te behouden.

4.2.3.2 Werknemers in de Waardeketen (ESRS S2)

4.2.3.2.1 Belangen en Opvattingen van Stakeholders (ESRS 2 SBM-2)

In het operationele ecosysteem van VGP spelen werknemers in de waardeketen een centrale rol. Deze individuen omvatten het personeel van de directe leveranciers van VGP en, in mindere mate, de werknemers van de activiteiten van de huurders binnen VGP Parken. Hun rollen zijn divers en strekken zich uit over verschillende stadia van de activiteiten van VGP, van de bouwfase tot de onderhoudsfase. In lijn met Moderne Slavernij-verklaring van VGP en zijn benadering van mensenrechten, verbindt VGP zich ertoe om elk geval van dwangarbeid of kinderarbeid binnen zijn toeleveringsketen uit te bannen. VGP gelooft in het hooghouden van de waardigheid van arbeid en houdt zich strikt aan de principes van mensenrechten. De geïdentificeerde belangen voor de werknemers in de waardeketen van VGP zijn veelzijdig. Ze omvatten niet alleen het bieden van eerlijke arbeidsomstandigheden, maar ook de inzet van gezondheids- en veiligheidsmaatregelen. 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 dat hun rechten en belangen altijd worden beschermd en gerespecteerd. Voor meer informatie over VGP's benadering 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 Risicofactoren in het 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 verscheidenheid

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 2024 richten de toepasselijke mechanismen van VGP zich voornamelijk op deze categorie werknemers in de waardeketen.
- Werknemers in de downstream waardeketen van VGP: dit zijn voornamelijk personen die betrokken zijn bij de huurdersactiviteiten binnen VGP Parken, inclusief directe werknemers van onze huurders en logistieke en distributiebedrijven die de activiteiten van onze huurders bevoorraden, en andere bezoekers.

In kaart brengen van Duurzaamheidsrisico's in de Toeleveringsketen

VGP verbindt zich ertoe om mensenrechten, gezondheid, veiligheid en het voorkomen van moderne slavernij in zijn waardeketen te beschermen. Om zijn aanpak van verantwoord aankopen te versterken, heeft VGP in 2024 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 te implementeren om deze risico's te beheeren. Bij het in kaart brengen waren belangrijke vertegenwoordigers van functies met grote aankoopvolumes (zoals ontwikkelingsteams of technische teams) betrokken, evenals Group Legal and Compliance. Het in kaart brengen omvat 12 belangrijke aankoopcategorieën onder 11 risicocategorieën (grondstoffenverbruik, verontreiniging, afvalproductie, klimaatverandering, biodiversiteit, illegaal werk, dwangarbeid, discriminatie/intimidatie, arbeidstijden/salaris, gezondheid en veiligheid, gegevensbescherming en corruptie), met onderscheid tussen landen. Het risico van de toeleveringsketen wordt gemitigeerd door:

- 92% van de Tier I-leveranciers in 2024 zijn gevestigd in de EU en strenge aankoopregels toepassen op Tier II-leveranciers
- Due-diligence bij leveranciers uitgevoerd, rekening houdend met risicocategorie zoals hierboven aangegeven
- Voor leveranciers met een cumulatieve jaarlijkse waarde van >€ 1 miljoen wordt een controle op eerdere Sustainability- en CDP-scores uitgevoerd, indien en wanneer beschikbaar, en worden algemene risicoanalyses op deze uitgevoerd.
- Specifieke maatregelen ingevoerd om risico's in hogere risicocategorieën te beperken (bijvoorbeeld beperking op de aankoop van PV-panelen uit de regio Xinjiang)

Risicobeheersing

VGP verbindt zich ertoe om materiële impacts, risico's en kansen met betrekking tot werknemers in de waardeketen te beheeren 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 voor risicoanalyse en due-diligence is gebaseerd op de evaluatie van eventuele schendingen met betrekking tot corruptie, mensenhandel en moderne slavernij. Eventuele rode vlaggen worden doorgegeven aan de afdeling Compliance. Internal 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 verbindt zich ertoe om te voldoen aan alle lokale wetten en normen in zijn activiteiten. Het beleid van VGP met betrekking tot werknemers in de waardeketen zorgt ervoor dat de Groep ernaar streeft om, naast het naleven van wet- en regelgeving, de mensenrechten en het voorkomen van dwang- en kinderarbeid waarborgt. De grondstoffen en goederen die betrokken zijn bij de activiteiten van VGP hebben voornamelijk betrekking op de vastgoedsector, voornamelijk bouwmaterialen voor de bouw, en goederen die worden verwerkt binnen VGP Parken. Zie de resultaten van de dubbele materialiteitsanalyse van VGP in deel 4.1.1.1 Impact-, risico- en kansenmanagement, evenals deel 4.2.2.6.1 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 van werknemers in de waardeketen is ingebed in een samenhangende reeks beleidsregels op het gebied van mensenrechten, moderne slavernij, verantwoord aankopen en Gezondheid en Veiligheid, en weerspiegelt de toewijding van VGP 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 waar 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 het ondertekenen van de UNGC. Het 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 volgens de principes van het beleid. De Groep zet zich in voor het naleven van de mensenrechtenprincipes in zijn toeleveringsketen, van het hoofdkantoor tot individuele projectlocaties, om consistentie en afstemming op zijn kernwaarden te garanderen.

Het beleid is gebaseerd op en afgestemd op internationale mensenrechtenteksten en -principes¹. 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 aankoopcategorieën en die, indien nodig, worden aangepakt met corrigerende maatregelen. De belangrijkste aanbestedingen worden bijvoorbeeld onderworpen aan een "Ken Uw Partner"-screeningproces en alle contracten vereisen de aanvaarding van de Algemene Aankoopvoorwaarden van de Groep, inclusief 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 bij het in kaart brengen, voorkomen, beperken en verhelpen van eventuele gevolgen voor de mensenrechten in zijn toeleveringsketen.

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 geografische gebieden), schetst het Beleid van VGP inzake de Bestrijding van Slavernij en Mensenhandel een nultolerantiebeleid ten aanzien van alle moderne vormen van slavernij en mensenhandel, wat het engagement van VGP weerspiegelt om ethisch en integer te handelen in alle zakelijke relaties. VGP streeft ernaar stappen te ondernemen om de risico's van dwangarbeid en mensenhandel in al zijn activiteiten en toeleveringsketens in kaart te brengen, te begrijpen en aan te pakken, evenals het bewustzijn te vergroten bij zakelijke partners en de nodige due-diligence uit te voeren op zijn toeleveringsketen. 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. Standaard leveringscontracten die door VGP worden gebruikt,

bevatten bepalingen die specifiek gericht zijn op het bestrijden van het risico dat alle moderne vormen van slavernij en mensenhandel plaatsvinden 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 eenieder kunnen verplichten om eventuele zorgen of overtredingen te melden via de Compliance HotLine van VGP, waarnaar wordt verwezen in alle contracten tussen VGP en zijn leveranciers van goederen en diensten.

Meer gedetailleerde informatie is te vinden in de Verklaringen inzake Moderne Slavernij van VGP, op zijn institutionele website.

Verantwoordelijke Aankoop

De Gedragscode voor Leveranciers van VGP is een belangrijk onderdeel van de aanpak van VGP inzake verantwoord aankopen. Het is gericht op het benutten van kansen en het versterken van risicobeperking met betrekking tot de aankoop van producten en diensten. De Gedragscode voor Leveranciers is bedoeld om te worden gedeeld met alle leveranciers en wordt aangevuld met andere maatregelen, afhankelijk van de aankoopcategorieën. Het helpt VGP om ervoor te zorgen dat de leveranciers van de Groep zich houden aan dezelfde hoge normen op het gebied van mensenrechten en moderne slavernij, onder directe verwijzing naar de toepasselijke internationale teksten en principes op het gebied van mensenrechten. Naast de principes die zijn uiteengezet over mensenrechten en arbeidsnormen, behandelt de Code de onderwerpen ethiek en zakelijke integriteit evenals milieunormen en -prestaties. De Code biedt externe stakeholders 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 gesteld dat het klokkenluidersbeleid van de Groep garandeert dat VGP niet zal discrimineren of represailles zal nemen tegen leveranciers of personen die te goeder trouw en met gepaste nauwkeurigheid vermeende schendingen van toepasselijke wetten melden, ongeacht of dergelijke informatie uiteindelijk juist blijkt te zijn of niet, of die meewerken aan een onderzoek met betrekking tot dergelijke schendingen. De klokkenluider zal niet worden bestraft en zal genieten van de toepasselijke lokale regelgeving met betrekking tot de bescherming van klokkenluiders.

Gezondheid en Veiligheid

De bouwaannemers onder toezicht van de Aannemer voor Bouwbeheer zijn contractueel verplicht om de nodige voorzieningen te treffen voor de veiligheid op de bouwplaats en om de

relevante wetgeving inzake gezondheid en veiligheid na te leven. De teams van het Bouwbeheer ontwikkelen de technische vereisten die tijdens het aanbestedingsproces aan de aannemers 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 gediskwalificeerd uit het aanbestedingsproces. Tijdens de bouwfase houden de teams van de Bouwbeheer 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 stakeholders.

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 maatschappij en het bedrijf. VGP zoekt bijvoorbeeld systematisch naar de validatie van het recht op werk van werknemers, arbeiders op de bouwplaatsen van de Groep, waar van toepassing. In lijn met het beleid dat wordt voorgesteld in deel 4.2.3.2.3 Beleid met betrekking tot werknemers in de waardeketen, schakelt VGP zijn zakenpartners en leveranciers in om elke vorm van moderne slavernij, schending van mensenrechten of kwesties inzake gezondheid en veiligheid die van invloed zou kunnen zijn op werknemers in de waardeketen of hun gemeenschappen, te bestrijden. 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 te uiten. De belangrijkste feedbackmechanismen zijn de directe toegang tot het klachtenmechanisme van VGP, de VGP Compliance HotLine, en de toegang tot de relevante teams die bouwplaatsen beheren.

¹ Het Internationale Statuut van de Rechten van de Mens (Universele Verklaring van de Rechten van de Mens, het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten en het Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten), de UNGC, de OESO-Richtlijnen voor Multinationale Ondernemingen, de UNGP, de IAO-Verklaring inzake Fundamentele Beginselen en Rechten op het Werk, de Fundamentele IAO-Verdragen, het VN-Verdrag inzake de Rechten van het Kind, de VN-WEP's, de Gedragsnormen voor Bedrijven en de VN-Verklaring inzake de Rechten van Inheemse Volkeren.

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 Risicobeheersing van de Groep omvat de naleving van mensenrechten voor werknemers in de waardeketen. Zoals uiteengezet in het Beleid inzake Mensenrechten van VGP, worden mensenrechtenrisico's opgenomen in de jaarlijkse risicoanalyse 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 risicoanalyse. Het is gericht op afstemming met internationale normen om respect voor mensenrechten te bevorderen en de maatschappelijke verantwoordelijkheid van de Groep hoog te houden. De jaarlijkse risicoanalyses van de Groep richten zich op de impacts voor mensenrechten, met name door 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 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 implementeren. Daarnaast schetst de Gedragscode voor Leveranciers de verwachtingen van de Groep ten aanzien van zijn leveranciers op het gebied van duurzaamheid en mensenrechtenkwesties, en de Code herhaalt de volledige toegang van leveranciers en hun werknemers tot de VGP Compliance Hot-Line. Dit klachtenmechanisme biedt een vertrouwelijk kanaal voor werknemers en alle externe stakeholders 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 een continue 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 actie nodig is als reactie op een bepaalde werkelijke of potentiële materiële negatieve impact maakt deel uit van het proces inzake risicoanalyse van de Groep en is gebaseerd op de resultaten van de dubbele materialiteitsanalyse. Dit proces omvatte overleg stakeholders, analyse van trends in de sector en het in overweging nemen van wettelijke vereisten. Gezondheid en veiligheid en de bescherming van de mensenrechten van werknemers in de waardeketen, inclusief het in kaart brengen en preventie van elk geval 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 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 direct 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 waarin de Groep momenteel actief is, worden beoordeeld als laag tot matig wat betreft het risico op incidenten van moderne slavernij (in vergelijking met andere geografische gebieden), maakt het overwicht van overzeese arbeiders in de bouwsector in het algemeen en het betrekken van materialen en apparatuur uit gebieden met een hoger risico wereldwijd VGP vatbaarder voor misdrijven van moderne slavernij, slaafsheid, dwangarbeid, misleidende werving voor arbeid of diensten, mensen- en kinderhandel en andere soortgelijke misdrijven

die zich voordoen in zijn activiteiten en toeleveringsketens. De Groep streeft naar een adequaat niveau van waakzaamheid om de impact op mensenrechten in zijn toeleveringsketen in kaart te brengen, te voorkomen, te mitigeren en te verhelpen.

Gezondheid en Veiligheid

Bovenop zijn mechanismen inzake preventie en mitigatie om de gezondheid en veiligheid van werknemers in de waardeketen binnen de controlegebieden van de Groep te garanderen, heeft VGP in 2024 een Verklaring inzake Gezondheid en Veiligheid uitgebracht. 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 een focus op moderne slavernij en mensenrechtenaspecten, evenals zijn "Ken Uw Partner"-screeningsproces te versterken om grondige verificatie van nieuwe zakenpartners uit te voeren en huidige zakenpartners te controleren. Dit zal helpen bij het in kaart brengen en beperken van potentiële risico's.

