

PERSBERICHT HALFJAARRESULTAAT

Voor de periode
1 januari 2025 – 30 juni 2025

Gereguleerde informatie – Voorwetenschap
Donderdag 21 augustus 2025, 7:00 uur CET

WWW.VGPPARKS.EU



VGP'S HALFJAARRESULTATEN 2025

21 augustus 2025, 7:00 uur, Antwerpen, België: VGP NV ('VGP' of 'de Groep'), een Europese aanbieder van hoogwaardig logistiek en semi-industrieel vastgoed, maakt vandaag de resultaten bekend voor het halfjaar eindigend op 30 juni 2025:

- Een winst vóór belastingen van **€ 208,6 miljoen** (een stijging van 35% ten opzichte van H1 2024), gedreven door € 40,9 miljoen aan netto huurinkomsten en inkomsten uit hernieuwbare energie (+24,3%), € 16,1 miljoen aan joint venture managementvergoedingen (+2,6%) en € 141,5 miljoen aan netto herwaarderingswinsten op de portefeuille (+42,8%).
- **Een recordbedrag van € 56,1 miljoen**, overeenkomend met **822.000 m²**, aan nieuwe en verlengde huurovereenkomsten werd ondertekend in de eerste helft van 2025. Dit brengt het totaal aan gecommiteerde jaarlijkse huurinkomsten op **€ 441,3 miljoen (+7% YTD en +14,7% organische groei op jaarbasis)**¹. Op “look-through”-basis stegen de nettohuurinkomsten met 16,4% ten opzichte van H1 2024 tot **€ 103,9² miljoen**.
- Op 30 juni 2025 is in totaal **846.000 m²** in aanbouw in 36 projecten die samen goed zijn voor **€ 72,8 miljoen** aan extra jaarlijkse huurinkomsten eens volledig gebouwd en verhuurd.
 - **325.000 m²** aan projecten opgestart in H1'25, goed voor € 29,2 miljoen aan huurinkomsten zodra volledig gebouwd en verhuurd.
 - Het **voorverhuur percentage** bedraagt 76%³ projecten die reeds meer dan zes maanden in aanbouw zijn, hebben een **voorverhuurratio van 80%**.
- 11 projecten of **264.000 m²** opgeleverd in H1 '25, 96,3% verhuurd en goed voor € 17,6 miljoen aan huuropbrengsten.
 - 49% van de opgeleverde gebouwen zijn **BREEAM Outstanding** gecertificeerd.
 - Totaal opgeleverde activa⁴ vertegenwoordigen **6.244.000 m²** of 255 gebouwen, zijn voor 98% verhuurd en hebben een gemiddelde leeftijd van slechts 4,5 jaar.
- **633.000 m²** aan ontwikkelingsgrond verworven, waaronder de eerste ontwikkeling in het Verenigd Koninkrijk en strategische uitbreidingen in Kroatië, Denemarken, Roemenië, Duitsland, Portugal, Spanje, Hongarije, Tsjechië en Italië.
 - De totaal aangekochte landbank bedraagt 9,7 miljoen m², wat overeenkomt met een ontwikkelingspotentieel van meer dan 4 miljoen m² of een geschatte potentiële huurwaarde van meer dan € 256 miljoen.
- De totale waarde van de investeringsportefeuille (op basis van het proportionele aandeel) steeg met **8,3% tot € 5,4 miljard²**.
- Bruto-inkomsten uit hernieuwbare energie stegen met **71,5% op jaarbasis** tot € 6,5 miljoen. De totaal geïnstalleerde capaciteit voor hernieuwbare energie steeg j-o-j van 143 MW naar **177,3 MW (+20%)**, terwijl de capaciteit van projecten die in aanbouw zijn of zich in de vergunnings-/ontwerpfase bevinden toenam van 69,7 MW naar **105,9 MW (+52%)**. De verhandelbare productie van hernieuwbare energie over de eerste zes maanden van het jaar steeg van 47 GWh naar **70 GWh (+49% op jaarbasis)**.
- De totale balans overschrijdt de grens van **€ 5 miljard, met een beschikbare liquiditeit van € 0,9 miljard**. De looptijd van de uitstaande financiële schulden werd verlengd door de uitgifte van € 576 miljoen aan obligaties en de terugkoop van € 200 miljoen aan uitstaande obligaties. Daarnaast

¹ Vergeleken met 31 december 2024 en juni 2024, en inclusief de joint ventures op 100%-basis

² Zie 'winst- en verliesrekening, proportioneel geconsolideerd'

³ Inclusief pre-let toezeggingen op ontwikkelingsgronden. De pre-let ratio van de activa die momenteel in aanbouw zijn bedraagt 72,9%.

⁴ Waarvan 4.571.000 m², of 194 gebouwen in de JV's en 1.673.000 m², of 61 gebouwen in de eigen portefeuille

werd in maart 2025 een obligatie van € 80 miljoen afgelost bij vervaldatum. De **EPRA NTA** steeg met 4,8% sinds december 2024 en met **11,5% op jaarbasis**.

- Inclusief de verkoop van VGP Park Riga in juli 2025, heeft **VGP € 35,6 miljoen gerecycleerd** als gevolg van transacties met de joint ventures van Deka en Allianz. De Groep voorziet verdere materiële transacties in de tweede helft van 2025.
- VGP heeft een investment grade BBB- rating verkregen van **Standard & Poor's**, met een stabiele outlook.

FINANCIËLE EN OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN - SAMENVATTING

VGP heeft drie hoofdactiviteiten: Ontwikkeling, Investering en Hernieuwbare Energie. Elk segment rapporteert zijn eigen EBITDA en KPI's. In totaal verhoogde VGP zijn EBITDA tot € 238,8 miljoen (tegenover € 181,4 miljoen in H1 '24), met een solide EBITDA-groei in elk van zijn bedrijfssegmenten.

ONTWIKKELACTIVITEITEN

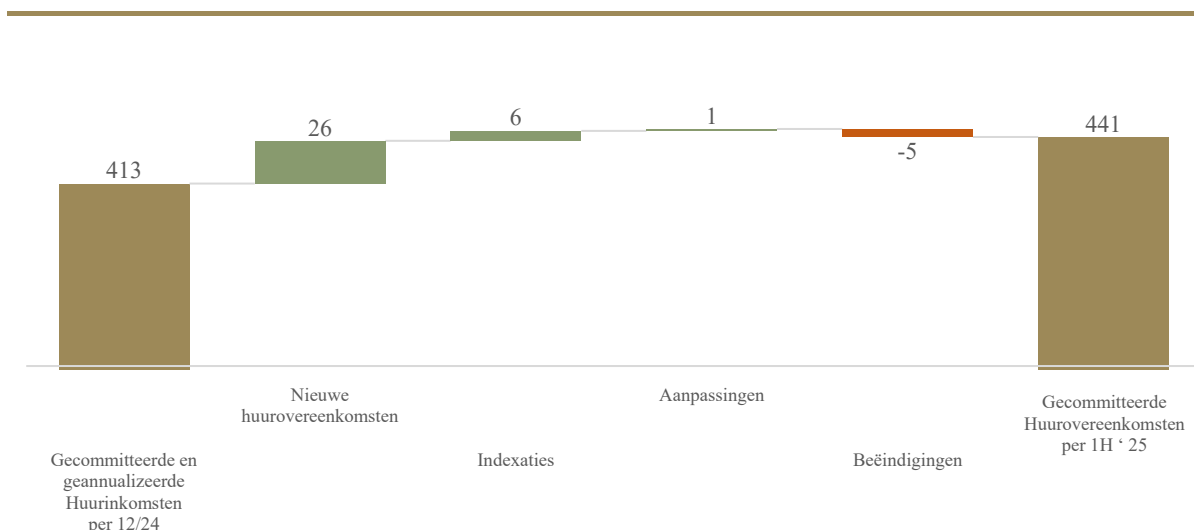
Huuractiviteiten

Per 30 juni 2025 bedroeg de ondertekende en vernieuwde huurstroom € 56,1 miljoen¹, waarmee de totaal gecontracteerde jaarlijkse huurstroom uitkwam op € 441,3 miljoen² (overeenkomend met 6,9 miljoen m² verhuurbare oppervlakte), een stijging van 7,0% ten opzichte van december 2024. Op proportionele basis bedraagt de totaal gecontracteerde jaarlijkse huurstroom € 298,1 miljoen, een toename van € 25,9 miljoen of 9,5% sinds december 2024, en een stijging van 21,7% op jaarbasis.

Deze groei werd voornamelijk gedreven door het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten voor 353.000 m², goed voor € 26,3 miljoen aan nieuwe jaarlijkse huurstroom³, vergeleken met 349.000 m² in dezelfde periode in 2024. Daarnaast werden in dezelfde periode wijzigingen doorgevoerd op 84.000 m² aan bestaande huurovereenkomsten, resulterend in een extra jaarlijkse huurstroom van € 1,1 miljoen. Indexatie droeg in de eerste helft van 2025 bij met € 6,2 miljoen, waarvan € 4,9 miljoen binnen de joint ventures. Beëindigingen vertegenwoordigden een totaal van € 4,9 miljoen of 91.000 m², waarvan € 4,6 miljoen binnen de portefeuille van de joint ventures.⁴

Gecontracteerde geannualiseerde huurovereenkomsten (in miljoen €)

Brug dec-23 tot dec-24²



¹ Waarvan €25,4 in de eigen portefeuille en € 30,7 in de Joint Ventures

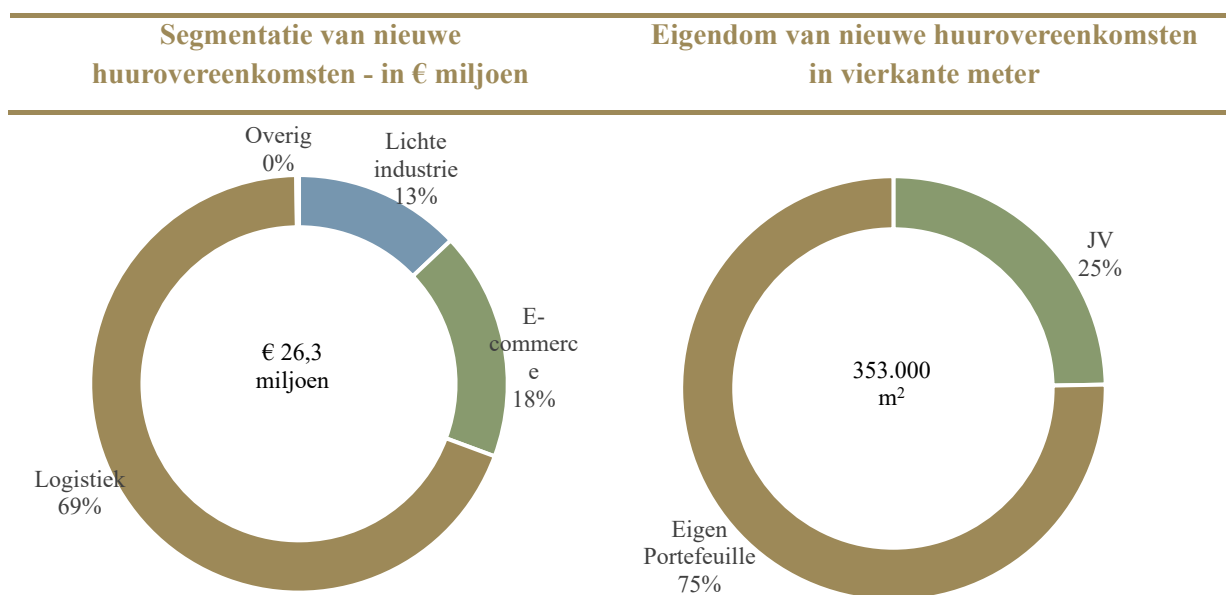
² Inclusief Joint Ventures aan 100%

³ Waarvan 266.000 m² (€ 20,8 miljoen) gerelateerd aan de eigen portefeuille

⁴ Onder "Joint Ventures" wordt verstaan: 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 samenwerkingen met Allianz; evenals de Vijfde Joint Venture met Deka en de Zesde Joint Venture met Areim.

Vanuit geografisch perspectief was West-Europa verantwoordelijk voor 52% of € 13,8 miljoen van de toename in nieuwe huurovereenkomsten. De groei in nieuwe huurovereenkomsten werd voornamelijk gedreven door klanten binnen de logistieke sector. Deze sector vertegenwoordigde 69% (€ 18,2 miljoen) van alle nieuwe huurovereenkomsten. Voorbeelden van nieuwe huurovereenkomsten zijn onder andere: Movianto in VGP Park Wiesloch-Waldorf, Duitsland, Studenac in VGP Park Split, Kroatië, Dustin in VGP Park Nijmegen, Nederland, FDS in VGP Park Magdeburg, Duitsland, Express One in VGP Park Boedapest, Hongarije

In totaal werden 50 huurovereenkomsten afgesloten in 12 verschillende landen. De gemiddelde omvang¹ van deze nieuwe huurovereenkomsten bedraagt circa 9.000 m².



De gewogen gemiddelde looptijd² van de huurovereenkomsten bedraagt 8,0 jaar voor de volledige beheerde portefeuille, met een gemiddelde van 9,6 jaar voor de eigen portefeuille en 7,1 jaar voor de Joint Venture-portefeuille. In de eerste helft van 2025 heeft VGP met succes € 22,5³ miljoen aan jaarlijkse huurstroom vernieuwd.⁴ De huurprijzen bij herverhuur lagen gemiddeld 11,8% hoger ten opzichte van de laatst actieve huurovereenkomst op de betreffende locaties. De YTD like-for-like huurgroei⁵ bedraagt 2,4%.

Per eind juni 2025 is € 376,2 miljoen, ofwel 85% van de jaarlijkse huurstroom, cash genererend geworden doordat de onderliggende ruimte is overgedragen aan de betreffende huurders. In de komende twaalf maanden zal nog eens € 42,6 miljoen effectief worden, zoals samengevat in onderstaande tabel.

¹ Inclusief de Joint Ventures en genormaliseerd voor huurcontracten onder de 250 m²

² Tot aan de eindvervaldag bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten tot de eerste opzegmogelijkheid 7,6 jaar, waarvan 9,0 jaar voor de eigen portefeuille en 6,9 jaar voor de Joint Ventures-portefeuille.

³ €18,7 miljoen voor de Joint Ventures.

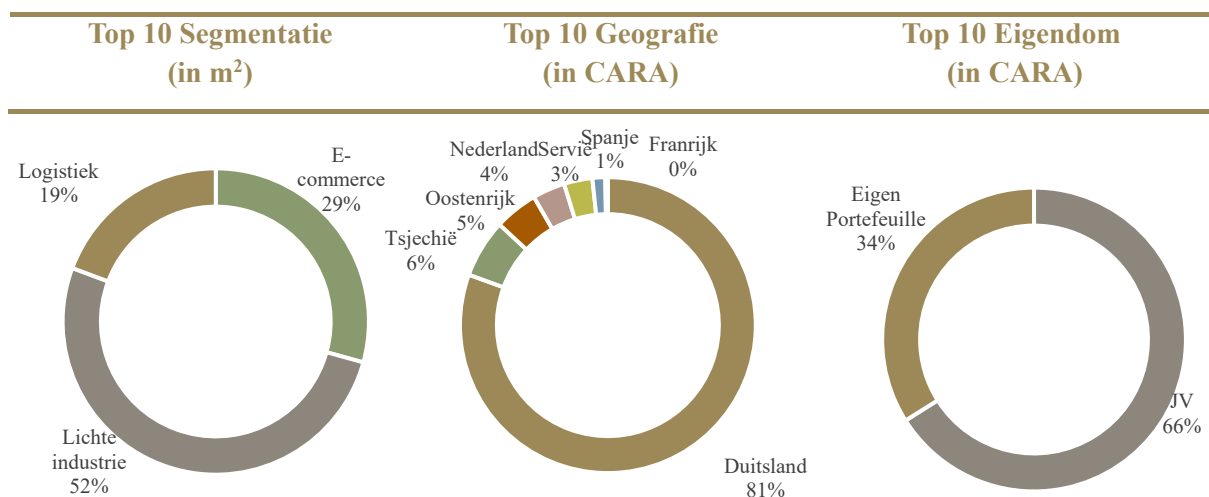
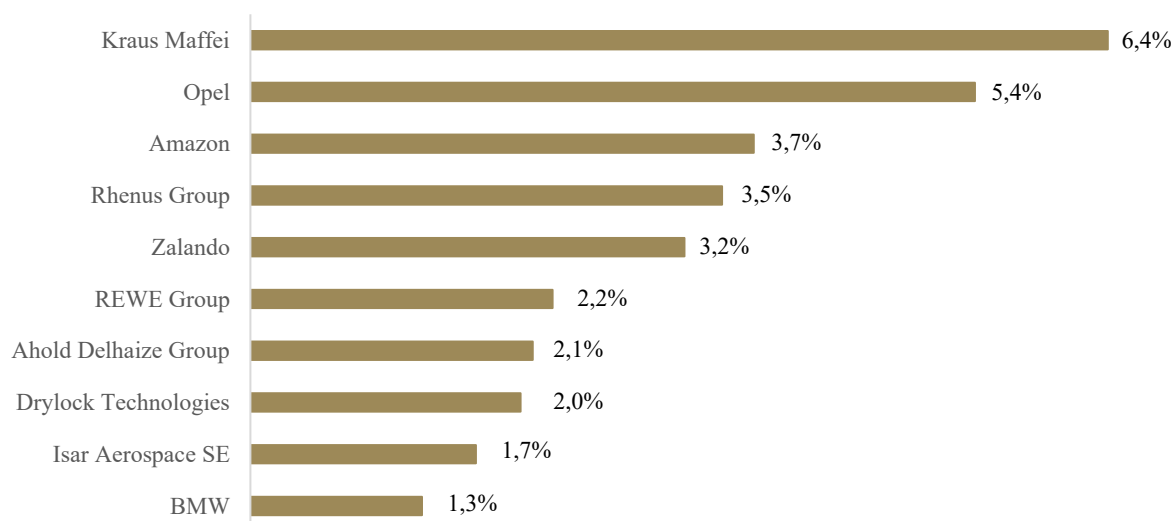
⁴ Omvat alle huurovereenkomsten onder management, inclusief de Joint Ventures aan 100%.