4.2.3.3 Getroffen Gemeenschappen (ESRS S3)

Gemeenschappen die worden getroffen door VGP worden gedefinieerd in de context van de activiteit van VGP, d.w.z. als een operator in vastgoed. In de context van VGP zijn getroffen gemeenschappen de lokale gemeenschappen waarvan de activa van VGP integraal deel uitmaken. Als exploitant van duurzame bedrijfsparken heeft VGP een actieve rol te spelen binnen de gemeenschappen waarin hij actief is. Het economische succes van de Groep is gebaseerd op een sterke relatie en regelmatig overleg met zijn stakeholders: huurders, klanten, investeerders, lokale gemeenschappen, leveranciers en aannemers evenals werknemers.

4.2.3.3.1 Belangen en Opvattingen van Stakeholders (ESRS 2 SBM-2)

VGP verbindt zich ertoe om lokale gemeenschappen te integreren in zijn operationele model voor zowel ontwikkelingsprojecten als bestaande activa.

Op het gebied van ontwikkelingsprojecten heeft VGP een aanzienlijke pijnpijn van projecten voor semi-industriële of logistieke doeleinden, zoals VGP Park Rouen en VGP Park Ústi nad Labem City. Deze projecten zijn ontworpen om brownfields te revitaliseren en bedrijven te voorzien van eco-efficiënte gebouwen die voldoen aan toonaangevende duurzaamheidsnormen. Hierdoor 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 een verscheidenheid aan lokale stakeholders in zijn aanpak om een positieve sociale impact te genereren. Veerkracht van de gemeenschap is een complex, veelzijdig concept dat paraatheid tegen gevaren, bescherming tegen risico's en de bevordering van stabiele en welvarende gemeenschappen omvat. De strategie van VGP is ontworpen op niveau van het pand om bij te dragen aan de langlopende ontwikkeling van de gemeenschap. Deze plannen zijn geïntegreerd in het beheer van de bestaande activa van VGP en zorgen ervoor dat alle belangen van lokale gemeenschappen en stakeholders in aanmerking worden genomen. In termen van sociale impact verbindt VGP zich ertoe om zijn invloed op lokale schaal te monitoren en te verbeteren. Door zijn sociale impact te meten, streeft de VGP ernaar de totale impact van zijn werk te begrijpen en samen te werken met lokale gemeenschappen om grotere veranderingen te bewerkstelligen. Dit proces is cruciaal voor VGP om ervoor te zorgen dat zijn activiteiten niet alleen

winstgevend zijn, maar ook gunstig voor de gemeenschappen waarin hij actief is.

Bovendien onderstreept de inzet van VGP op duurzaamheid, zoals blijkt uit zijn ESG-Strategie, zijn toewijding aan integratie in de gemeenschap. Door ambitieuze milieudoelstellingen te stellen (zie deel 4.1 Stappenplan voor ESG-Strategie voor meer gedetailleerde informatie over de duurzaamheidsdoelen van VGP), zorgt VGP ervoor dat zijn activiteiten en ontwikkelingen niet alleen winstgevend zijn, maar ook gunstig voor de gemeenschappen waarin hij actief is.

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 om logistieke faciliteiten dicht bij stedelijke centra te bouwen, te bezitten en te exploiteren. Dit verkort de aanvoerroutes, verkort de levertijden en vermindert de bijbehorende 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 talrijke logistieke jobs, kortere reistijden voor logistieke werknemers, sanering en herstel van verlaten of brownfieldsites en zelfs verbetering van lokale parken en transport. Op basis van ons inzicht in de werkgelegenheid die vanaf december 2024 in onze parken wordt gegenereerd, gaan er elke dag ongeveer 37.000 mensen onder VGP-daken naar hun werk (tegenover ca. 30.000 in december 2023 en ca. 25.000 in december 2022). Op basis van de verslagen van vakgenoten van Oxford Economics ligt het waarschijnlijke directe en indirecte effect dichtbij de 120.000 banen. VGP streeft er ook naar om de lokale gemeenschap te laten genieten van deze creatie van werkgelegenheid, onder andere door stageprogramma's.

Cities of Making

In de context van VGP zijn getroffen gemeenschappen de lokale gemeenschappen waarvan de activa van VGP integraal deel uitmaken. In overeenstemming met de minimumgaranties van de EU-Taxonomie en de OESO-Richtlijnen voor Ondernemingen, wil VGP de lokale economische ontwikkeling stimuleren door nauwe samenwerking met de lokale gemeenschap, met inbegrip van zakelijke belangen, evenals activiteiten die in overeenstemming zijn met de noodzaak van gezonde commerciële praktijken. Een recente studie van *JPI Urban Europe* genaamd

"Cities of Making" identificeerde, naast 10 andere "behoeften" voor lokale gemeenschappen, de "behoefte" aan bedrijfsparken in steden om "een geschikte mix van unitgroottes te bieden voor een verscheidenheid aan bedrijfstypen in overeenstemming met de fasen van hun ontwikkeling". Terwijl de dienstverlenende sectoren van de stadslogistiek typisch gedomineerd worden door multinationals, is een groot deel van de fabrikanten een KMO (kleine en middelgrote onderneming), een bedrijf met minder dan 250 werknemers, of een microbedrijf met minder dan 11 werknemers. Een aanzienlijk aantal van deze kleinere bedrijven zijn voor een groot deel van hun inkomen afhankelijk van de lokale markt en spelen een belangrijke rol binnen hun lokale gemeenschap. Door kleinere ruimtes te huur aan te bieden in onze parken, kan VGP de diversiteit in het lokale economische kader helpen ondersteunen door bedrijven van verschillende grootte en 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 Parken in ontwikkeling geïdentificeerd als potentiële locaties voor dergelijke kleinere units, onder andere in onze parken in Wiesloch, Velizy en České Budějovice.

In aanvulling op de bovengenoemde specifieke activiteit, zie 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 Risicofactoren in het 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 dat deze locaties katalysatoren zijn voor economische en sociale vitaliteit. Zie Case study op bladzijde 338.

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, biedt openbare voorzieningen en bouwt eco-efficiënte en goed verbonden bedrijfsparken, maar speelt ook een sleutelrol in het lokale ecosysteem. VGP stimuleert een positieve economische en sociale impact binnen zijn gemeenschappen door middel van werkgelegenheid, opleiding en sociale inclusie: het creëren van duizenden directe of indirecte jobs door bouw- en operationele uitgaven, indirecte werkgelegenheid door de activiteiten van huurders, leveranciers en lokale belastingen.

Praktijkvoorbeeld

VGP Park České Budějovice: Ondersteuning van Lokale Bedrijfsgroei met Kleine Business Units

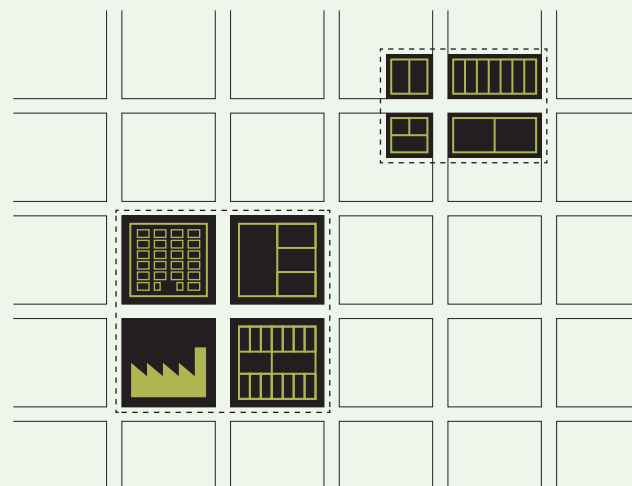
VGP Park České Budějovice is een goed voorbeeld van de betrokkenheid van VGP bij het stimuleren van lokale economische ontwikkeling door kleine bedrijven te integreren in het aanbod. Het park ligt aan de rand van České Budějovice en beschikt over een gebouw B (8.686 m²) met meerdere huurders, dat wordt opgeleverd in het eerste kwartaal van 2025 en is ontworpen om plaats te bieden aan een breed scala aan bedrijven door middel van flexibele unitgroottes vanaf 500 m². Dit concept sluit aan bij de bevindingen van het onderzoek van JPI Urban Europe, waarin werd benadrukt dat moderne bedrijfsparken in steden een mix van grootte moeten bieden om tegemoet te komen aan bedrijven in verschillende groeistadia.

Een Mix van Huurders en Business Units

De huurderssamenstelling van Gebouw B ondersteunt de veelzijdigheid en toegankelijkheid van de kleinschalige business units van VGP. Het gebouw is zo opgezet dat het een mix van lokale huurders, starters en multinationals kan huisvesten die flexibele stedelijke ruimte nodig hebben voor uiteenlopende activiteiten, waaronder:

- Lichte industriële productie
- Onderzoek en ontwikkeling
- E-commerce en last-mile logistiek
- Algemene commerciële en dienstverlenende activiteiten

Door schaalbare en aanpasbare ruimtes aan te bieden, stelt VGP KMO's en micro-ondernemingen – waarvan er veel sterk afhankelijk zijn van de lokale markt – in staat om te floreren naast grotere spelers binnen een gedeeld en veerkrachtig bedrijfsecosysteem.



Cities of Making1: Variaties in de groottes van de units helpen een

JPI Urban Europe, Gezamenlijk Programmeringsinitiatief (<https://citiesofmaking.com>)

Om mogelijke negatieve impacts op de gemeenschappen rond zijn ontwikkelingsprojecten te beperken, handhaaft VGP een Handvest Zorgzaam Bouwen 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).

4.2.3.3.4 Processen om met Getroffen Gemeenschappen te Overleggen over Impacts (ESRS S3-2)

VGP zorgt ervoor dat lokale gemeenschappen worden geraadpleegd over ontwikkelingsprojecten, vanaf de eerste fasen van planning tot de laatste stadia van oplevering. Deze aanpak stelt VGP in staat om de unieke behoeften en aspiraties van de gemeenschap te begrijpen, zodat elk project is afgestemd op de context. Naast het versterken van de dialoog met lokale stakeholders, stellen deze processen de Groep en elk pand in staat om het toezicht op de lokale betrokkenheid te verbeteren en de impact voor de gemeenschappen te vergroten.

Voor reeds bestaande parken wordt de dialoog met de gemeente zodanig onderhouden dat het park als geheel een verankerde deelnemer blijft in de lokale gemeente. De dialoog is open en bedoeld om waar mogelijk problemen aan te pakken en activiteiten te verbeteren.

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 plegen 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)

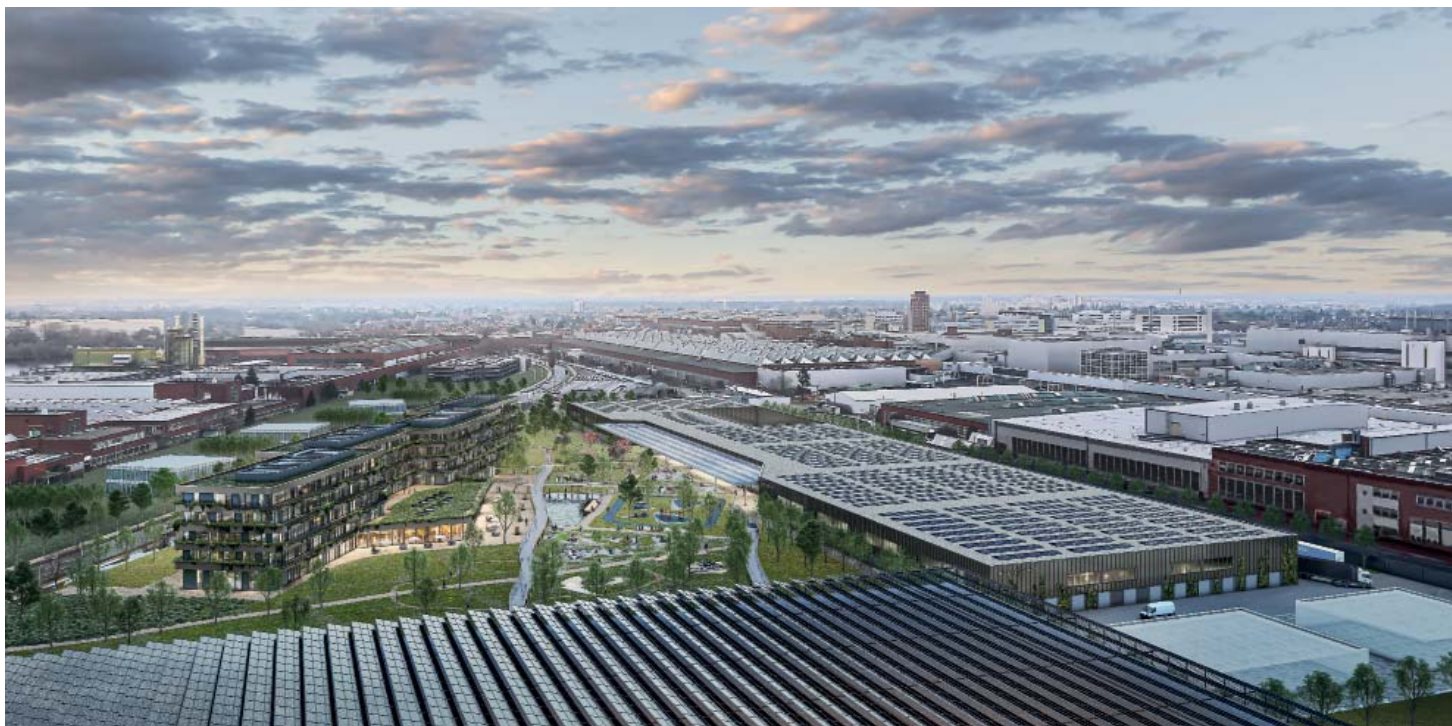
VGP is typisch betrokken bij de volgende gemeenschapsacties:

- Er werden verschillende sociale initiatieven georganiseerd in de parken van de Groep door ruimte ter beschikking te stellen, materiaal of donaties in te zamelen en educatieve evenementen te organiseren.
- De Groep doneerde ongeveer € 0,9 miljoen in 2024 en steunt nu 48 goede doelen via de VGP Foundation met betrekking tot onderwerpen zoals betrokkenheid bij de lokale gemeenschap, milieuthema's en sociale integratie;
- Op basis van ons inzicht in de werkgelegenheid die in onze parken wordt gegenereerd, gaan er vanaf december 2024 elke dag ongeveer 37.000 mensen onder VGP-daken naar hun werk (tegenover ca. 30.000 in december 2023).