⁵ Inclusief Joint Ventures aan 100%.

In € mln	Geannualiseerde huurinkomsten effectief vóór 30/06/2025	Geannualiseerde huurinkomsten - binnen 1 jaar te starten	Geannualiseerde huurinkomsten- te beginnen tussen 1- 5 jaar	Geannualiseerde huurinkomsten- te beginnen tussen 5 -10 jaar
Joint Ventures	280,7	10,8	-	-
Eigen portefeuille	95,5	31,8	22,6	-
Totaal	376,2	42,6	22,6	-

De tien grootste klanten van VGP, inclusief die binnen de Joint Ventures, vertegenwoordigen € 139,2 miljoen aan jaarlijkse huurstroom, wat overeenkomt met 31,5% van de totale jaarlijkse huurstroom. Deze klanten zijn afkomstig uit een mix van de drie segmenten, waarbij de grootste vertegenwoordiging komt uit de categorieën lichte industrie en e-commerce. De gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten met deze top tien klanten bedraagt 10,9 jaar. Opel en Siemens zijn momenteel huurders elk op een brownfield locatie, die op termijn zal worden herontwikkeld tot een modern, state-of-the-art industrieel park voor meerdere huurders.

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



Ontwikkelingsactiviteiten

Per 30 juni zijn er in totaal 36 projecten in aanbouw verspreid over 13 landen. Dit vertegenwoordigt een toekomstige verhuurbare oppervlakte van 846.000 m², goed voor € 72,8 miljoen aan jaarlijkse huurstroom zodra deze projecten zijn voltooid en volledig verhuurd. De portefeuille in aanbouw was op 30 juni 2025 voor 73% vooraf verhuurd. Inclusief de pre-leases op ontwikkelingsprojecten stijgt de pre-let ratio tot 76%. Voor projecten die langer dan zes maanden in aanbouw zijn, bedraagt de pre-let ratio 80%.

Van de totale oppervlakte is 715.000 m² in aanbouw binnen de eigen portefeuille, terwijl 131.000 m² wordt ontwikkeld namens de Joint Ventures. Deze omvatten activa bestemd voor de Eerste, Tweede en Zesde Joint Venture, evenals het laatste ontwikkelingsgebouw in VGP Park München, behorend tot de Derde Joint Venture.

In 2025 zijn in verschillende landen gunstige bouw prijzen waargenomen en 100% van de in 2025 gestarte projecten zijn bestemd om minimaal het 'BREEAM Excellent'-certificaat of een gelijkwaardig duurzaamheidslabel te behalen.

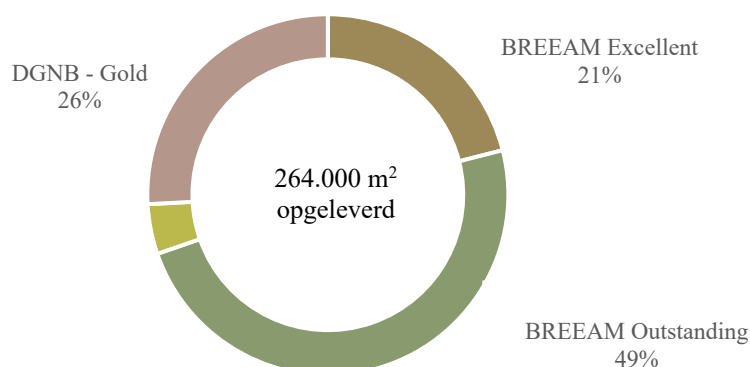
Projecten in aanbouw		
Eigen portefeuille	VGP Park	m ²
Oostenrijk	VGP Park Ehrenfeld	33.000
Kroatië	VGP Park Split	35.000
Kroatië	VGP Park Zagreb Lučko	29.000
Tsjechië	VGP Park České Budějovice	9.000
Denemarken	VGP Park Vejle	26.000
Frankrijk	VGP Park Rouen 2	35.000
Duitsland	VGP Park Berlin Bernau	44.000
Duitsland	VGP Park Leipzig Flughafen 2	75.000
Duitsland	VGP Park Rostock	20.000
Duitsland	VGP Park Rüsselsheim - Areal K	23.000
Duitsland	VGP Park Wiesloch-Walldorf	51.000
Hongarije	VGP Park Budapest Aerozone	12.000
Hongarije	VGP Park Kecskemét 2	44.000
Italië	VGP Park Legnano	22.000
Italië	VGP Park Parma Paradigna	50.000
Italië	VGP Park Parma Morse	14.000
Nederland	VGP Park Nijmegen 3	19.000
Portugal	VGP Park Montijo	33.000
Roemenië	VGP Park Braşov	45.000
Roemenië	VGP Park Bucharest	26.000
Slovakije	VGP Park Zvolen	11.000
Spanje	VGP Park Alicante	24.000
Spanje	VGP Park Burgos	28.000
Spanje	VGP Park Córdoba	7.000
Totaal eigen portefeuille		715.000
Namens JV's	VGP Park	m ²
Tsjechië	VGP Park Prostějov	11.000
Duitsland	VGP Park Berlin 4	5.000
Duitsland	VGP Park München	42.000
Slowakije	VGP Park Bratislava	47.000
Spanje	VGP Park Dos Hermanas	26.000
Totaal namens JV's		131.000
Totaal in aanbouw		846.000

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 huurdersspecifieke inrichtingsvereisten die van invloed kunnen zijn op de feitelijk verwachte opleverdatum van de activa.

Opgeleverde projecten in H1 2025

In de eerste helft van het jaar zijn 11 projecten opgeleverd, waarmee gezamenlijk 264.000 m² aan verhuurbare oppervlakte aan de portefeuille werd toegevoegd. Dit vertegenwoordigt € 17,6 miljoen aan jaarlijkse gecommiteerde huurstream zodra volledig verhuurd. Het betreft 8 gebouwen met een totale oppervlakte van 211.000 m² binnen de eigen portefeuille en 3 gebouwen met een totale oppervlakte van 53.000 m² namens de Joint Ventures. De opgeleverde portefeuille van H1 2025 is voor 96% verhuurd. 49% van deze activa is gecertificeerd met het BREEAM Outstanding-label.

49% van de opgeleverde gebouwen is BREEAM Outstanding



Projecten opgeleverd tijdens H1 2025

Eigen portefeuille	VGP Park	m ²
Oostenrijk	VGP Park Laxenburg	23.000
Duitsland	VGP Park Koblenz	33.000
Italië	VGP Park Valsamoggia 2 (Lunga)	16.000
Roemenië	VGP Park Arad	20.000
Roemenië	VGP Park Braşov	53.000
Servië	VGP Park Belgrade – Dobanovci	5.000
Spanje	VGP Park Martorell	10.000
Spanje	VGP Park Pamplona Noain	50.000
Totaal eigen portefeuille		211.000

Namens de JVs	VGP Park	m ²
Tsjechië	VGP Park Ústí nad Labem City	30.000
Duitsland	VGP Park Halle 2	12.000
Slowakije	VGP Park Bratislava	12.000
Totaal namens de JVs¹		53.000
Totaal opgeleverd		264.000

¹ Dit vast actief is legaal in eigendom van de Joint Venture, maar zijn nog niet onderdeel geweest 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.