- Het Vrijwilligersprogramma van de Groep (zie subsectie Onze mensen inspireren over duurzaamheidsthema's in sectie 4.2.3.1.3 Beleid ten aanzien van Eigen Personeel (ESRS S1-1)). Voorbeelden van gemeenschapsprojecten: renovatiewerkzaamheden in een lokale zorginstellingen het planten van bomen als onderdeel van een herbebossingsprogramma voor de gemeenschap.

Eind 2023 verzekerde VGP zich van de grootste brownfieldontwikkeling in zijn geschiedenis door de aankoop van 700.000 m² van Opel, onderdeel van de Stellantis Group, in Russelsheim am Main, vlakbij de luchthaven van Frankfurt. Een nieuw eco-efficiënt bedrijfspark met grote open groene ruimten voor sociale interactie en werken in de buitenlucht, waaronder de groene campus van Opel, zal worden gebouwd op een voormalige industriële site die op grote schaal moest worden ontdaan van verontreiniging en moest worden geherstructureerd. Het project illustreert de positionering van VGP als partner van steden en bedrijven door de impact die hij genereert voor gemeenschappen door het creëren van een nieuwe levendige eco-efficiënte bedrijfsgemeenschap die economische groei stimuleert.

VGP Park Russelsheim: een nieuw eco-efficiënt bedrijfspark met grote open groene ruimten voor sociale interactie en buiten werken.



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 wil de economische, sociale en milieu-impact van VGP bedrijfsparken op lokale gemeenschappen blijven monitoren door middel van analyses van gecreëerde jobs en gemeentetevredenheid.

4.2.3.4 Eindgebruikers (ESRS S4)

Als exploitant van duurzame bedrijfsparken heeft VGP een rol te spelen ten aanzien 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 Opmvattingen van Stakeholders (ESRS 2 SBM-2)

Met honderden verschillende bedrijven (ca. 600 huurcontracten) vertegenwoordigd in de VGP Parken, 37.000 werknemers die direct werken en 120.000 werknemers die indirect werken met de huurders in onze parken, is het in kaart brengen van de huurders als eindgebruikers vrij groot. Daarom is dit onderwerp ook indirect verbonden met vele andere, zoals broeikasgasemissies, verontreiniging, mensenrechten, verantwoord aankopen 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 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 de sectie Risicofactoren in het Verslag van de Raad van Bestuur respectievelijk 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.

4.2.3.4.3 Beleid ten aanzien van Eindgebruikers (ESRS S4-1)

Het VGP-beleid voor het betrekken van eindgebruikers omvat de groene huurovereenkomsten, het energie-efficiëntiebeleid en het beleid voor hernieuwbare energie. Dit beleid vormt ook de basis voor het jaarlijkse overleg met huurders over het gebruik van nutsvoorzieningen en efficiëntieverbeteringen. Zie paragraaf 4.2.2.5 Beleid met betrekking tot beperking van en aanpassing aan klimaatverandering (ESRS E1-2) voor meer informatie over dit beleid. Ook het biodiversiteitsbeleid is van toepassing. Het doel van het beleid is niet alleen om de biodiversiteit van VGP Parken te verbeteren, maar ook om verandering mogelijk te maken door educatie van het eigen personeel en belanghebbenden, waaronder Eindgebruikers. Biodiversiteitsinitiatieven worden waar mogelijk zichtbaar gemaakt en lokaal uitgelegd met borden en palen om de educatieve waarde te ondersteunen (zie voor meer informatie Pijler 3: Transformatieve verandering mogelijk maken in paragraaf 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 gaat de dialoog aan met haar huurders door het gebruik van nutsvoorzieningen te controleren (zie het beleid rondom groene huurovereenkomsten zoals hierboven beschreven). Daarnaast voert VGP sinds 2018 klantenenquête uit om de behoeften en verwachtingen op het gebied van duurzaamheid binnen de bedrijfsparken van de Groep te begrijpen, inclusief een bevraging over thema's gerelateerd aan duurzaamheid.

In de jaarlijkse huurderstevredenheidsenquête worden alle huurders in de bestaande VGP Parken uitgenodigd om hun mening te delen en in 2024 werd het onderzoek uitgevoerd in alle markten waarin de Groep actief is. In totaal nam 46% van de huurders deel aan de enquête (272 reacties) en zij gaven aan

over het algemeen tevreden te zijn met 87%. De Groep onderzoekt een applicatie die de dagelijkse efficiëntie tussen leveranciers van faciliteitenbeheer zal verbeteren. De applicatie kan ook worden gebruikt om huurders te betrekken bij een feedback te krijgen over geleverde diensten of evenementen. Deze uitwisselingen en de voortdurende inspanningen om de relatie met de huurders te verbeteren, komen bovenop het BREEAM 'In-Use'-label dat duurzame bedrijfspraktijken garandeert bij de exploitatie van het pand.

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 contactpunten door de afdeling faciliteitenbeheer op VGP panden die de dialoog onderhouden met het vastgoedbeheer en de werknemers van de huurders, evenals het commerciële team met het vastgoedbeheer. De Compliance Hotline van de Groep is beschikbaar voor elke gebruiker of bezoeker van onze parken, en de Groep zorgt ervoor dat alle zorgen direct worden behandeld en dat feedback wordt gebruikt om zijn activiteiten en diensten te verbeteren.

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)

De materiële risico's en kansen met betrekking tot eindgebruikers of huurders van onze gebouwen betreffen de "broeikasgasemissies en het energieverbruik van de activiteiten in het gebouw" en de "broeikasgasemissies van de vervoersmiddelen van huurders (en hun werknemers)". De Groep bespreekt de verbruiksgegevens jaarlijks met elke huurder, zoals contractueel is vastgelegd in het Groene Huurcontract tussen VGP en zijn huurders. De betrokkenheid is in de eerste plaats gericht

op gegevensverzameling en inzicht, en op manieren om de activiteiten in het gebouw eco-efficiënter te maken, voornamelijk door de behoefte aan primaire energie te verminderen, het verbeteren van de toegankelijkheid van de parken door openbaar vervoer connecties en het installeren van laadfaciliteiten in VGP Parken. Zie het deel 4.2.2.2.7 Doelen inzake klimaatmitigatie en klimaatadaptatie (ESRS E1-4) en specifiek 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 huurderstevredenheidsenquête 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 de huurderstevredenheid ten minste 88% bedraagt voor de huurdersportefeuille in het betreffende land.

VGP Offices Praag



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 Raad van Bestuur en Management in het hoofdstukken Raad van Bestuur en Management voor informatie over de samenstelling van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en hun toegang tot deskundigheid en vaardigheden wat betreft duurzaamheidsthema's.

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 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 benadering van VGP inzake gegevensbescherming, zie deel Gegevensbescherming in Remuneratie Rapport. Het uitvoerend management bevordert een open discussie over de belangrijkste risico's, integreert risicobeheersing in de doelstellingen en vergoedingsstructuur van de organisatie en creëert een bedrijfscultuur waarin mensen op alle niveaus risico's beheren. Voor meer gedetailleerde informatie, zie de secties Compliance Awareness en Anti-corruptie in de Corporate Governance verklaring.

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 geldende wetten. Het Uitvoerend Management handhaaft strikt het nul-tolerantieprincipe van de Groep met betrekking tot schendingen van het Programma inzake Bestrijding van Corruptie. Voor meer gedetailleerde informatie, zie Programma inzake Bestrijding van Corruptie van de Corporate governance- verklaring.

4.2.4.3.2 Klokkenluidersprogramma: VGP Compliance HotLine

Zie voor meer gedetailleerde informatie het subdeel “Klokkenluidersplatform: VGP Compliance Hotline” van deel Gedragsbeleid en Naleving in de Corporate Governance verklaring. Het Klokkenluidersbeleid van de Groep is 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 nalevingcultuur 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 2024 heeft 38% van het VGP-personeel de online opleiding voltooid en 85% van het management. Naast de online opleiding worden de afdelingen van VGP die het meest worden blootgesteld aan nalevingsrisico's die in kaart werden gebracht (nieuwe grondverwerving, ontwikkeling, vergunningen en aankoop) verplicht om een klassikale opleiding te volgen. Er werden verschillende opleidingssessies gehouden in de hele Groep, georganiseerd door het Hoofd Compliance van de Groep, indien nodig in lokale talen. Tot slot hebben alle managers met uitvoerende verantwoordelijkheden een opleiding inzake bestrijding van corruptie gevolgd. Voor meer gedetailleerde informatie, zie deel Programma inzake bestrijding van corruptie in de 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 aankoper van bouwmaterialen is VGP zich bewust van het belang van het stimuleren van industriënormen en werkt hij aan de verdere integratie van duurzaamheid in zijn toeleveringsketen. Gezien de omvang van zijn portefeuille werkt de Groep met veel leveranciers en aannemers en zorgt 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 ondertekenaar geworden van de UNGC en heeft zich daarmee verbonden om binnen zijn invloedssfeer de 10 universeel erkende principes met betrekking tot mensenrechten, arbeidswetgeving, milieubescherming en corruptiebestrijding aan te nemen, te handhaven en uit te voeren. In 2022 introduceerde de Groep een Gedragscode voor Leveranciers en een Beleid inzake Mensenrechten voor zijn interacties met leveranciers.

4.2.4.4.1 Aankoop in Kaart brengen

Aankopen bij VGP kunnen in 3 categorieën worden onderverdeeld:

- Algemene bedrijfskosten, waaronder kantoormanagement, zakenreizen, advies- en auditkosten, bedrijfscommunicatie en public relations, ICT en andere administratieve kosten. Dit betreft alle werknemers van de Groep en het regionale hoofdkantoor;
- Exploitatiekosten, diensten die aan panden worden geleverd voor dagelijkse activiteiten op de site, zoals schoonmaak, onderhoud, beveiliging, afvalbeheer en kosten voor energie- en watervoorziening (indien niet rechtstreeks door de huurder betaald, worden OPEX door de eigenaar of beheerder van het pand betaald en meestal aan de huurders doorberekend als servicekosten);
- Geactiveerde bouwwerken geïnvesteerd in panden voor 3 hoofddoelen:
 - nieuwe ontwikkelingswerkzaamheden,
 - onderhoudswerkzaamheden of
 - herverhuur (CAPEX betaald door de eigenaar)

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 kosten). OPEX en CAPEX bestaan voornamelijk uit arbeidsintensieve diensten en zijn in die zin aankopen die niet kunnen worden geherlocaliseerd. Het grootste deel van de toeleveringsketen bestaat uit lokale vennootschappen of dochtervennootschappen die de lokale economie ondersteunen. Daarnaast geven de aankopers waar mogelijk de voorkeur aan lokale aankopen in het werkgebied van de activa van de Groep om bij te dragen aan werkgelegenheid en lokale economische ontwikkeling. Zie deel 4.2.1.3.3. 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: eerlijkheid, focus op kwaliteit, samenwerking op lange termijn, gering risico en respect voor 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 wetten en regels, met name arbeids- en milieuwetten. Het VGP-nalevingsteam voert regelmatig audits uit in de hele Groep om de grondige toepassing van de Gedragscode voor Leveranciers van de Groep te valideren. In 2023 werd VGP door CDP erkend in de Leadership band voor het “implementeren van huidige ‘best practices’” in termen van zijn leveranciersbetrokkenheid, met een A-rating. VGP werd erkend als een van de top 19% van de organisaties die door CDP werden beoordeeld in de sectie ‘Land & property ownership & development’.

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 4.2.3.2.2. 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 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 gebruikt of tolereert GEEN roofzuchtige commerciële tactieken
- VGP VOLGT Internationale Sancties
- VGP HOUDT de gevolgen van een overtreding BIJ
- VGP LUISTERT NAAR Het melden van een zorg (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.

VGP Offices Budapest

4.2.4.4.4 Selectie van Leveranciers

Bovenop de Gedragscode voor Leveranciers, kiest VGP zijn aannemers met grote zorg en zorgt ervoor dat ze voldoen aan het vereiste beleid. De aankoopprocedure voor de hele Groep is erop gericht dat alle aankoop- 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 “Ken Uw 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. Daarnaast zijn deze milieu- en sociale factoren van bijzonder belang voor de Groep bij de keuze van leveranciers. VGP gebruikt NetSuite als een webgebaseerde

oplossing om de aankoop te beheren. Deze oplossing waarborgt het administratieve beheer voor de hele aankoopcyclus. Het maakt de aankoopprocedures robuuster, zorgt voor de transparantie die nodig is voor alle aankoopbeslissingen 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

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, waaronder het naleven van de toepasselijke wet- en regelgeving, het voorkomen van alle vormen van corruptie en discriminatie, respect voor de menselijke waardigheid en voor het werk van werknemers, behoud van het milieu en het melden van praktijken die in strijd zijn met deze principes via de contactprocedure van de Groep.