Grondbank

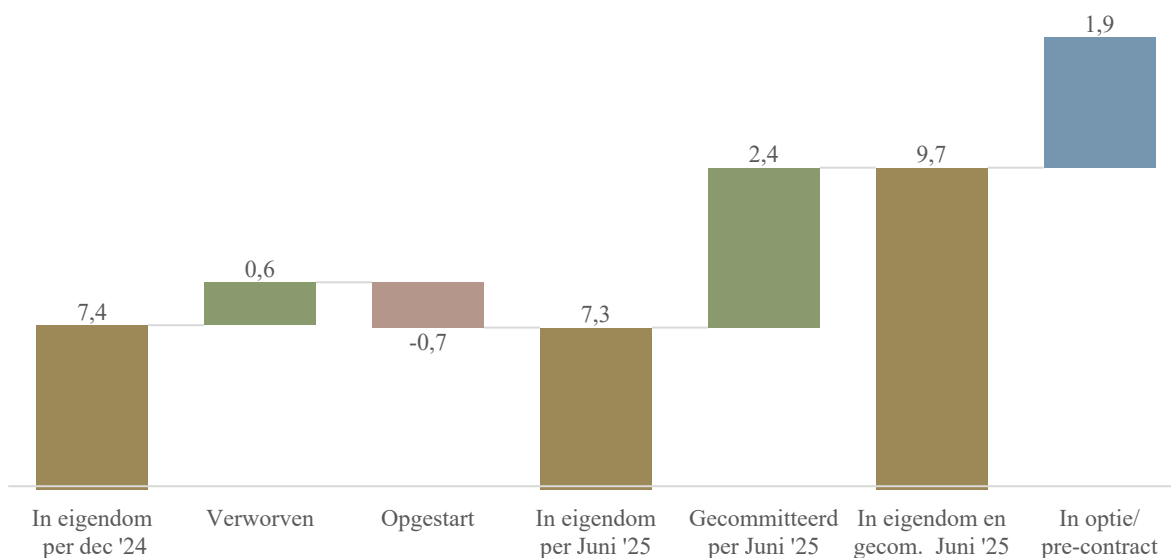
In de loop van het jaar heeft VGP 633.000 m² aan ontwikkelingsgrond verworven en een bijkomende 2.363.000 m² gecommitteerd, onder voorbehoud van vergunningen. Hiermee komt de totale resterende eigendom en gecommitteerde grondbank voor ontwikkeling uit op 9,7 miljoen m², met een ontwikkelingspotentieel van meer dan 4,0 miljoen m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte. Op basis van de beschikbare ontwikkelingsruimte en de bestaande portefeuille heeft VGP het potentieel om de jaarlijkse huurstream met € 286 miljoen te verhogen tot € 727 miljoen¹. Dit omvat reeds gecontracteerde pre-leases op ontwikkelingsgrond ter waarde van € 13,4 miljoen aan huurstream, overeenkomend met 168.000 m².

De belangrijkste acquisities bevinden zich in het Verenigd Koninkrijk, Kroatië, Duitsland, Portugal en Roemenië, met de grootste transacties als volgt:

- **VGP Park East Midlands, Verenigd Koninkrijk:** Een perceel van 176.000 m² met een ontwikkelingspotentieel van 78.000 m². Dit is VGP's eerste acquisitie in het VK, gelegen direct aan de M1-snelweg met toegang tot Nottingham, Derby en Sheffield in het noorden en Leicester en de bredere East Midlands in het zuiden.
- **VGP Park Split, Kroatië:** Een perceel van 107.000 m² met een ontwikkelingspotentieel van 42.000 m², strategisch gelegen nabij de snelweg en dicht bij de luchthaven en het stadscentrum van Split. Aangekocht in mei 2025. Na het ondertekenen van contracten met Studenac en Atlantic Trade is de bouw van de eerste 35.000 m² gestart, met oplevering voorzien in de eerste helft van 2026.
- **VGP Park Magdeburg 2, Duitsland:** Een perceel van 37.000 m², grenzend aan VGP Park Magdeburg, strategisch gelegen op minder dan 10 km van het stadscentrum van Magdeburg, nabij de kruising van de A2 (Noordwest-Europa–Berlijn–Polen) en A14 (Hannover–Leipzig).
- **VGP Park Vila Nova de Gaia, Portugal:** Een perceel van 72.000 m² met een ontwikkelingspotentieel van 30.000 m². Dit wordt VGP's tweede park in de regio Porto, met directe toegang tot belangrijke snelwegen en uitstekende connectiviteit binnen Noord-Portugal en daarbuiten. Het park ligt ook gunstig ten opzichte van de luchthaven, zeehaven en stedelijke centra. Bijkomend heeft de Groep opties om dit park alsnog aanzienlijk uit te breiden.
- **VGP Park Bucharest 2, Roemenië:** Een perceel van 63.000 m², gelegen aan de kruising van de E-81 en DJ503 ringweg, op 20 km van het stadscentrum van Boekarest en 35 km van de luchthaven Henri Coandă. Dit perceel maakt verdere uitbreiding van VGP Park Bucharest 2 mogelijk.
- **VGP Park Parma Morse, Italië:** Gelegen op ongeveer 5 km van het centrum van Parma en 3 km van de A1-snelwegafrit die Milaan, Reggio Emilia en Bologna verbindt. Het park ligt in een dichtbevolkt gebied met een sterk ontwikkelde industriële basis en is strategisch gepositioneerd voor logistieke of industriële ontwikkeling. Een eerste gebouw van 11.000 m² is reeds voorverhuurd en in aanbouw.
- **VGP Park Greve, Kopenhagen, Denemarken:** Bestaat uit een perceel van 57.000 m² met een ontwikkelingspotentieel van 20.000 m², strategisch gelegen nabij de E20-snelweg met uitstekende verbindingen naar Kopenhagen. Het park beslaat twee locaties in Greve Main, waarbij Gebouw A bestemd is voor logistieke doeleinden en Gebouw B voor industriële activiteiten. Bijkomend verwacht de Groep een verdere uitbreiding van 76.000 m² te verwerven in '25.

¹ Inclusief Joint Ventures aan 100%

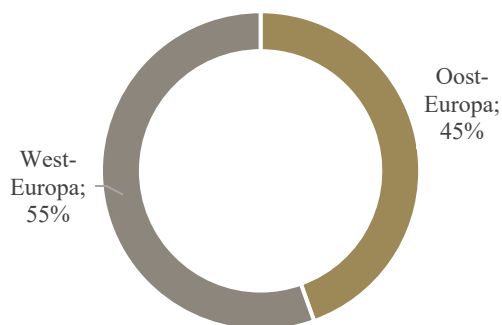
Mutaties grondbank (in miljoen m²)



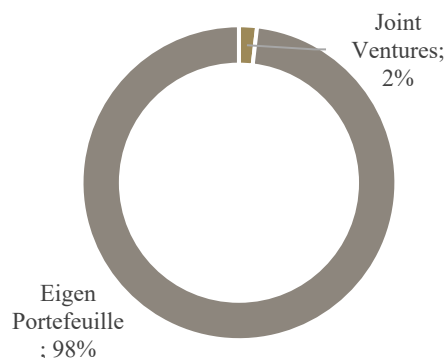
De grondbank is evenwichtig verdeeld tussen Oost-Europa (45%) en West-Europa (55%) op basis van de oppervlakte. De grootste grondstukken bevinden zich in Duitsland (17,6%), Roemenië (12,1%), Servië (9,8%) en Hongarije (7,8%).

VGP bezit 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)



Land naar eigendom (in m² - incl gecommitteerd)



INVESTERINGSPORTEFEUILLE

Staande portefeuille

De totale portefeuille, inclusief activa van Joint Ventures onder beheer van de VGP Groep, omvat momenteel 291 gebouwen (waarvan 36 in aanbouw en 255 opgeleverd), met een totale oppervlakte van 7,1 miljoen m², verspreid over 15 landen. Dit omvat 2,5 miljoen m² aan activa in de eigen portefeuille, verdeeld over 96 gebouwen, waarvan 1,7 miljoen m² of 61 gebouwen reeds zijn opgeleverd. 4,6 miljoen m² en 195 gebouwen binnen de portefeuille van de Joint Ventures.