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, inclusief 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 CO₂-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 rekening moeten houden met de koolstofimpact bij het selecteren van bouwtechnieken, materialen en technische oplossingen. Na elke projectbeoordeling en in alle projectfasen moet een arbitrage met betrekking tot de impact op de CO₂-voetafdruk worden uitgevoerd voor de voorgestelde oplossing die aan de Groep wordt 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).



4.2.4.5 Preventie en Opsporing van Corruptie of Omkoping (ESRS G1-3)

Tijdens het boekjaar 2024 heeft VGP in lijn met zijn beleid opleidingen verzorgd voor zijn werknemers die aan risico's worden blootgesteld (zie deel Anti-Corruptie programma voor meer informatie over de aanpak van VGP). Voor de risicofuncties is de opleiding verplicht, maar VGP heeft ook vrijwillige opleiding beschikbaar gesteld voor andere eigen werknemers. Details van de training gedurende het jaar zijn als volgt:

Dekking opleiding	Risico-functies	Managers	AMSD	Andere eigen werknemers
Totaal	42	26	103	242
Totaal ontvangen opleiding	17	22	28	90
Leveringsmethode en -duur				
Klassikale opleiding	14 uur	14 uur	26 uur	1 uur
computerondersteunde opleiding	3 uur	8 uur	2 uur	89 uur
Vrijwillige computerondersteunde opleiding				
Frequentie				
Hoe vaak opleiding nodig is	jaarlijks	jaarlijks	jaarlijks	jaarlijks
Thema's				
Definitie van corruptie	x	x	x	x
Beleid	x	x	x	x
Procedures bij verdenking/detectie	x	x	x	x

AMSB: Bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen

4.2.4.6 Incidenten van Corruptie of Omkoping (ESRS G1-4)

Raadpleeg deel Programma inzake bestrijding van corruptie voor meer informatie over de aanpak van VGP.

4.2.4.7 Politieke Invloed en Lobbyactiviteiten (ESRS G1-5)

4.2.4.7.1 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 *Bundesverband 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.

4.2.4.7.2 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 donatie of bijdrage in natura of financieel is 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 winsttoogmerk 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. 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. Een jaarlijkse lijst van alle sponsoractiviteiten en liefdadigheidsbijdragen van de Groep (meestal via de VGP Foundation) wordt bijgehouden en opgevolgd op Groepsniveau.

VGP houdt zich aan de wettelijke vereisten om jaarlijks Belgische lobbyactiviteiten te aan te geven en openbaar te maken op het Belgische Transparantieplatform in Openbare Aangelegenheden ("lobbyregister", www.dekamer.be)

In 2024 was het aantal gerapporteerde lobbyactiviteiten binnen de Groep nul en bedroegen de uitgaven voor politieke donaties en lobbyen € 0,00.

4.2.4.8 Betalingspraktijken (ESRS G1-6)

Onze groep zet zich in voor verantwoordelijke en tijdige betalingspraktijken en zorgt ervoor dat we consequent de afgesproken betalingstermijnen naleven. We streven ernaar om betalingen binnen de aangegeven termijnen te verwerken en leggen in het bijzonder de nadruk op het ondersteunen van kleinere leveranciers door facturen zo snel mogelijk te betalen. Deze aanpak weerspiegelt onze toewijding aan sterke en eerlijke zakenrelaties en bevordert het vertrouwen en de betrouwbaarheid in onze toeleveringsketen.

4.3 Groene Financiering van de Groepsactiviteiten

4.3.1 Uitgifte van groene obligaties

Het Kader voor Groene Financiering van VGP werd in 2019 geïntroduceerd als onderdeel van onze strategie om financieringsbronnen te diversifiëren. De Groep heeft besloten om een kader voor Groene Obligaties te ontwikkelen voor de financiering van nieuwe ontwikkelingsprojecten en/of investeringen in eco-efficiëntie voor bestaande activa die voldoen aan de milieucriteria voor de bouw- en exploitatiefase zoals gedefinieerd in de procedure “Gebruik van opbrengsten” en hierna gespecificeerd. Groene Obligaties worden alleen gebruikt voor de financiering van weerbare activa die in aanmerking komen, in overeenstemming met een duidelijke procedure voor de toewijzing van middelen.

VGP gaf zijn eerste Groene Obligatie op de Euromarkt uit in maart 2021. In januari 2022 gaf de Groep zijn tweede Groene Obligatie (opgesplitst in twee tranches) op de euromarkt uit. Deze uitgiftes getuigen van het succes van de integrale focus van de Groep op ESG als onderdeel van de organisatie, investeringen en financiering. In totaal brachten de twee uitgiftes € 1,60 miljard op. Sinds december 2023 zijn alle opbrengsten aangewend voor een verscheidenheid aan donkere en lichtere groene beleggingen, waarbij de lichtste groene beleggingen zijn toegewezen aan gebouwen die ten minste BREEAM “Excellent” gekwalificeerd zijn.

4.3.2 Criteria voor groene obligaties

De ESG-criteria van de Groene Obligaties werden door S&P Global/CICERO goedgekeurd. Ze zijn (i) afgestemd op de “Green Bond Principles” (“GBP”) die in maart 2015 werden bijgewerkt en (ii) passen in de ESG-strategie van de Groep. Opbrengsten van Groene Obligaties uitgegeven onder dit kader zullen uitsluitend worden gebruikt voor de gehele of gedeeltelijke financiering en/of herfinanciering van “In aanmerking komende Activa”, zoals beschreven in het Kader voor Groene Financiering.

De opbrengsten kunnen worden gebruikt om bestaande projecten te herfinancieren en nieuwe ontwikkelingen te financieren.

Projecten die in aanmerking komen zijn onder andere:

- Projecten voor hernieuwbare energie (d.w.z. onshore en offshore faciliteiten voor hernieuwbare energie, waaronder voornamelijk zonne- en windenergieprojecten, maar ook waterstof- en geothermische energieprojecten)
- Categorie groene gebouwen (d.w.z. vastgoed met BREEAM “Very Good” certificering of gelijkwaardige DGNB/LEED classificatie)
- Gelieve te willen noteren dat VGP inmiddels heeft besloten om de kwaliteit van de toewijzing voor deze categorie te verhogen naar minimaal BREEM “Excellent” of gelijkwaardig.
- Andere in aanmerking komende projectcategorieën zijn energie-efficiëntie (d.w.z. voor bestaande of nieuwe (logistieke) gebouwen, magazijnen en technologiegerelateerde diensten en producten), afvalbeheer (d.w.z. projecten, investeringen en uitgaven die betere recyclingpercentages bevorderen), schoon vervoer (d.w.z. oplaadpunten voor elektrische voertuigen, fietsvoorzieningen) en duurzaam waterbeheer (d.w.z. zoetwaterverbruik verminderen, regenwater opvangen en recycleren, groene dakbedekking).

Aanvullende criteria en indicatoren die moeten worden gecontroleerd voor in aanmerking komende activa – waaronder EU-Taxonomie en CRREM, ook verwijzend naar deel 4.2.2.7 Openbaarmakingen op grond van artikel 8 van Verordening (EU) 2020/852 (Taxonomieverordening) en deel 4.2.2.2.7 Doelen inzake Klimaatmitigatie en Klimaatadaptatie (ESRS E1-4) worden gepubliceerd op de investeerderswebsite onder de volgende link: <https://www.vgpparks.eu/nl/investeerders/financiele-schuld/>.

4.3.3 Huidige aanwending van opbrengsten uit groene obligaties

In overeenstemming met de interne analyse-, selectie- en monitoringprocedure voor Groene Obligaties van de Groep worden de fondsen die worden gegenereerd door de uitgifte van Groene Obligaties aangewend voor de geselecteerde activa op basis van een vooraf gedefinieerde lijst van “in aanmerking komende activa”. De criteria worden hierboven voorgesteld en in detail uitgelegd in het Kader voor Groene Financiering dat beschikbaar is op de website van de Groep.

In het geval van een (volledige of gedeeltelijke) vervreemding van activa aan een van de Joint Ventures van de Groep tijdens de financieringsperiode (d.w.z. vóór de vervaldatum van de obligatie-uitgifte), zullen de opbrengsten die aanvankelijk werden aangewend voor het vervreemde actief, opnieuw worden aangewend voor een ander “in aanmerking komend actief” van de Groep, op basis van hetzelfde proces. In het geval van een volledige vervreemding zal de equivalente activabasis opnieuw worden aangewend en in het geval van een vervreemding aan een van de Joint Ventures zal het resterende aandelenbelang worden weerspiegeld in de pro-rata aanwending van activa.

De aanwending van de opbrengsten van de uitstaande Groene Obligaties per 31 december 2024 wordt hieronder geïllustreerd:

Gebruik van categorieën	Groene obligatie – apr 2029		Groene obligatie – jan 2027		Groene obligatie – jan 2030		Ter referentie:
	Toewijzing nettoobligatie-opbrengsten (€)	% van totale netto-obligatieopbrengsten	Toewijzing nettoobligatie-opbrengsten (€)	% van totale netto-obligatieopbrengsten	Toewijzing nettoobligatie-opbrengsten (€)	% van totale netto-obligatieopbrengsten	Toewijzing EIB-leningen (€)
Hernieuwbare energie	63.037.369	10,50%	3.596.694	0,70%	—	0,00%	55.395.630
Groene gebouwen	535.263.236	89,20%	513.098.831	102,60%	505.719.753	101,10%	
o/w EU Taxonomy conform	515.933.236	86,00%	310.134.027	62,00%	333.783.545	66,80%	
Energie-efficiëntie	23.582.376	3,90%	6.649.967	1,30%	11.341.405	2,30%	
Beheer van afval	—	0,00%	—	0,00%	—	0,00%	
Duurzaam transport		0,00%	—	0,00%	1.369.185	0,30%	
Duurzaam waterbeheer	—	0,00%	1.939.695	0,40%	2.691.320	0,50%	
(over)/niet toegewezen	-21.882.980	-3,60%	-25.285.187	-5,10%	-21.121.664	-4,20%	79.604.370
Totale bruto opbrengst	600.000.000	100,00%	500.000.000	100,00%	500.000.000	100,00%	135.000.000

De aanwending van de opbrengsten tussen CAPEX en herfinanciering:

Gebruik van categorieën	Groene obligatie – apr 2029		Groene obligatie – jan 2027		Groene obligatie – jan 2030	
	Toewijzing netto obligatie-opbrengsten (€)	% van totale netto-obligatieopbrengsten	Toewijzing nettoobligatie-opbrengsten (€)	% van totale netto-obligatieopbrengsten	Toewijzing nettoobligatie-opbrengsten (€)	% van totale netto-obligatieopbrengsten
CAPEX financiering	575.491.069	95,90%	323.097.588	64,60%	416.368.732	83,30%
Refinanciering	46.391.911	7,70%	202.187.599	40,40%	104.752.932	21,00%
(over)/unallocated	-21.882.980	-3,60%	-25.285.187	-5,10%	-21.121.664	-4,20%
Total gross proceeds	600.000.000	100,00%	500.000.000	100,00%	500.000.000	100,00%

* voor gebouwen die in aanbouw waren ten tijde van de obligatie-uitgifte wordt 50% verondersteld refi en 50% capex

Wat betreft de naleving van EU-Taxonomie wordt respectievelijk 86,0% (Apr-29), 62,0% (Jan-27) en 66,8% (Jan-30) van de proportionele opbrengsten aangewend voor beleggingen die in overeenstemming zijn met EU-Taxonomie per december 2024. Het deel van de portefeuille dat in overeenstemming is met EU-Taxonomie zal naar verwachting in de komende periode verder toenemen.

Gebruik van categorieën	Groene obligatie – apr 2029		Groene obligatie – jan 2027		Groene obligatie – jan 2030	
	Toewijzing netto obligatie-opbrengsten (€)	% van totale netto-obligatieopbrengsten	Toewijzing nettoobligatie-opbrengsten (€)	% van totale netto-obligatieopbrengsten	Toewijzing nettoobligatie-opbrengsten (€)	% van totale netto-obligatieopbrengsten
CAPEX financiering	515.933.236	86,0%	310.134.027	62,0%	333.783.545	66,8%
Herfinanciering	105.949.745	17,7%	215.151.160	43,0%	187.338.119	37,5%
(over)/niet toegewezen	(21.882.980)	-3,6%	(25.285.187)	-5,1%	(21.121.664)	-4,2%
Totale bruto opbrengst	600.000.000	100,0%	500.000.000	100,0%	500.000.000	100,0%

* voor gebouwen die in aanbouw waren ten tijde van de obligatie-uitgifte wordt 50% verondersteld refi en 50% capex

4.3.3.1 Groene obligatie – april 2029

Aanwending groene gebouwen per certificeringstype (aanwending van €-opbrengsten)

Land	BREEAM Outstanding	BREEAM – Excellent	DGNB – Platinum	DGNB/OGNI – Gold	Grand Totaal	%
Oostenrijk	—	—	—	—	—	—
Kroatië	—	—	—	—	—	—
Tsjechische Republiek	—	—	—	—	—	—
Denemarken	—	—	—	—	—	—
Frankrijk	—	—	—	—	—	—
Duitsland	—	—	129.110.016	386.823.219	515.933.236	96%
Hongarije	—	—	—	—	—	—
Italië	—	—	—	—	—	—
Letland	—	—	—	—	—	—
Nederland	—	—	—	—	—	—
Portugal	—	—	—	—	—	—
Roemenië	—	19.330.000	—	—	19.330.000	4%
Servië	—	—	—	—	—	—
Slowakije	—	—	—	—	—	—
Spanje	—	—	—	—	—	—
Totaal		19.330.000	129.110.016	386.823.219	535.263.236	
% van Totaal	—	3%	22%	64%	600 000 000	



Aanwending Hernieuwbare Energie per land (aanwending van €-opbrengsten)

Land	2021	2022	2023	2024	Total	Total (Apr '29 Bond)
Oostenrijk	—	—	—	873.400	873.400	—
Kroatië	—	—	—	—	—	—
Tsjechische Republiek	—	73.038	2.869.960	380.000	3.322.998	73.038
Denemarken						
Frankrijk	—	—	—	3.591.000	3.591.000	—
Duitsland	19.072.084	30.270.609	36.904.646	3.831.492	90.078.831	49.342.693
Hongarije	84.909		—	—	84.909	84.909
Italië	—	704.348	3.131.513	25.515	3.861.376	704.348
Letland	—	—	—	—	—	—
Nederland	5.309.425	6.644.132	835.417	—	12.788.974	11.953.557
Portugal	—	—	—	—	—	—
Roemenië	—	530.824	1.068.176	72.100	1.671.100	530.824
Servië	—	—	—	—	—	—
Slowakije	—	—	—	679.320	679.320	—
Spanje	—	348.000	—	1.148.000	1.496.000	348.000
Totaal	24.466.418	38.570.951	44.809.712	10.600.827	118.447.908	63.037.369

Aanwending energie-efficiëntie per land (aanwending van €-opbrengsten)

Investerings in energie-efficiëntie (luchtwarmtepompen, LED-verlichting, bewegingsmelders, enz.) specificatie per land (€ opbrengst toewijzing).

Land	2021–2023	2024
Tsjechische Republiek	—	141.816
Spanje	1.450.949	—
Duitsland	11.089.470	7.488.449
Hongarije	—	504.221
Italië	—	1.581.314
Portugal	—	299.377
Roemenië	—	1.026.780
Totaal	12.540.418	11.041.957

4.3.3.2 Groene obligatie – januari 2027

Aanwending groene gebouwen per certificeringstype (aanwending van €-opbrengsten)

Land	BREEAM Outstanding	BREEAM – Excellent	DGNB – Platinum	DGNB/OGNI – Gold	Grand Totaal	%
Oostenrijk	—	—	—	70.246.000	70.246.000	13%
Kroatië	—	20.880.000	—	—	20.880.000	4%
Tsjechische Republiek	—	—	—	—	—	—
Denemarken	—	—	—	—	—	—
Frankrijk	—	—	—	—	—	—
Duitsland	—	—	130.337.220	236.670.861	367.008.081	69%
Hongarije	—	—	—	—	—	—
Italië	—	4.767.750	—	—	4.767.750	1%
Letland	—	—	—	—	—	—
Nederland	—	—	—	—	—	—
Portugal	—	47.640.000	—	—	47.640.000	9%
Roemenië	—	—	—	—	—	—
Servië	—	—	—	—	—	—
Slowakije	—	—	—	—	—	—
Spanje	—	2.557.000	—	—	2.557.000	—
Totaal		75.844.750	130.337.220	306.916.861	513.098.831	
% van totaal	—	13%	22%	51%	500.000.000	



VGP Park Giessen Am Alten Flughafen

Aanwending Hernieuwbare Energie per land
(aanwending van €-opbrengsten)

Investerings in energie-efficiëntie (luchtwarmtepompen, LED-verlichting, bewegingsmelders, enz.) specificatie per land (€ opbrengst toewijzing)

Land	2021–2023	2024
Duitsland	2.817.206	—
Spanje	348.000	431.489
Totaal	3.165.206	431.489

Aanwending energie-efficiëntie per land
(aanwending van €-opbrengsten)

Investerings in schoon vervoer (oplaadpunten voor elektrische voertuigen, fietsvoorzieningen, etc.) specificatie per land (€ toewijzing opbrengsten)

Land	2021–2023
Tsjechische Republiek	113.470
Duitsland	4.521.377
Hongarije	275.661
Italië	966.000
Roemenië	698.681
Slowakije	74.779
Totaal	6.649.967

Aanwending duurzaam waterbeheer per land
(aanwending van €-opbrengsten)

Toewijzing duurzaam waterbeheer per land (€ opbrengst toewijzing)

Land	2021–2023
Denemarken	265.934
Spanje	629.556
Duitsland	1.010.644
Italië	33.560
Totaal	1.939.695

4.3.3.3 Groene obligatie – januari 2030

Aanwending groene gebouwen per certificeringstype (aanwending van €-opbrengsten)

Land	BREEAM Outstanding	BREEAM – Excellent	DGNB – Platinum	DGNB/OGNI – Gold	Grand Totaal	%
Oostenrijk	—	—	—	126.649.560	126.649.560	24%
Kroatië	—	—	—	—	—	—
Tsjechische Republiek	—	57.878.969	—	—	57.878.969	11%
Denemarken	—	—	—	—	—	—
Frankrijk	—	—	—	—	—	—
Duitsland	—	—	50.717.490	163.547.500	214.264.989	40%
Hongarije	—	—	—	—	—	—
Italië	—	—	—	—	—	—
Letland	—	—	—	—	—	—
Nederland	—	—	—	—	—	—
Portugal	—	18.750.623	—	—	18.750.623	4%
Roemenië	11.940.000	28.420.000	—	—	40.360.000	8%
Servië	—	—	—	—	—	—
Slowakije	—	—	—	—	—	—
Spanje	—	47.815.611	—	—	47.815.611	9%
Totaal	11.940.000	152.865.204	50.717.490	290.197.060	505.719.753	
% van totaal	2%	25%	8%	48%	500.000.000	



Aanwending energie-efficiëntie per land (aanwending van €-opbrengsten)

Investerings in energie-efficiëntie (luchtwarmtepompen, LED-verlichting, bewegingsmelders, enz.) specificatie per land (€ opbrengst toewijzing)

Land	2021–2023
Oostenrijk	331.460
Tsjechische Republiek	380.825
Frankrijk	196.650
Duitsland	9.214.671
Hongarije	928.839
Letland	288.960
Totaal	11.341.405

Clean transportation allocation by country (€-proceeds allocation)

Investerings in schoon vervoer (oplaadpunten voor elektrische voertuigen, fietsvoorzieningen, etc.) specificatie per land (€ toewijzing opbrengsten)

Land	2023	2024
Oostenrijk	34.500	—
Tsjechische Republiek	8.250	36.078
Spanje	71.767	32.199
Frankrijk	33.000	—
Duitsland	256.707	518.384
Hongarije	39.372	46.385
Italië	42.000	64.832
Letland	6.000	—
Nederland	39.750	—
Portugal	43.500	9.500
Roemenië	21.000	39.802
Slowakije	15.000	11.160
Totaal	610.846	758.339

4.3.4 Gecontroleerde criteria

VGP heeft een onafhankelijke bedrijfsrevisor ingeschakeld om te verifiëren dat de gefinancierde activa voldoen aan de criteria om in aanmerking te worden genomen. De rapportage over deze criteria en de verklaring van de onafhankelijke bedrijfsrevisor over de informatie met betrekking tot de aanwending van fondsen worden in het volgende deel voorgesteld.

4.3.5 Jaarlijkse rapportage over groene obligaties in overeenstemming met kader

4.3.5.1 Hernieuwbare energie

 Deze categorie omvat de financiering en/of herfinanciering van projecten, investeringen en uitgaven in productie, technologieën en diensten variërend van de opwekking en transmissie van energie tot de productie van gerelateerde apparatuur, waaronder onshore en offshore faciliteiten voor hernieuwbare energie. Hieronder vallen onder andere zonne-, wind-, waterkracht- en geothermische energieprojecten.

Van de 147 fotovoltaïsche projecten op de daken van VGP Parken zijn er 135 eigendom van en worden beheerd door VGP en hiervan zijn er 88 opgenomen in de aanwending van het Kader voor Groene Financiering. Hiervan waren 83 systemen operationeel in december 2024, wat overeenkomt met 117 MWp, en nog eens 5 systemen waren in aanbouw/wachten op aansluiting op het elektriciteitsnet, wat overeenkomt met 5 MWp.

De in aanmerking komende fotovoltaïsche investeringen hebben in 2024 groene energie opgewekt voor in totaal 83 GWh, wat overeenkomt met 34.677 TCO₂e. Voor de berekening van de equivalente CO₂-uitstoot is de gemiddelde netfactor van de portefeuille van VGP Parks van 0,4168 tCO₂/MWh gebruikt:

Werkelijke duurzame energieproductie over het hele jaar	2021	2022	2023	2024
Productie over volledig jaar (MWh)	8.216	27.449	44.496	83.199
Emissiefactor (tCO ₂ /MWh)	0,308	0,3328	0,439	0,417
Vermeden emissies (tCO ₂)	2.529	8.450	19.534	34.677

Zie onderstaande tabel voor de capaciteits- en productiegegevens van de fotovoltaïsche systemen die zijn opgenomen in de toewijzing van het kader voor groene financiering, opgesplitst per land. Alle activa zijn opgenomen in de Groene Obligatie – april 2029:

Land	Geïnstalleerde capaciteit (MWp)	Productie 2024 (MWh)
Duitsland	89,6	60.931
Hongarije	—	39
Italië	4,5	1.074
Nederland	22,5	20.381
Spanje	0,6	774
Totaal	117,2	83.199

Zie deel Hernieuwbare energie en 4.2.2.2.8 Energy Consumptie en Mix voor meer informatie over de initiatieven en KPI's van de Groep met betrekking tot de productie van hernieuwbare energie.

4.3.5.2 Groene gebouwen

 Het kader bepaalt dat in aanmerking komen: de financiering en/of herfinanciering van projecten, investeringen en uitgaven met betrekking tot vastgoedactiva die een BREAAAM “Very Good” certificering (of gelijkwaardige DGNB Silver/LEED Silver rating) hebben ontvangen of ontworpen en bedoeld zijn om te ontvangen.

Als gevolg van de verbetering van de kwaliteit van de portefeuille van jaar tot jaar is de aanwending voor gebouwen sinds december 2023 verfijnd tot **100% aanwending aan groene gebouwcertificering van minimaal BREEAM “Excellent” of gelijkwaardig**. Bovendien is **de meerderheid van nu aangewend voor activa die voldoen aan de EU- Taxonomie**, zie deel 4.3.3 Huidige aanwending van groene obligaties.

In totaal werden 248 in aanmerking komende bouwprojecten in kaart gebracht, waarvan 72 gebouwen werden aangewend in het kader van het Kader voor Groene Financiering, waarvan 50 gebouwen zijn voltooid en 22 in aanbouw zijn. De voltooid gebouwen zijn voornamelijk gebouwd sinds 2021. Aangezien dit zo'n nieuwe portefeuille is, geniet deze van de nieuwste ESG-kenmerken van onze bouwstandaard en groene energiebronnen.

De EPC-ratings die niet zijn bijgewerkt sinds de voltooiing van de bouwwerkzaamheden zullen genieten van de geïnstalleerde PV installaties sinds de EPC werd uitgegeven. Rekening houdend met de fotovoltaïsche installaties werden de pro-forma EPC-ratings als volgt opgesplitst per obligatie, **met 80% van de gebouwen aangewend voor EPC B of beter**:

EPC Rating	Obligatie – april 2029	Obligatie – jan 2030	Obligatie – jan 2027
A	60%	68%	69%
B	20%	16%	13%
C	20%	5%	13%
D	—	5%	—
E	—	5%	6%

De aanwending van de 50 opgeleverde gebouwen per EPC-band van het oorspronkelijke EPC-certificaat per obligatie is weergegeven in de onderstaande tabel. In totaal heeft 70% van de activa een EPC B of beter.

EPC Rating	Obligatie – april 2029	Obligatie – jan 2030	Obligatie – jan 2027
A	33%	47%	25%
B	27%	32%	44%
C	27%	—	25%
D	13%	16%	—
E	—	5%	6%

Sommige EPC-ratings houden nog geen rekening met fotovoltaïsche energie die is geïnstalleerd nadat de EPC-rating werd afgegeven. Verwacht wordt dat een herwaardering van dergelijke gebouwen de EPC-score zal verbeteren.

De aangewende portefeuille van groene gebouwen beoordeeld met behulp van de nieuwste versie van de CRREM-tool (versie 2.05; zoals gepubliceerd in maart 2024) en heeft een broeikasgasemissiejaar van 2038, ervan uitgaande dat alle huidige fotovoltaïsche projecten in aanbouw/contract worden voltooid en aangesloten op het net.

De Groep heeft verschillende activaspecifieke en portefeuillegebaseerde oplossingen geanalyseerd om de strandingsdatum te verbeteren. Op basis van de retrofitplannen, warmtepompinitiatieven, de uitrol van fotovoltaïsche energie en de overgang naar groene elektriciteit wordt een upgrade naar een 1,5°C-conform traject overwogen. Meer details zijn te vinden in deel 4.2.2.2.7 Doelen inzake Klimaatmitigatie en Klimaatadaptatie (ESRS E1-4).

De verdeling van de aanwending voor de drie uitstaande groene obligaties wordt weergegeven in de onderstaande tabel.

Dankzij de gebruikte certificeringscontroles vooraf en de uniforme VGP-bouwnorm die voor alle bouwprojecten in heel Europa wordt gebruikt, kan een zeer hoge mate van vertrouwen worden uitgesproken voor de verwachte realisatie van het beoogde certificeringsniveau in het geval dit nog niet is voltooid. Als een project niet het vereiste certificeringsniveau behaalt, wordt het verwijderd uit de portefeuille van in aanmerking komende investeringen in groene gebouwen.