<i>m²</i>	Voltooide gebouwen		Gebouwen in aanbouw		Totaal gebouwen	
Land	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen
Oostenrijk	134.000	6	33.000	1	167.000	7
Kroatië	-	-	63.000	2	63.000	2
Tsjechië	800.000	52	20.000	2	820.000	54
Denemarken	-	-	26.000	2	26.000	2
Frankrijk	39.000	1	35.000	1	74.000	2
Duitsland	3.113.000	100	260.000	10	3.373.000	110
Hongarije	323.000	17	56.000	3	379.000	20
Italië	122.000	9	87.000	3	209.000	12
Letland	133.000	4	-	-	133.000	4
Nederland	258.000	6	19.000	1	277.000	7
Portugal	50.000	3	33.000	1	83.000	4
Roemenië	420.000	18	71.000	3	491.000	21
Servië	82.000	3	-	-	82.000	3
Slowakije	296.000	13	58.000	3	354.000	16
Spanje	474.000	23	85.000	4	559.000	27
Totaal	6.244.000	255	846.000	36	7.090.000	291

<i>m²</i>	Voltooide gebouwen		Gebouwen in aanbouw		Totaal gebouwen	
Eigendom	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen
Eigen Portefeuille ¹	1.673.000	61	804.000	35	2.477.000	96
Joint Ventures	4.571.000	194	42.000	1	4.613.000	195
Totaal	6.244.000	255	846.000	36	7.090.000	291
<i>Op aandeel²</i>	<i>4.000.000</i>		<i>825.000</i>		<i>4.825.000</i>	

Update over Joint Ventures

VGP bezit een aantal Joint Ventures die in de IFRS-jaarrekening worden verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Deze Joint Ventures, die hoofdzakelijk een 50:50 structuur kennen, bezitten voornamelijk opgeleverde activa waarop VGP Groep tevens het asset management verzorgt. Om de transparantie en vergelijkbaarheid van de Joint Ventures te vergroten, worden hieronder aanvullende prestatie maatstaven weergegeven, berekend conform de ‘*Best Practices Recommendations*’ van de European Public Real Estate Association (EPRA). Deze maatstaven worden proportioneel weergegeven, in het bijzonder voor de Eerste, Tweede, Derde, Vijfde en Zesde Joint Venture. De ontwikkelingsgerichte Joint Ventures zijn uitgesloten, aangezien deze tot op heden uitsluitend ontwikkelingsgrond bevatten.

¹ Dit is inclusief in aanbouw namens JV's voor een totale verhuurbare oppervlakte van 89.000 m². Dit vast actief is legaal in eigendom van de Joint Venture, maar zijn nog niet onderdeel geweest 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 Inclusief vierkante meters van VGP's gebouwen en het aandeel van de groep in de Joint Ventures

EPRA Prestatie indicatoren van de Joint Ventures per aandeel

<i>in duizenden €</i>	30.06.2025	30.06.2024
EPRA Inkomsten	30.640	27.229
EPRA Kosten ratio (inclusief directe leegstand kosten)	9,7%	11,1%
EPRA Kosten ratio (exclusief directe leegstand kosten)	9,4%	10,9%

<i>in duizenden €</i>	30.06.2025	31.12.2024
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	1.497.118	1.441.403
EPRA Netto initiële rendement (Net Initial Yield (NIY))	5,04%	5,04%
EPRA ‘Topped-up’ Netto initiële rendement	5,12%	5,10%
EPRA Leegstand (vacancy) ratio	1,2%	1,8%
EPRA “Loan to value” (LTV) ratio	30,2%	31,5%

De Joint Ventures rapporteren sterke verbeteringen op al hun EPRA-ratio's. De EPRA-winst steeg met 12,5% ten opzichte van FY2024, terwijl de EPRA NTA met 3,9% toenam. De EPRA NIY en de ‘topped-up’ NIY bleven grotendeels stabiel, terwijl het EPRA-leegstandspercentage met 30% daalde en de EPRA-kostenratio's met 13% verbeterden.

Daarnaast heeft VGP in de eerste helft van 2025 € 1,7 miljoen aan liquide middelen kunnen recyclen via de afwikkeling van eerdere transacties met Joint Ventures. Aangezien de Groep het asset management van deze Joint Ventures behoudt, zijn de beheervergoedingen gestegen tot € 16,1 miljoen in H1 2025. Verwacht wordt dat deze verder zullen toenemen in de loop van 2025 en daarna, in lijn met de groei van de Joint Ventures. Naast de transactiebaton en de groeiende terugkerende beheervergoedingen, ontving de Groep ook kasuitkeringen van haar Joint Ventures ten belope van € 7,6 miljoen (via rente-inkomsten). Voor de tweede helft van 2025 verwacht de Groep opnieuw aanzienlijke uitkeringen vanuit de Joint Ventures.

Tot slot verwacht de Groep in de loop van 2025 een aantal transacties te realiseren en onderzoekt zij verdere uitbreiding van het Joint Venture-model met bestaande en/of nieuwe partners.

Samenwerking met Allianz

Rheingold – de Eerste Joint Venture

De Eerste Joint Venture werd opgericht in mei 2016 met als doel het opbouwen van een platform van nieuwe, hoogwaardige logistieke en industriële gebouwen, met een sterke focus op uitbreiding in kernmarkten in Duitsland en snelgroeiende markten in Centraal- en Oost-Europa (Hongarije, Tsjechië en Slowakije). Het doel was het realiseren van stabiele, op inkomsten gebaseerde rendementen met potentieel voor waardegroei. De Eerste Joint Venture had als doel om de omvang van haar portefeuille (d.w.z. de bruto activawaarde van verworven inkomsten genererende activa) uiterlijk in mei 2021 te vergroten tot circa € 1,7 miljard, via de inbreng van nieuwe logistieke ontwikkelingen door VGP. De strategie van de Eerste Joint Venture is inmiddels voornamelijk gericht op het aanhouden van de bestaande portefeuille.

Per 30 juni 2025 bestaat de vastgoedportefeuille van de Eerste Joint Venture uit 104 opgeleverde gebouwen, met een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 1,9 miljoen m². Hoewel de investeringsdoelstelling is bereikt, kunnen in de toekomst nog aanvullende transacties plaatsvinden in verband met uitbreidingsopties van bestaande huurders. VGP blijft optreden als property-, facility- en assetmanager voor deze portefeuille.

Tot slot kan VGP in aanmerking komen voor een zogeheten “*promote payment*” vanuit de Eerste Joint Venture bij (i) een liquiditeitsgebeurtenis of (ii) na afloop van de initiële periode van tien jaar, die plaatsvindt in de eerste helft van 2026. De omvang van deze uitkering is afhankelijk van het IRR-

trackrecord van de Joint Venture en wordt bepaald op basis van meerdere parameters die pas op het moment van afwikkeling nauwkeurig kunnen worden vastgesteld. Gezien de resterende onzekerheden, zoals volatiliteit in waarderingen en lopende transacties binnen de Eerste Joint Venture, is de Groep op dit moment nog niet in staat om een nauwkeurige inschatting of voorziening te maken.

Aurora – de Tweede Joint Venture

De Tweede Joint Venture werd opgericht in juli 2019 met als doel het opbouwen van een platform van hoogwaardige logistieke kernactiva in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje. Het streven is het realiseren van stabiele, op inkomsten gebaseerde rendementen met potentieel voor waardegroei.

Het exclusieve recht van eerste weigering van de Tweede Joint Venture met betrekking tot de verwerving van nieuw gebouwde activa in de betrokken landen is op 31 juli 2024 verlopen. De strategie is daarom voornamelijk gericht op het aanhouden van de bestaande portefeuille.

Per 30 juni 2025 bestaat de vastgoedportefeuille van de Tweede Joint Venture uit 42 opgeleverde gebouwen, met een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 926.000 m².

Hoewel de investeringsperiode is afgerond, kunnen in de toekomst nog aanvullende transacties plaatsvinden met betrekking tot resterende ontwikkelingsactiva.

Ymir – de Derde Joint Venture

De Derde Joint Venture werd opgericht in juni 2020 met als doel de ontwikkeling van VGP Park München. Na voltooiing zal het park bestaan uit vijf logistieke gebouwen, twee vrijstaande parkeergarages en één kantoorgebouw, met een totale bruto verhuurbare oppervlakte van circa 323.000 m². Het volledige park is vooraf verhuurd.

Sinds de oprichting hebben drie overdrachten aan de Derde Joint Venture plaatsgevonden. In de eerste helft van 2025 heeft de Groep een definitieve afrekening uitgevoerd op deze overdrachten, wat heeft geleid tot een gerealiseerde winst van € 16,1 miljoen.

De financiering van de ontwikkelingskosten van de Derde Joint Venture gebeurt via aandeelhoudersleningen en/of kapitaalbijdragen door de aandeelhouders naar rato van hun aandeelhouderschap, of via bankfinanciering.

Bij voltooiing van de betreffende gebouwen vindt een overdracht aan de Derde Joint Venture plaats, waarbij de Groep haar proportionele verkoopprijs ontvangt van Allianz en haar oorspronkelijk geïnvesteerd kapitaal geheel of gedeeltelijk kan recycleren via herfinanciering met externe bankleningen.

Het park huisvest momenteel twee huurders, KraussMaffei en BMW, die de bestaande gebouwen in gebruik hebben. Het laatste nog te ontwikkelen gebouw, dat in 2026 zal worden opgeleverd, zal een bruto verhuurbare oppervlakte van 44.000 m² bieden en werd in 2024 verhuurd aan ISAR Aerospace SE.

Tot slot heeft VGP Park München in 2024 een aanvullende kredietfaciliteit van € 84,5 miljoen aangetrokken, die momenteel wordt aangewend voor de financiering van de ontwikkeling van het laatste gebouw dat aan ISAR Aerospace SE is verhuurd. De bouw verloopt voorspoedig.

Samenwerking met Deka

RED – de Vijfde Joint Venture

Op 21 juli 2023 heeft VGP een Joint Venture-overeenkomst ondertekend met Deka Immobilien, een toonaangevende vastgoedbeleggingsmaatschappij. Binnen deze samenwerking hebben twee publieke fondsen van Deka Immobilien — Deka Westinvest InterSelect en Deka Immobilien Europa — een belang van 50% verworven in vijf projectvennootschappen die eigendom zijn van VGP.

Deze projectvennootschappen bezitten en exploiteren vijf strategisch gelegen parken in Duitsland: Gießen – Am alten Flughafen, Laatzen, Göttingen 2, Magdeburg en Berlin Oberkrämer. Deze parken omvatten een portefeuille van 20 gebouwen, die op het moment van de transactie een jaarlijkse huurstream genereerden van € 52,9 miljoen. Per 30 juni 2025 is dit gestegen tot € 54,5 miljoen.

In de eerste helft van 2025 heeft de Groep definitieve afrekeningen uitgevoerd op eerdere overdrachten aan de Vijfde Joint Venture, wat heeft geleid tot een gerealiseerd nettoverlies van € 4,1 miljoen.

De Vijfde Joint Venture zal haar bestaande portefeuille aanhouden, waarbij VGP blijft optreden als property-, facility- en assetmanager.

Samenwerking met Areim

Saga – de Zesde Joint Venture

Op 15 december 2023 heeft VGP een nieuwe Joint Venture-overeenkomst gesloten met AREIM Pan-European Logistics Fund (D) AB (“Areim”) op basis van een 50:50-partnerschap. Het doel van deze samenwerking is te investeren in door VGP ontwikkelde activa in Duitsland, Tsjechië, Frankrijk, Slowakije en Hongarije. De Joint Venture zal gebruikmaken van externe financiering tot een *loan-to-value* van 40%, een verhoging ten opzichte van het oorspronkelijke doel van 35%. Areim heeft zich gecommitteerd tot een aandeleninvestering van € 500 miljoen. De investeringsperiode loopt tot 15 december 2028, met de mogelijkheid tot verlenging op basis van wederzijdse overeenstemming.

Per 30 juni 2025 bestaat de vastgoedportefeuille van de Zesde Joint Venture uit 21 opgeleverde gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 564.000 m².

De Joint Venture hanteert een uitgebreide ESG-strategie, met criteria gebaseerd op EU-taxonomie, energieprestatiecertificaten (EPC), BREEAM-normen en andere duurzaamheidsstandaarden. Zoals bij vergelijkbare Joint Ventures zal VGP optreden als asset-, property- en developmentmanager.

De Ontwikkelings-Joint Ventures

VGP Park Belartza Joint Venture

De VGP Park Belartza Joint Venture werd opgezet als een 50:50-samenwerking met VUSA. Het doel van deze Joint Venture is om de Groep toegang te bieden tot extra grondposities die anders niet beschikbaar zouden zijn. De Joint Venture beoogt de ontwikkeling van circa 64.000 m² aan logistieke verhuurbare oppervlakte.

VGP Park Belartza, gelegen nabij San Sebastián in het noorden van Spanje, is gericht op de ontwikkeling van een gemengd park (logistiek/commercieel), waarbij VGP de leiding neemt over de logistieke ontwikkeling en VUSA verantwoordelijk is voor de commerciële ontwikkeling. Binnen de Joint Venture heeft VGP het recht om de door VGP Park Belartza ontwikkelde logistieke activa aan te kopen, terwijl VUSA het recht heeft om de commerciële activa aan te kopen.

Het project vordert goed en bevindt zich momenteel in de fase van het verkrijgen van de benodigde bestemmingsvergunningen.

VGP Park Siegen Joint Venture

De VGP Park Siegen Joint Venture is opgezet als een 50:50 joint venture met Revikon. Het doel van deze joint venture is het herontwikkelen van een brownfield met ca. 21.000 m² verhuurbare ruimte gelegen in de nabijheid van de stad Siegen, Duitsland. Verdere mijlpalen worden verwacht in de loop van 2025.

HERNIEUWBARE ENERGIE

De bruto opbrengsten uit hernieuwbare energie zijn jaar-op-jaar met 71,5% gestegen tot € 6,5 miljoen. De totale geïnstalleerde hernieuwbare energiec capaciteit bedroeg aan het einde van de verslagperiode 172,1 MW, een stijging van 20% ten opzichte van 143 MW een jaar eerder. De capaciteit van projecten die in aanbouw zijn of waarvoor momenteel vergunningen worden aangevraagd of ontwerpen worden uitgewerkt, steeg van 69,7 MW naar 105,9 MW (+52%). Daarnaast heeft de Groep nog eens 98 projecten in de pijplijn, goed voor een bijkomende 118,8 MW. Hiermee komt de totale geïnstalleerde en geplande hernieuwbare energiec capaciteit uit op 396,2 MW (+30%), waarmee VGP dicht bij het doorbreken van de 400 MW-grens komt.

VGP Renewable Energy capaciteit	Fotovoltaïsch		Batterij Opslag Systeem Systems		Totaal Renewable Energy capaciteit	
	Aantal Projecten	MW(p)	Aantal Projecten	MW(h)	Aantal Projecten	MW
Geïnstalleerd	123	165,3	2	6,8	126	172,1
In aanbouw/ vergunningsfase	38	35,9	10	69,4	47	105,3
Pijplijn	91	89,6	7	29,2	98	118,8
Totaal	252	290,8	19	105,4	271	396,2

Per 30 juni 2025 vertegenwoordigt dit een totale cumulatieve investeringswaarde van € 129 miljoen (inclusief huidige verplichtingen voor projecten in aanbouw).

De marktbaar productie van hernieuwbare energie over de eerste zes maanden van het jaar steeg van 47 GWh naar 70 GWh (+49% op jaarbasis).

KAPITAAL- EN LIQUIDITEITSPPOSITIE

Per 30 juni 2025 bedroeg het totale kasoverschot € 423,6 miljoen. De Groep beschikt daarnaast over niet-benutte kredietlijnen van € 500 miljoen, wat resulteert in een totale liquiditeitspositie van € 0,9 miljard. De kredietlijnen zijn verhoogd tot € 500 miljoen en omvatten een specifieke kredietfaciliteit voor garanties ter waarde van € 50 miljoen.

In 2025 kon VGP netto € 1,7 miljoen recylen uit overdrachten met respectievelijk de Derde en Vijfde Joint Venture.

De financiële schulden zijn toegenomen als gevolg van (i) de uitgifte van een nieuwe obligatie van € 576 miljoen met vervaldatum in januari 2031 en een couponrente van 4,25%, (ii) de terugbetaling van € 80 miljoen aan obligaties in maart 2025 en de terugkoop van € 200 miljoen aan uitstaande obligaties.

De gearing ratio bedraagt 37,9% (ten opzichte van 33,6% in december 2024). De Joint Ventures, met gestabiliseerde activa, hebben een LTV van 30,5%. De proportionele LTV (inclusief het aandeel van de Joint Ventures) bedraagt 50,3% (ten opzichte van 48,3% in december 2024). Deze daalt tot 50% na de verkoop van VGP Park Riga in juli 2025.

In mei 2025 werd een dividend van € 90 miljoen uitgekeerd.

In juli 2025 heeft VGP de verkoop van VGP Park Riga in Letland afgerond, wat heeft geleid tot een kasrecycling van € 34 miljoen.

VGP heeft een BBB- kredietrating ontvangen van S&P met een stabiele outlook.

VOORUITZICHTEN

Vooruitkijkend naar de tweede jaarhelft verwacht VGP het sterke operationele momentum van de eerste helft te kunnen voortzetten, afhankelijk van macro-economische ontwikkelingen. De verhuuractiviteit zal naar verwachting robuust blijven, ondersteund door zowel nieuwe als bestaande klanten in de kernmarkten. De bouwactiviteit wordt verwacht zijn huidig tempo aan te houden, met een sterke pijplijn aan projecten om aan deze vraag te voldoen. Daarnaast verwacht de Groep een aantal strategische, iconische grondposities te verwerven in de regio's waarin zij actief is. Deze acquisities omvatten zowel reeds gecommitteerde transacties als doelgerichte opportuniteiten die momenteel actief worden onderzocht, met als doel de toekomstige ontwikkelingspijplijn te versterken en toplocaties voor klanten veilig te stellen.