Bouwvoor-schriften	Certificeringsniveau	Certifice-ringsstatus	Groene obligatie april 2029	Groene obligatie jan 2027	Groene obligatie jan 2030
AUTEHR-B	ÖGNI – Gold	Doorlopend			x
AUTEHR-C	ÖGNI – Gold	Doorlopend		x	
AUTGRA2-B	ÖGNI – Gold	Gerealiseerd		x	
AUTGRA2-C	ÖGNI – Gold	Gerealiseerd		x	
AUTLAX-A	ÖGNI – Gold	Doorlopend			x
AUTLAX-B	ÖGNI – Gold	Doorlopend			x
CZECEB-A	BREEAM – Excellent	Doorlopend			x
CZECEB-B	BREEAM – Excellent	Doorlopend			x
CZECEB-D	BREEAM – Excellent	Gerealiseerd			x
CZECEB-E	BREEAM – Excellent	Doorlopend			x
CZEOL03-M	BREEAM – Excellent	Gerealiseerd			x
CZEOL04-E	BREEAM – Excellent	Doorlopend			x
CZEPRO-C	BREEAM – Excellent	Gerealiseerd			x
CZEUST2-B	BREEAM – Excellent	Doorlopend			x
ESPCOR-A	BREEAM – Excellent	Doorlopend			x
ESPCOR-B	BREEAM – Excellent	Doorlopend			x
ESPMAR-A	BREEAM – Excellent	Doorlopend			x
ESPSEV-A	BREEAM – Excellent	Doorlopend			x
ESPSEV-B	BREEAM – Excellent	Doorlopend		x	
ESPSFH-D2	BREEAM – Excellent	Gerealiseerd			x
ESPVAL-C	BREEAM – Excellent	Doorlopend			x
GERBER4-M	DGNB – Gold	Gerealiseerd		x	
GERERF-A	DGNB – Gold	Gerealiseerd			x
GERERF2-B	DGNB – Gold	Gerealiseerd			x
GERERF3-A	DGNB – Gold	Doorlopend			x
GERGOE2-C	DGNB – Gold	Gerealiseerd		x	
GERHAL-B	DGNB – Gold	Gerealiseerd		x	
GERHAL-C	DGNB – Gold	Gerealiseerd		x	
GERHAL2-A	DGNB – Gold	Gerealiseerd		x	
GERHDW-A	DGNB – Gold	Doorlopend		x	
GERHDW-B	DGNB – Gold	Doorlopend		x	
GERHDW-C	DGNB – Gold	Doorlopend			x
GERHDW2-A	DGNB – Gold	Doorlopend		x	
GERHOH-A	DGNB – Gold ¹	Doorlopend		x	

Bouwvoor-schriften	Certificeringsniveau	Certifice-ringsstatus	Groene obligatie april 2029	Groene obligatie jan 2027	Groene obligatie jan 2030
GERKOB-A	DGNB – Gold	Doorlopend	x		
GERLAA-A	DGNB – Platinum	Gerealiseerd		x	
GERLAA-B	DGNB – Platinum	Gerealiseerd		x	
GERLAA-C	DGNB – Gold	Gerealiseerd			x
GERLAA-D	DGNB – Gold	Gerealiseerd			x
GERLEI-C1	DGNB – Gold	Gerealiseerd		x	
GERLEI-C2	DGNB – Gold	Gerealiseerd			x
GERLFH-A	DGNB – Gold	Gerealiseerd		x	
GERLUE-A	DGNB – Gold	Gerealiseerd	x		
GERMAG-A	DGNB – Gold	Gerealiseerd	x		
GERMAG-B	DGNB – Gold	Gerealiseerd	x		
GERMAG-C	DGNB – Gold	Gerealiseerd	x		
GERMAG-D	DGNB – Gold ¹	Doorlopend	x		
GERMAG-F	DGNB – Gold	Gerealiseerd	x		
GERMUE-A	DGNB – Gold	Gerealiseerd	x		
GERMUE-B	DGNB – Platinum	Gerealiseerd	x		
GERMUE-C	DGNB – Platinum	Gerealiseerd		x	
GERMUE-E	DGNB – Platinum	Gerealiseerd			x
GERMUE-F	DGNB – Platinum	Gerealiseerd	x		
GEROBK-A	DGNB – Gold	Gerealiseerd	x		
GEROBK-B	DGNB – Gold	Gerealiseerd	x		
GEROBK-C	DGNB – Gold	Gerealiseerd	x		
GEROBK-D	DGNB – Gold	Gerealiseerd		x	
GERROS-A	DGNB – Gold	Gerealiseerd			x
GERSOL-A	DGNB – Gold	Gerealiseerd	x		
GERWUS-A1	DGNB – Gold	Gerealiseerd	x		
HRVLUC-A.1	BREEAM – Excellent	Doorlopend		x	
ITAPAR2-A	BREEAM – Excellent	Gerealiseerd		x	
PRTL0U-A	BREEAM – Excellent	Gerealiseerd			x
PRTL0U-B	BREEAM – Excellent	Gerealiseerd		x	
PRTMON-A	BREEAM – Excellent	Doorlopend		x	
PRTSIN-A	BREEAM – Excellent	Doorlopend		x	
ROMARA-F	BREEAM – Excellent	Doorlopend	x		
ROMARA-G	BREEAM – Excellent	Doorlopend			
ROMBRA-B1	BREEAM – Excellent	Doorlopend			x
ROMBRA-B2	BREEAM – Excellent	Doorlopend			x
ROMBRA-I	BREEAM – Excellent	Gerealiseerd			x
ROMBUC-D	BREEAM – Outstanding	Gerealiseerd			x
ROMTIM3-E	BREEAM – Excellent	Doorlopend	x		

1 GERHOH - A en GERMAG - D werden beiden met DGNB Platinum gecertificeerd in 2025

Zie deel 4.2.2.1.1 Details van Milieucertificeringen van Gebouwen voor meer informatie over de certificeringsprestaties en -initiatieven van de Groep.

4.3.5.3 Energie-efficiëntie



De financiering en/of herfinanciering van projecten, investeringen en uitgaven gericht op energie-efficiëntiemaatregelen in bestaande of nieuwe (logistieke) gebouwen, magazijnen en technologieën (isolatie, LED-verlichting, bewegingsmelders, instrumenten voor energiemonitoring, enz.) en aanverwante diensten en producten.

Hoewel niet alle eco-efficiëntiemaatregelen afzonderlijk werden verantwoord, omvatten de geïdentificeerde maatregelen luchtwarmtepompen, energiebesparende LED-investeringen, zonwering en het verplaatsen van sensoren in kantoren om het energieverbruik te verminderen. Een totaal van 165 uitgaven en renovatieprojecten verspreid over de gebouwenportefeuille hebben geresulteerd in ongeveer € 62 miljoen aan extra in aanmerking komende investeringen, de proportionele in aanmerking komende uitgaven bedragen € 42 miljoen.

Goed gedimensioneerde warmtepompinstallaties in plaats van gasverwarming helpen het gasverbruik van onze gebouwen te verminderen. Bovendien maken dergelijke HVAC-installaties het eenvoudiger om verschillende delen van het magazijn afzonderlijk te verwarmen of te koelen, afhankelijk van benutting en gebruik. Geautomatiseerde regelingen helpen verder bij het optimaliseren van de werking van HVAC-systemen op basis van benutting en temperatuurstellingen in kantoren.

Op basis van het gemiddelde gasverbruik per m² van een op gas aangesloten gebouw in de VGP-portefeuille over 2024 en ervan uitgaande dat de luchtwarmtepomp wordt gevoed door grijze elektriciteit van het net, en op basis van een prestatiecoëfficiënt van 3,0x voor de luchtwarmtepompen, is de hoeveelheid MWh's die wordt vermeden door de warmtepompinstallaties over 2024 19.820 MWh, gelijk aan 1.361 tCO₂-uitstoot.

Vermeden energieverbruik en emissies	2024
Vermeden energieverbruik (MWh)	19.820
Emissiefactor (tCO ₂ /MWh)	0,0687
Vermeden emissies (tCO ₂)	1.361

Details over de energie-efficiëntiemaatregelen en gerelateerde KPI's worden meer in detail besproken in deel 4.2.2.2.7 Doelen inzake Klimaatmitigatie en Klimaatadaptatie (ESRS E1-4).

4.3.5.4 Afvalbeheer



De financiering en/of herfinanciering van projecten, investeringen en uitgaven die betere recyclingpercentages bevorderen. De Groep heeft geen investeringen geïsoleerd die specifiek betrekking hebben op afvalbeheer. Zie deel 4.2.2.6.2. Beleid ten aanzien van Materiaalgebruik en Circulaire Economie (ESRS E5-1) voor meer informatie over de gebruikersgegevens en KPI's van de Groep op het gebied van afvalbeheer en initiatieven ter verbetering van het afvalbeheer.

4.3.5.5 Schoon vervoer



De financiering en/of herfinanciering van projecten, investeringen en uitgaven die schoon vervoer bevorderen (oplaadstations voor elektrische voertuigen, fietsvoorzieningen, enz.). De Groep heeft zich tot doel gesteld om connectiviteit en duurzame mobiliteit te ontwikkelen door elk VGP Park uit te rusten met EV-laadstations en toegang tot openbaar vervoer.

De gerapporteerde investeringen in elektrische oplaad- en fietsparkeervoorzieningen in de VGP Parken tot 2024 bedragen € 2,3 miljoen in 105 VGP-gebouwlocaties, wat de locaties weer geeft waar EV-opladers zijn geïnstalleerd en de kostenbasis kon worden geïsoleerd. De proportionele in aanmerking komende uitgaven bedragen € 1,4 miljoen. Op basis van een extrapolatie van de verbruiksgegevens van de locaties waarvoor laadgegevens beschikbaar zijn, bedraagt het totale aantal KWh dat wordt geladen op VGP-laadlocaties in 2024 314 MWh, of 1,9 miljoen kilometer wegverkeer, wat overeenkomt met een vermeden emissies van 94 tCO₂.

Vermeden emissies	2024
Totaal EV-opladen (MWh)	314
Veronderstelde afgelegde KM's ¹	1.881.596
Vermeden emissies (kgCO ₂ /km) ²	0,500
Vermeden emissies (tCO ₂)	94

Let op: deze gegevens zijn gebaseerd op een extrapolatie van locaties waarvoor tarifieringsgegevens beschikbaar zijn.

4.3.5.6 Duurzaam waterbeheer



De financiering en/of herfinanciering van projecten, investeringen en uitgaven die duurzaam waterbeheer bevorderen (zoetwaterverbruik verminderen, regenwater opvangen en recycleren, groene daken enz.). Geselecteerde in aanmerking komende projecten:

Park	Project
VGP Park München	Infiltratiebekken zuid incl. planten/vegetatie
VGP Park Gottingen	Regenwaterkanalen met regenwaterretentiebekken
VGP Park Buseck	Gebruik van regenwater voor toiletvoorzieningen (reservoir, leidingen, scheidingssystemen, technologie) en Infiltratie van regenwater in het regenwaterretentiebekken
VGP Park Magdeburg	Regenwaterkanalen met groot regenwaterretentiebekken gecombineerd en verbonden (via transportgeulen) met verschillende kleinere bekkens met overloop en smoorsysteem
VGP Park Rosendaal	Infiltratiekragen, installatie gebouwd onder gebouw voor wateroverloop en retentie (onafhankelijk van openbare riolering)
VGP Park Berlin	Volledig groen dak voor waterretentie en stimulering van biodiversiteit
VGP Park Kladno	Regenwaterkanalen met regenwaterretentiebekken
VGP Park České Budějovice	Regenwaterkanalen met regenwaterretentiebekken

In 2024 verzamelden de waterbeheerprojecten 171,028 m³ regenwater/grijs water op de site, dat gedeeltelijk werd gebruikt voor reiniging en om groene ruimten te besproeien.

Raadpleeg deel 4.2.2.4. Water en Mariene Hulpbronnen (ESRS E3) voor meer informatie over de gebruikersgegevens en KPI's voor waterbeheer van de Groep en initiatieven ter verbetering van het waterbeheer.

1 Gebaseerd op een verondersteld gemiddeld bereik van 0,19 kwh/km van nieuwe Europese BEV's (bron: MDPI: Energieverbruik van elektrische voertuigen in Europa - Weiss, Winbush, augustus 2024)
2 Gebaseerd op de emissiefactor voor dieselveertuigen (0,15 kgCO₂/km) minus de emissiefactor voor grijze elektriciteit (0,08 kgCO₂/km) voor het opladen van EV-voertuigen (gewogen volgens autogebruik in VGP-landen)

4.3.6 Verslag van onafhankelijke derde over criteria en indicatoren voor groene obligaties

VGP heeft Cicero Shades of Green, onderdeel van S&P Global, als externe beoordelaar gevraagd om de aanwending te toetsen aan de criteria van het Kader voor Groene Financiering en de impactmaatstaven voor relevantie en transparantie. De verklaring over de informatie met betrekking tot de aanwending van fondsen van Cicero Shades of Green is hieronder beschikbaar. Het originele document inclusief disclaimers is ook beschikbaar op de website van VGP.

VGP Extern Nazicht van de Rapportage over Groene Financiering 2024

12 maart, 2025

Dit verslag werd opgesteld door S&P op basis van de “Shades of Green”-methodologie. Op 1 december 2022 nam S&P Global Shades of Green over van CICERO.

S&P Global heeft de elementen van het 2024 ESRS-verslag van VGP (“Verslag”) met betrekking tot zijn groene financieringsactiviteiten beoordeeld. We hebben getoetst aan de criteria, en impactmaatstaven voor relevantie en transparantie opgenomen in het Kader voor Groene Financiering van VGP (gedateerd maart 2021, het “Kader”).

Wij zijn van mening dat de aanwendingen in het verslag in overeenstemming zijn met het Kader. We verwelkomen het feit dat VGP vereisten voor in aanmerking komende activa aanneemt die verder gaan dan de vereisten van het Kader, bijvoorbeeld hogere certificeringsnormen, om aan te sluiten bij de zich ontwikkelende verwachtingen van de markt. De groene portefeuille weerspiegelt verder de ambities en benaderingen van VGP als emittent op het gebied van klimaat en milieu, zoals bijvoorbeeld blijkt uit het stijgende percentage gebouwen in de groene portefeuille die volgens VGP is afgestemd op de EU-Taxonomie.

Wij zijn van mening dat het Verslag relevante en transparante impactmaatstaven gebruikt. Met name voor groene gebouwen verwelkomen we de extra context die het Verslag biedt (bijv. over EPC-ratings, EU-taxononomie-afstemming en CRREM-afstemming) die extra kleur geven aan de impact van groene obligaties. We beschouwen het als een sterk punt dat VGP de transparantie in zijn verslaglegging van jaar tot jaar heeft vergroot, bijvoorbeeld door extra informatie over EPC-niveaus in het Verslag op te nemen.

Tot slot zijn we van mening dat het Verslag in overeenstemming is met de kernprincipes en aanbevelingen in ICMA's Handbook – *Harmonized Framework for Impact Reporting* (juni 2023).¹

Aanwending project

VGP heeft onder het Kader twee groene obligaties uitgegeven voor een totaalbedrag van EUR 1,6 miljard. De eerste, uitgegeven in maart 2021, bracht EUR 600 miljoen op en de tweede, uitgegeven in januari 2022, bracht EUR 1 miljard op in twee tranches van EUR 500 miljoen. De aanwending wordt gerapporteerd op 31 december 2024, met in aanmerking komende activa in de groene portefeuille van VGP van in totaal ongeveer EUR 1,67 miljard.

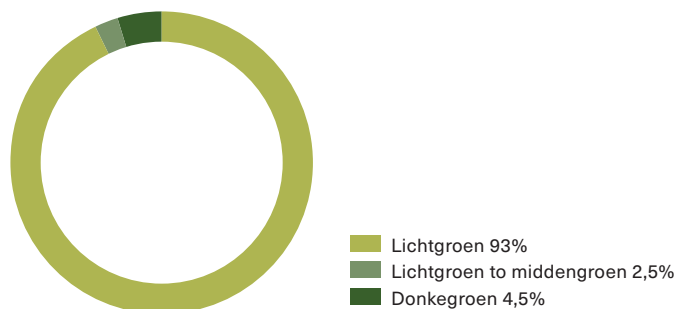
Wij zijn van mening dat de aanwendingen in het Verslag in overeenstemming zijn met het Kader – zie Bijlage 1 voor een gedetailleerd overzicht.

Het Kader kreeg in onze Second Party Opinion de algemene beoordeling Medium Green.² De projectcategorieën waren Donkergroen (hernieuwbare energie, afvalbeheer, schoon vervoer en duurzaam water- en afvalwaterbeheer), Licht tot Medium Groen (energie-efficiëntie) en Licht Groen (groene gebouwen). Figuur 1 toont de aanwendingen per Tint Groen, waaruit blijkt dat ongeveer 93% van de activa in de groene portefeuille gebouwen zijn. Op basis van de Tinten Groen die voor de projectcategorieën worden aangewend, zijn de investeringen in de groene portefeuille van VGP daarom – op zichzelf – niet representatief voor de Medium Green arcering die aan het Kader is toegekend, hoewel we nota nemen van de holistische benadering van VGP van de klimaat- en milieuprestaties van zijn portefeuille van groene gebouwen.

¹ ICMA Handboek

² VGP SPO

Aanwending per Tint Groen



Figuur 1: Aanwending per SPO Groene schaduw. De arcering is gebaseerd op de evaluatie op het moment van uitgifte en weerspiegelt geen verificatie achteraf van het project.

Impactmaatstaven

VGP rapporteert impacts per 31 december 2024. Wij zijn van mening dat VGP een transparante en relevante impactrapportage biedt. Over het geheel genomen schetst het verslag een goed en duidelijk beeld van de impacts aangevuld met nuttige context en beschrijving, inclusief verwijzing naar de aanpak van VGP op emissieniveau. Zie Bijlage 1 voor een gedetailleerd overzicht.

Voorwaarden

S&P Global biedt een beoordeling van de jaarlijkse rapportage van VGP op basis van documentatie verstrekt door de emittent en informatie verzameld tijdens teleconferenties en e-mailcorrespondentie met VGP. VGP is als enige verantwoordelijk voor het verstrekken van accurate informatie. Alle financiële aspecten van de duurzame financiële verslaglegging – inclusief de financiële prestaties van de obligatie en de waarde van eventuele beleggingen in de obligatie – vallen buiten ons bereik, net als algemene governancekwesties zoals corruptie en misbruik van fondsen. S&P Global valideert noch certificeert het bestaan van investeringen en valideert noch certificeert de klimaateffecten van investeringen. Ons doel was om een beoordeling te geven van de mate waarin de obligatie heeft voldaan aan de toepassings- en rapportagecriteria die zijn vastgelegd in het Kader. De beoordeling is bedoeld om VGP, investeerders en andere geïnteresseerde stakeholders in de groene obligatie van VGP te informeren en is gemaakt op basis van de informatie die aan ons is verstrekt. S&P Global kan niet aansprakelijk worden gesteld als schattingen, bevindingen, meningen of conclusies onjuist zijn. Onze beoordeling volgt niet de standaarden voor verificatie of betrouwbaarheid en we kunnen daarom geen zekerheid geven dat de voorgestelde informatie geen materiële afwijkingen bevat.

VGP Team ontvangt EU Taxonomie certificaten



Bijlage 1 – Gedetailleerde Beoordeling

Categorie	Beschrijving	Toetsing aan kadercriteria	Impactmaatstaven	Relevantie van maatstaven	Overwegingen met betrekking tot transparantie
Hernieuwbare Energie	• Projecten, investeringen en uitgaven in producten, technologieën en diensten variërend van de opwekking en transmissie van energie tot de fabricage van aanverwante apparatuur, waaronder onshore en offshore faciliteiten voor hernieuwbare energie. Dit omvat onder andere zonne-, wind-, waterkracht- en geothermische energieprojecten.	Geen afwijkingen geïdentificeerd • De projecten die gefinancierd worden in de categorie duurzame energieprojecten zijn zonnepanelen en geothermische verwarmingsprojecten.	• Totaal opgewekte energie (MWh). • Vermeden CO₂-uitstoot (<i>tCO₂e</i>).	• Maatstaven zijn relevant en productie, capaciteit en vermeden emissies worden genoemd als kernindicatoren in het ICMA Handbook – Harmonized Framework for Impact Reporting.	• Capaciteit, productie en vermeden emissies worden gerapporteerd op portefeuillebasis. • Voor vermeden emissies gebruikt VGP de gemiddelde netfactor van de Europese landen waarin hij actief is. Transparantie hierover is welkom. • Er worden geen kwantitatieve effecten gegeven voor de geothermische verwarmingsprojecten – dit wordt beschouwd als een kleine omissie.
Groene Gebouwen	• Projecten, investeringen en uitgaven met betrekking tot onroerend goed dat een BREEAM “Very Good”-certificering (of gelijkwaardige DGNB/LEED classificatie) heeft ontvangen, of ontworpen en bedoeld is om te ontvangen.	Geen afwijkingen geïdentificeerd • In het Verslag staat dat alle gebouwen in de groene portefeuille de kadercriteria overtreffen en ten minste BREEAM “Excellent” of DGNB/OGNI “Gold” halen. We verwelkomen dat de prestaties van de portefeuille in de loop van de tijd verbeteren. • Het rapport bevat nuttige contextuele informatie over toewijzingen, met name over de afstemming op de EU-Taxonomie, EPC-niveaus en CREEM-prestaties.	• Milieucertificering bereikt of naar verwachting te bereiken. • EPC-niveaus (%).	• Certificeringsstandaard (inclusief milieucertificeringen zoals BREEAM en EPC's) is opgenomen als kernindicator in het ICMA Handbook – Harmonized Framework for Impact Reporting.	• VGP rapporteert milieucertificering op projectbasis. • Aangezien milieucertificaten geen garantie bieden voor bijvoorbeeld een bepaald energiegebruik, zou VGP kunnen overwegen om te rapporteren over aanvullende maatstaven zoals energiegebruik op absolute basis en op basis van intensiteit. We juichen het dan ook toe dat in het Verslag het EPC-niveau van de gebouwen in de portefeuille wordt opgenomen (op procentuele basis).
Energie-Efficiëntie	• Projecten, investeringen en uitgaven gericht op energie-efficiëntiemaatregelen in bestaande of nieuwe (logistieke) gebouwen, magazijnen. • Technologieën (isolatie, LED-verlichting, bewegingsmelders, energiemonitoring enz.) en aanverwante diensten en producten, inclusief installatie.	Geen afwijkingen geïdentificeerd • Het Verslag geeft geen opsomming van alle in aanmerking komende energie-efficiëntiemaatregelen. Volgens het Verslag omvatten investeringen in de categorie energie-efficiëntie HVAC-systemen, LED-investeringen, zonwering en bewegende sensoren om het energieverbruik te verminderen.	• Vermeden energieverbruik (<i>MWh</i>) • Vermeden emissies (<i>tCO₂</i>)	• Maatstaven zijn relevant en energiebesparingen en vermeden emissies worden genoemd als kernindicatoren in het ICMA Handbook – Harmonized Framework for Impact Reporting.	• VGP geeft informatie over de referentieniveaus die worden gebruikt voor de berekening van het vermeden energieverbruik en hoe de emissiefactoren voor de berekening van de vermeden emissies worden afgeleid. • Volgens VGP omvat de berekening het merendeel van de investeringen in energie-efficiëntie, en niet alle.
Schoon Vervoer	• Laadstations voor elektrische voertuigen. • Fietsvoorzieningen.	Geen afwijkingen geïdentificeerd • Volgens het Verslag zijn de investeringen in de categorie schoon vervoer het opladen van elektrische voertuigen en fietsenstallingen op 105 locaties.	• Totaal EV-opladen (<i>KWh</i>) • Veronderstelde afgelegde autokilometers • Vermeden emissies per km (<i>kgCO₂km</i>) • Vermeden emissies (<i>tCO₂</i>)	• Maatstaven zijn relevant en/of zijn opgenomen in het ICMA Handbook – Harmonized Framework for Impact Reporting als kernindicatoren of ‘andere duurzaamheidsindicatoren’.	• VGP geeft voldoende en transparante informatie over hoe hij de effecten heeft berekend. Volgens het Verslag is de berekening beperkt tot sites waarvoor laadgegevens beschikbaar zijn.
water- en afvalwaterbeheer	• Vermindering van zoetwaterverbruik. • Regenwater opvangen en hergebruiken. • Groene dakbedekking.	Geen afwijkingen geïdentificeerd • In het Verslag worden niet alle in aanmerking komende water-/afvalwaterprojecten genoemd, maar geselecteerde projecten, zoals de aanleg van regenwaterkanalen met een opvangbekken voor regenwater, het gebruik van regenwater voor toiletvoorzieningen en de ontwikkeling van groene daken voor het vasthouden van water.	• Opgevangen en hergebruikt regenwater/ regenwater (<i>m³</i>)	• Hergebruik van water is opgenomen als kernindicator in het ICMA Handbook – Harmonized Framework for Impact Reporting.	• VGP rapporteert over voltooide projecten voor deze projectcategorie. Effecten voor projecten die momenteel in aanbouw zijn, zullen na voltooiing worden gerapporteerd.

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

Aan de raad van bestuur,
Wij werden aangesteld door VGP NV ("de Vennootschap") om een beperkte betrouwbaarheidsopdracht uit te voeren met betrekking tot geselecteerde milieu-, sociale en bestuurlijke informatie ("Geselecteerde Informatie"), gepubliceerd in het Jaarverslag van de Vennootschap voor het jaar eindigend op 31 december 2024. Bij het opstellen van de Geselecteerde Informatie heeft VGP NV de Toepasselijke Criteria/Basis voor Verslaggeving toegepast zoals uiteengezet in toelichtingen 4.2.1.1 Algemene grondslag voor het opstellen van de duurzaamheidsverklaring (ESRS 2 BP-1) tot 4.2.1.2 Rapportage over specifieke omstandigheden (ESRS 2 BP-2) in het deel 4.2.1 Algemene Toelichtingen (ESRS 2) van het Jaarverslag. De Geselecteerde Informatie dient gelezen en begrepen te worden samen met de Toepasselijke Criteria. De Geselecteerde Informatie die binnen de reikwijdte van onze opdracht valt is opgenomen in onderstaande tabel en is onderstreept in deel 4.2.2.9 Bruto Scope 1-, 2-, 3-emissies en totale Broeikasgasemissies (ESRS E1-6) onderstreept van het Jaarverslag:

Selected Information

Selected Information	Applicable Criteria
Scope 1 – in tnCO ₂ e	GHG Protocol
Scope 2 – in tnCO ₂ e (Markt en locatiebasis)	GHG Protocol
Scope 3 Emissies gerelateerd aan de portefeuille in gebruik, categorie 13, downstream geleasede activa) in tnCO ₂ e	GHG Protocol

Op basis van onze werkzaamheden zoals beschreven in dit verslag, is niets onder onze aandacht gekomen dat ons doet aannemen dat de bovenvermelde Geselecteerde Informatie zoals gepubliceerd in het Jaarverslag van VGP NV niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten, is opgesteld in overeenstemming met de Toepasselijke Criteria.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De raad van bestuur van VGP NV is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geselecteerde Informatie en de verwijzingen hiernaar in het Jaarverslag, alsook voor de verklaring dat de rapportering voldoet aan de vereisten van de Toepasselijke Criteria.