De Groep voorziet tevens verdere desinvesteringen van activa, in lijn met haar Joint Venture-strategie voor kapitaalrecycling, en blijft actief kansen verkennen om het Joint Venture-model verder uit te breiden en te diversifiëren. Deze initiatieven zijn gericht op het vergroten van de groeicapaciteit, het versterken van de balans en het uitbreiden van het platform om duurzame waarde te creëren voor alle stakeholders.

BELANGRIJKSTE FINANCIËLE CIJFERS

Activiteiten en resultaten	H1 2025	H1 2024	Wijziging (%)
Gecommitteerde geannualiseerde huurinkomsten (€ mio)	441,3	384,7	14,7%
IFRS operationeel resultaat voor belasting (€ mio)	211,8	151,7	39,6%
IFRS nettoresultaat (€ mio)	180,5	141,5	27,6%
IFRS-winst (€ per aandeel)	6,61	5,19	27,6%

Portefeuille en balans	30 jun 2025	31 dec 2024	Wijziging (%)
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures tegen 100% (€ mio)	8.293	7.837	5,8%
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op aandeel (€ mio)	5.448	5.031	8,3%
Bezettingsgraad van de bestaande portefeuille (%)	98	98	-
EPRA NTA (€ per aandeel) ¹	93,46	89,22	4,8%
IFRS NAV (€ per aandeel)	91,27	87,96	3,8%
Netto financiële schuld (€ mio)	1.905	1.565	21,7%
Schuldgraad ² (%)	37,9%	33,6%	12,8%

WEBCAST VOOR INVESTEERDERS EN ANALISTEN

VGP zal op 21 Augustus 2025 om 10:30 (CEST) een webcast hosten

Webcast link: https://vgp.engagestream.companywebcast.com/H1_2025-results

Klik op de bovenstaande link om de presentatie bij te wonen vanaf je laptop, tablet of mobiele apparaat. Webcast wordt gestreamd via je geselecteerde apparaat.

Volg de webcast van het evenement 5-10 minuten voor aanvangstijd

Een presentatie is beschikbaar op de VGP-website:
<https://www.vgpparks.eu/en/investors/publications/>

CONTACTGEGEVENS VOOR INVESTEERDERS EN VRAGEN VAN DE MEDIA

Investor Relations	Tel: +32 (0)3 289 1433 investor.relations@vgpparks.eu
--------------------	--

¹ Zie nota 9.2

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

OVER VGP

VGP is een pan-Europese eigenaar, beheerder en ontwikkelaar van logistiek en semi-industrieel vastgoed van hoge kwaliteit en een leverancier van duurzame energieoplossingen. VGP heeft een volledig geïntegreerd bedrijfsmodel met uitgebreide expertise en jarenlange ervaring in de hele waardeketen. Opgericht in 1998 als een Belgische vastgoedontwikkelaar in familiebezit in Tsjechië is VGP met een personeelsbestand van ongeveer 412 voltijdse werknemers in 18 Europese landen, rechtstreeks en via verschillende 50:50 joint ventures. Per juni 2025 bedroeg de Bruto Vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures aan 100%. € 8,3 miljard en had het bedrijf een Netto Vermogenswaarde (EPRA NTA) van € 2,6 miljard. VGP is genoteerd aan Euronext Brussel. (ISIN: BE0003878957).

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

Inhoudstafel

VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING	20
VERKORT GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT	24
VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS	25
VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN	28
VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	29
TOELICHTING BIJ DE VERKORTE HALFJAARLIJKSE FINANCIËLE STATEN	30
1. Verklaring van overeenstemming	30
2. Materiële waarderingsgrondslagen	30
3. Kritische schattingen en beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden	32
4. Segment rapportering	32
4.1 Activiteitssegmenten	32
4.2 Gesegmenteerde balans	36
4.3 Geografische informatie	38
5. Omzet.....	41
6. Netto waarderingswinsten / (verliezen) op vastgoedbeleggingen.....	43
7. Investerings in joint ventures.....	43
7.1 Winsten van joint ventures.....	43
7.2 Samengevatte balansinformatie met betrekking tot Joint Ventures	47
7.3 Overige langlopende vorderingen	53
7.4 Deelnemingen in de joint ventures en de geassocieerde ondernemingen.....	53
7.5 EPRA maatstaven toegepast op Joint Ventures volgens aandeel.....	54
8. Netto financieel resultaat	57
9. Winst per aandeel.....	57
9.1 Winst per aandeel.....	57
9.2 EPRA NAV's – EPRA NAV's per aandeel.....	57
10. Vastgoedbeleggingen	59
10.1 Reële waarde hiërarchie van de vastgoedbeleggingen van de Groep	59
10.2 Vastgoedwaarderingstechnieken en gerelateerde kwantitatieve informatie.....	60
10.3 Materiële vaste activa.....	64
11. Handels- en overige vorderingen	64
12. Aandelenkapitaal en overige reserves	64
12.1 Aandelenkapitaal.....	64
13. Kortlopende en langlopende financiële schulden	65
13.1.1 Bankleningen	66

13.1.2	Schuldschein leningen	67
13.1.3	Obligatieleningen.....	68
13.1.4	Belangrijke voorwaarden en convenanten.....	68
14.	Activa geclassificeerd als aangehouden voor verkoop en verplichtingen gerelateerd aan deze activa	69
15.	Kasstroom uit de verkoop van dochterondernemingen, Joint Ventures en vastgoedbeleggingen.....	70
16.	Risico management	72
16.1	Kapitaalbeheer	72
17.	Voorwaardelijke verbintenissen en toezeggingen.....	72
18.	Verbonden partijen	73
19.	Gebeurtenissen na balansdatum	73
1	WINST-EN-VERLIESREKENING, PROPORTIONEEL GECONSOLIDEERD...	74
2	BALANS, PROPORTIONEEL GECONSOLIDEERD	75
	WOORDENLIJST	78

VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENJIJDSE FINANCIËLE STATEN¹

VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Toelichting	30.06.2025	30.06.2024
Omzet²	5	70.953	59.322
Bruto inkomsten uit huur en hernieuwbare energie	5	45.561	36.197
Netto operationele kosten verbonden aan vastgoed ³		(4.617)	(3.253)
Netto inkomsten uit huur en hernieuwbare energie³		40.944	32.944
Joint venture management fee inkomsten	5	16.114	15.710
Netto waarderingswinsten / (verliezen) op vastgoedbeleggingen ⁴	6	141.490	99.056
Administratieve kosten		(30.608)	(27.980)
Aandeel in het resultaat van joint ventures	7.1	43.819	33.705
Overige kosten		-	(1.750)
Bedrijfsresultaat		211.759	151.685
Financiële opbrengsten	8	25.300	26.446
Financiële kosten	8	(28.444)	(23.544)
Netto financieel resultaat	8	(3.144)	2.902
Resultaat voor belastingen		208.615	154.587
Belastingen		(28.090)	(13.051)
Resultaat over de periode		180.525	141.536
Toe te schrijven aan:			
Aandeelhouders van VGP NV		180.525	141.536
Minderheidsbelangen		-	-
RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	30.06.2025	30.06.2024
Gewone netto-resultaat per aandeel (in €) - basis	9	6,61	5,19
Gewone netto-resultaat per aandeel (in €) - verwaterd	9	6,61	5,19

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

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

³ De operationele vastgoedkosten omvatten doorbelastingen aan klanten en worden weergegeven als netto operationele kosten.

⁴ Bevat gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van dochterondernemingen en Joint Ventures

Bruto en Netto huuropbrengsten

De bruto huurinkomsten uit de investeringsactiviteit stegen met 21% tot € 39,1 miljoen. Deze stijging is toe te schrijven aan opgeleverde activa die inkomsten genereren, evenals de overdracht van huurinkomsten aan joint ventures in de tweede helft van 2024. In de eerste helft van 2025 vonden er geen overdrachten naar joint ventures plaats.