De raad van bestuur is ook verantwoordelijk voor:

- De Toepasselijke Criteria selecteren en vaststellen.
- Het voorbereiden, meten, voorstellen en rapporteren van de Geselecteerde Informatie in overeenstemming met de Toepasselijke Criteria.

- Het ontwerpen, implementeren en onderhouden van interne processen en controles met betrekking tot informatie die relevant is voor het opstellen van de Geselecteerde Informatie om ervoor te zorgen dat deze geen onjuistheden van materieel belang bevat, ook niet als deze het gevolg zijn van fraude of fouten.
- Het verschaffen van voldoende toegang tot en het beschikbaar stellen van alle noodzakelijke documenten, correspondentie, informatie en uitleg om de succesvolle voltooiing van de Diensten mogelijk te maken.
- Ons door middel van schriftelijke verklaringen bevestigen dat u ons alle informatie hebt verstrekt die relevant is voor onze Diensten en waarvan u op de hoogte bent, en dat de meting of evaluatie van het onderliggende onderwerp ten opzichte van de Toepasselijke Criteria, met inbegrip van alle relevante zaken, worden weerspiegeld in de Geselecteerde Informatie.

Onze verantwoordelijkheden

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een conclusie over de Geselecteerde Informatie op basis van onze werkzaamheden. Wij hebben onze opdracht uitgevoerd in overeenstemming met de *International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information*, uitgevaardigd door de International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), om aan te geven of ons iets ter ore is gekomen op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de Geselecteerde Informatie niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten, is opgesteld in overeenstemming met de Toepasselijke Criteria. Met toepassing van deze standaarden zijn onze werkzaamheden gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van betrouwbaarheid dat de Geselecteerde Informatie geen onjuistheden van materieel belang bevat. De werkzaamheden die worden verricht bij een betrouwbaarheidsopdracht met een beperkte mate van betrouwbaarheid verschillen qua aard en timing van, en zijn geringer in omvang dan bij een betrouwbaarheidsopdracht met een redelijke mate van betrouwbaarheid, waardoor de mate van betrouwbaarheid die wordt verkregen bij een betrouwbaarheidsopdracht met een beperkte mate van betrouwbaarheid substantieel lager is dan de mate van betrouwbaarheid die verkregen zou zijn indien een betrouwbaarheidsopdracht met een redelijke mate van betrouwbaarheid zou zijn uitgevoerd. Onze werkzaamheden zijn uitgevoerd op de door VGP NV verzamelde en bewaarde gegevens binnen de reikwijdte van de verslaggeving zoals hierboven vermeld. Onze conclusie heeft daarom alleen betrekking op de bovengenoemde Geselecteerde Informatie en niet op alle informatie die is opgenomen in het Jaarverslag. De beperkte mate van betrouwbaarheid op de Geselecteerde Informatie is alleen uitgevoerd op de Geselecteerde

Informatie over het jaar eindigend op 31 december 2024. Wij zijn verplicht onze werkzaamheden te plannen en uit te voeren om de gebieden aan te pakken waarvan wij hebben vastgesteld dat er waarschijnlijk een afwijking van materieel belang zal ontstaan in de beschrijving van de ondernomen activiteiten met betrekking tot de Geselecteerde Informatie. De door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn gebaseerd op onze professionele oordeelsvorming. Bij het uitvoeren van onze werkzaamheden ter verkrijging van een beperkte mate van betrouwbaarheid bij de beschrijving van de werkzaamheden die zijn uitgevoerd met betrekking tot de Geselecteerde Informatie, hebben wij de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Voer analytische beoordelingsprocedures uit en neem de risico's van afwijkingen van materieel belang in de Geselecteerde Informatie in overweging.
- Door inlichtingen in te winnen bij het management, inzicht te verkrijgen in de Vennootschap, haar omgeving, processen en informatiesystemen die relevant zijn voor het opstellen van de Geselecteerde Informatie en die voldoende zijn om risico's van afwijkingen van materieel belang in de Geselecteerde Informatie te identificeren en in te schatten, en om een basis te verschaffen voor het opzetten en uitvoeren van procedures om de ingeschatte risico's te ondervangen en een beperkte mate van betrouwbaarheid te verkrijgen ter ondersteuning van een conclusie.
- Procedures uitvoeren met betrekking tot de Geselecteerde Informatie, waaronder het herberekenen van relevante formules die zijn gebruikt in handmatige berekeningen en beoordelen of de gegevens op de juiste manier zijn geconsolideerd.
- Procedures uitvoeren op onderliggende gegevens op basis van een statistische steekproef om te beoordelen of de gegevens zijn verzameld en gerapporteerd in overeenstemming met de Toepasselijke Criteria, inclusief het verifiëren aan de hand van brondocumentatie.
- Procedures uitvoeren met betrekking tot de Geselecteerde Informatie, waaronder het beoordelen van de aannames en schattingen van het management. De vastgestelde onjuistheden en tekortkomingen in de controle verzamelen en beoordelen of deze van materieel belang zijn.
- Lees de toelichting bij de Geselecteerde Informatie met betrekking tot de Toepasselijke Criteria en voor consistentie met onze bevindingen

Wij passen *International Standard on Quality Management 1* toe en hanteren dienovereenkomstig een uitgebreid systeem van kwaliteitsbeheersing, inclusief gedocumenteerd beleid en procedures met betrekking tot de naleving van ethische vereisten, professionele standaarden en toepasselijke wettelijke en regelgevende vereisten. Bij het uitvoeren van onze opdracht hebben

we voldaan aan de onafhankelijkheids- en andere ethische vereisten van de *Code of Ethics for Professional Accountants* uitgegeven door de *International Ethics Standards Board for Accountants ("IESBA")*, die is gebaseerd op fundamentele beginselen van integriteit, objectiviteit, vakbekwaamheid en zorgvuldigheid, vertrouwelijkheid en professioneel gedrag.

Inherente beperkingen van de Geselecteerde Informatie

Wij hebben een beperkte mate van betrouwbaarheid verkregen bij het opstellen van de Geselecteerde Informatie in overeenstemming met de Toepasselijke Criteria. Alle betrouwbaarheidsopdrachten hebben inherente beperkingen. Elke interne controlestructuur, hoe effectief ook, kan de mogelijkheid dat fraude, fouten of onregelmatigheden voorkomen en onopgemerkt blijven niet uitsluiten en omdat wij in onze opdracht selectieve tests uitvoeren, kunnen wij niet garanderen dat fouten of onregelmatigheden, indien aanwezig, worden ontdekt. De zelf gedefinieerde Toepasselijke Criteria, de aard van de Geselecteerde Informatie en de afwezigheid van consistente externe standaarden maken het mogelijk om verschillende, maar aanvaardbare, meetmethodes toe te passen die kunnen resulteren in verschillen tussen entiteiten. De gehanteerde meetmethoden kunnen ook van invloed zijn op de vergelijkbaarheid van de Geselecteerde Informatie die wordt gerapporteerd door verschillende organisaties en van jaar tot jaar binnen een organisatie naarmate de methoden zich ontwikkelen.

Gebruik van ons verslag

Dit verslag is enkel opgesteld voor de raad van bestuur van VGP NV in overeenstemming met ISAE 3000 (Herzien) en onze overeengekomen opdrachtvoorwaarden. Onze werkzaamheden werden uitgevoerd met het oog op de mededeling aan de raad van bestuur van de zaken die wij overeengekomen zijn te vermelden in dit verslag en voor geen enkel ander doel. Zonder enige verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid op ons te nemen of te aanvaarden met betrekking tot dit verslag voor anderen dan de Vennootschap en haar raad van bestuur, erkennen wij dat de raad van bestuur ervoor kan kiezen dit verslag openbaar te maken voor anderen die er toegang toe wensen, hetgeen onze verantwoordelijkheden voor geen enkel doel of op geen enkele basis beïnvloedt of uitbreidt. Voor zover bij wet toegelaten, aanvaarden of nemen we geen verantwoordelijkheid ten opzichte van iemand anders dan VGP NV en haar raad van bestuur als college, voor ons werk, voor dit verslag of voor de conclusies die we hebben gevormd.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL
Vertegenwoordigd door Sofian Milad

4.4.2 Afstemming op Standaarden en Kaders voor Duurzaamheidsverslaglegging

In 2024 heeft VGP ernaar gestreefd om de huidige Duurzaamheidsverklaring in overeenstemming te brengen met de Richtlijn 2022/2464 van de Europese Unie van 14 december 2022, tot wijziging van Verordening nr. 537/2014, Richtlijn 2004/109/EG, Richtlijn 2006/43/EG en Richtlijn 2013/34/EU, wat de duurzaamheidsverslaggeving door bedrijven betreft (de “*Corporate Sustainability Reporting Directive*” of “*CSRD*”). De Duurzaamheidsverklaring van VGP voor 2024 bestaat uit het huidige Hoofdstuk “Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen” van het geïntegreerde jaarverslag van de Groep voor 2024, aangevuld met elementen in Hoofdstuk Profiel (businessmodel) en Hoofdstuk Renumeratie Rapport (beleid inzake bedrijfsethiek). 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 op te zetten om te bepalen of deze activiteiten als “ecologisch duurzaam” (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 2024 van VGP voldoet ook aan de “*Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting*” (“*sBPR*”) opgesteld door de EPRA. Voor het Geïntegreerde Jaarverslag 2023 ontving VGP de EPRA Silver Award voor verslaggeving in overeenstemming met de EPRA sBPR.

Sinds 2020 volgt VGP de richtlijnen van het “*Global Reporting Initiative*” (“*GRI*”). Het Geïntegreerde Jaarverslag 2024 van VGP werd opgesteld in overeenstemming met de GRI-standaarden: Core option.

In de Duurzaamheidsverklaring van de Groep voor 2024 wordt ernaar gestreefd om aan te sluiten bij de aanbevelingen van de TCFD, waarin 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 bouwen aan een veerkrachtiger financieel systeem. Vergelijkingstabellen van de duurzaamheidsrapportage van de Groep voor 2024 met de kaders van EPRA en GRI, en met de kernelementen van klimaatgerelateerde financiële informatie van de TCFD, zijn beschikbaar in het deel ‘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 de Bijlagen 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) prestatieindices.

ESG-ratings en erkenningen

De ESG-beoordelingen van de Groep door niet-financiële ratingbureaus werden bijgewerkt in 2024:

- GRESB – Ontwikkelaar: in 2024, met een score van 95/100, kreeg de Groep een “4 sterren”-rating, het hoogste prestatieniveau in de GRESB benchmark onder zijn gelijken, en plaatste zich in de top 18% van de benchmark;

- GRESB – Bestaande Activa: in 2024, met een score van 73/100;
- CDP (voorheen het Climate Disclosure Project):
 - Het behalen van een plaats op de CDP-A Lijst (score op een schaal van A tot D-) in 2024, gescoord voor het vierde jaar op rij;
 - De toekenning van een positie op het Supplier Engagement Leaderboard in 2023, waarmee de Groep wordt erkend als wereldwijd toonaangevend in de dialoog met haar leveranciers over klimaatverandering;
- ISS ESG-bedrijfsrating: VGP herbevestigde zijn B- rating
- MSCI ESG-ratings: In 2024 kreeg VGP de rating A in de MSCI ESG ratingbeoordeling; (score van CCC tot AAA);
- Sustainalytics: VGP ontving een ESG Risk Rating van 11.7 en werd door Sustainalytics beoordeeld als “Verwaarloosbaar” risico op materiële financiële impacts van ESG-factoren. De ESG-risicoclassificatie van VGP door Sustainalytics plaatst de Groep op de 29de rang (van de 150 deelnemers) in de door Sustainalytics beoordeelde groep in de vastgoedsector, evenals op de [xde] rang in het wereldwijd beoordeelde universum (15.000+ vennootschappen). De management score van ESG-kwesties van VGP beoordeeld door Sustainalytics is sterk (59,7/100) (laatste update in november 2024).

ESG-indices

In 2024 maakt VGP deel uit van de Euronext BEL 20 ESG-index.

VGP Park Rouen



4.4.4 Bijdrage van de ESG-Strategie van de Groep aan de Duurzame Ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties

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

Verankerung 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
7	AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY	9	INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE	11	SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES	
						
12	RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION	13	CLIMATE ACTION	15	LIFE ON LAND	Verbonden risico
						
Natuurlijke hulpbronnen en circulaire economie						Verbonden risico
6	CLEAN WATER AND SANITATION	7	AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY	9	INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE	
						
12	RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION	15	LIFE ON LAND			Verbonden risico
						
Bestuur						Verbonden risico
6	CLEAN WATER AND SANITATION	7	AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY	9	INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE	
						
12	RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION	15	LIFE ON LAND			Verbonden risico
						

VGP NV
Generaal Lemanstraat 55 bus 4
2018 Antwerpen
België
tel +32 3 289 14 30
fax +32 3 289 14 39
e-mail info@vgpparks.eu
www.vgpparks.eu

Volg on op 