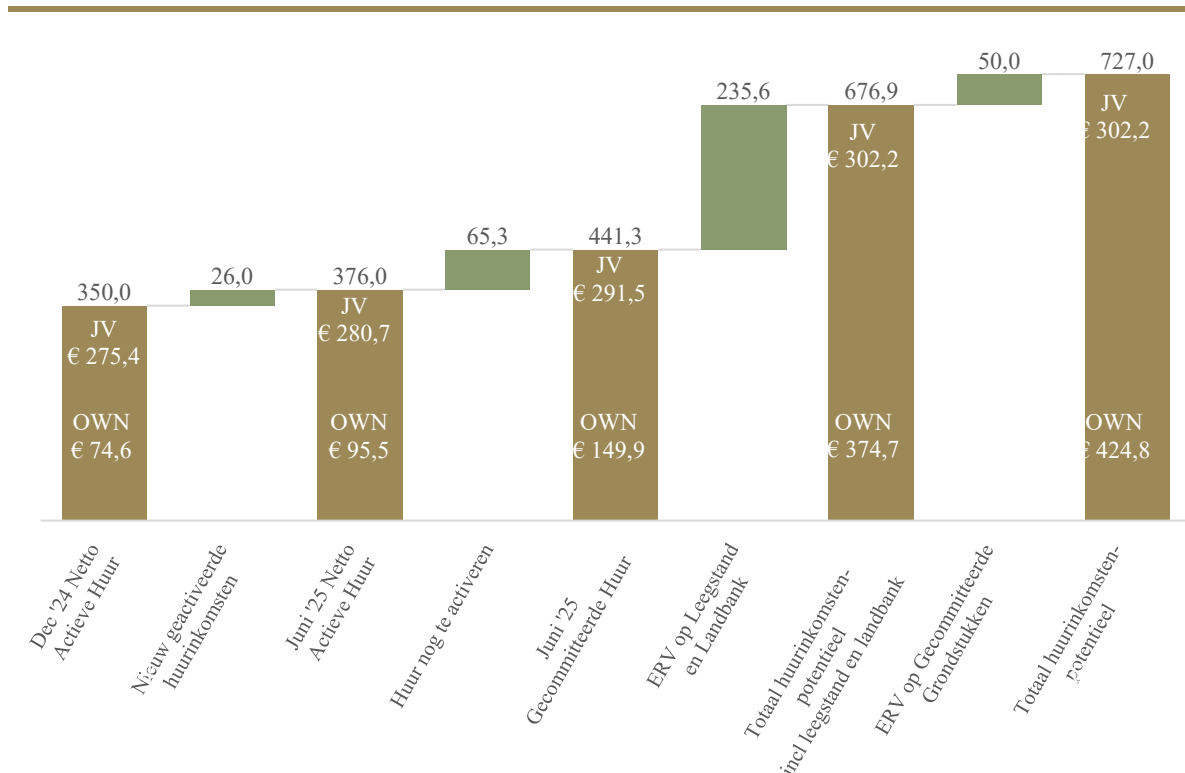
Per eind juni 2025 bedraagt de gecommiteerde jaarlijkse huurinkomsten € 441,3 miljoen (portefeuille @ 100%) voor een verhuurbare oppervlakte van 6,9 miljoen m², waarvan € 149,9 miljoen (€ 291,5 miljoen in joint ventures) en 2,3 miljoen m² (4,5 miljoen m² in joint ventures) volledig in eigendom zijn van VGP.

Van de € 149,9 miljoen gecommiteerde jaarlijkse huurinkomsten in de eigen portefeuille is € 95,5 miljoen reeds inkomsten genererend, terwijl nog eens € 31,8 miljoen naar verwachting binnen de komende twaalf maanden inkomsten genererend zal worden. Op een proportionele “look-through”-basis is € 238,3 miljoen (+11% ten opzichte van december 2024) aan gecommiteerde jaarlijkse huurinkomsten tegen het einde van het jaar inkomsten genererend.

In de eerste helft van 2025 werd € 26,2 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten, inclusief joint ventures op 100%-basis, inkomsten genererend. Nog eens € 65,3 miljoen, waarvan € 54,4 miljoen in de eigen portefeuille, moet nog geactiveerd worden (bij oplevering van de activa). Daarvan wordt € 42,6 miljoen, of € 31,8 miljoen in de eigen portefeuille, verwacht binnen twaalf maanden inkomsten genererend te zijn.

Geannualiseerde huurgroei inclusief de Joint Ventures aan 100%

(in € miljoen)



De nettohuurinkomsten op een "look-through"-basis¹ zijn met 16,4% gestegen van € 89,3 miljoen in H1 '24 naar € 103,9 miljoen in H1 '25, waarbij op 30 juni € 238 miljoen (ten opzichte van € 214 miljoen, of +11,2%) op een proportionele "look-through"-basis cash genererend is geworden.

Bruto en netto inkomsten uit hernieuwbare energie

De netto-inkomsten uit hernieuwbare energie over H1 2025 bedroegen € 4,7 miljoen, vergeleken met € 2,3 miljoen over H1 2024. Deze stijging werd gedreven door een toename van 49% in de effectief verkochte productie in H1 2025 tot 70 GWh, tegen een gemiddeld hogere prijs dan in de voorgaande periode. Ook de marges verbeterden tot 72% (H1 2024: 61%), wat wijst op een gunstiger inkomstenmix.

De totale geïnstalleerde capaciteit voor hernieuwbare energie steeg op jaarbasis van 143 MW naar 172,1 MW (+20%) en de capaciteit van projecten in aanbouw of in vergunnings-/ontwerpfase steeg van 69,7 MW naar 105,9 MW (+52%). Op 30 juni vertegenwoordigt dit een totale investeringswaarde van € 129 miljoen (inclusief huidige verplichtingen voor projecten in aanbouw).

Inkomsten uit joint ventures

De inkomsten uit management fees van de Joint Ventures bedroegen € 16,1 miljoen, een stijging van 2,5% ten opzichte van H1 2024. Deze inkomsten bestaan uit twee hoofdcomponenten: enerzijds de inkomsten uit property en facility management, die stegen van € 12,7 miljoen naar € 14,5 miljoen, en anderzijds de inkomsten uit development management, die daalden met € 1,4 miljoen tot € 1,6 miljoen in H1 2025. De daling is het gevolg van een lager aantal gebouwen in aanbouw binnen de Joint Ventures.

Netto waarderingswinsten op de vastgoedportefeuille

Tijdens de eerste helft van 2025 bedroegen de netto herwaarderingswinsten op de vastgoedportefeuille € 141,5 miljoen, vergeleken met een netto herwaarderingswinst van € 99 miljoen over de periode eindigend op 30 juni 2024.

De netto herwaarderingswinst werd voornamelijk gedreven door: (i) een niet-gerealiseerde herwaarderingswinst van € 121,6 miljoen op de eigen portefeuille en de “disposal group held for sale”, en (ii) een gerealiseerde herwaarderingswinst van € 19,9 miljoen, voornamelijk als onderdeel van de definitieve aankoopprijsafspraken met de Derde (Allianz) en Vijfde Joint Venture (Deka).

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief ontwikkelingsgronden maar inclusief de gebouwen die in opdracht van de Joint Ventures worden gebouwd, werd op 30 juni 2025 door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde yield van 7,27% (vergeleken met 7,22% op 31 december 2024), toegepast op de contractuele huurinkomsten vermeerderd met de geschatte huurwaarde van niet-verhuurde ruimtes.

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

Administratieve kosten

De administratieve kosten over de periode stegen tot € 30,6 miljoen, vergeleken met € 28,0 miljoen over de periode eindigend op 30 juni 2024.

Het aantal medewerkers binnen de groep steeg met 40 FTE's tot 412 FTE's, ten opzichte van 372 FTE's in H1 2024.

¹ Zie 'Bijkomende Toelichtingen', Winst en Verliesrekening proportioneel geconsolideerd

Aandeel in de nettowinst van de joint ventures

Het aandeel in het resultaat van de Joint Ventures steeg van € 33,7 miljoen naar een winst van € 43,8 miljoen. De belangrijkste drijfveren kunnen als volgt worden samengevat:

- Netto huurinkomsten (aandeel) stegen met € 9 miljoen van € 58,7 miljoen naar € 67,7 miljoen, een stijging van 15%. Dit is het gevolg van € 2,5 miljoen indexatie (aandeel), evenals toevoegingen aan de portefeuille van de Joint Ventures naar aanleiding van transacties in 2024 (jaareffect).
- Netto herwaarderingsresultaat (aandeel) verbeterde van € 8,6 miljoen naar € 17,9 miljoen. De portefeuille van de Joint Ventures, exclusief ontwikkelingsgronden en gebouwen die door VGP worden gebouwd namens de Joint Ventures, werd gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde yield van 5,11% per 30 juni 2025 (vergeleken met 5,05% per 31 december 2024).
- Netto financieel resultaat (aandeel) daalde tot € 30,3 miljoen. Deze daling is toe te schrijven aan een toename van de schulden van de Joint Ventures als gevolg van transacties met Deka en Saga in 2024.
- Belastingen (aandeel) daalden met € 2 miljoen, voornamelijk door een toename van uitgestelde belastingen als gevolg van de herwaardering van de portefeuille.

Per eind juni 2025 vertegenwoordigen de Joint Ventures € 291,5 miljoen aan geannualiseerde contractuele huurverplichtingen, goed voor 4,6 miljoen m² verhuurbare oppervlakte, vergeleken met € 285,7 miljoen en 4,6 miljoen m² per eind december 2024.

De (her)waardering van alle portefeuilles van de Joint Ventures is gebaseerd op het taxatierapport van vastgoeddeskundige iO Partners, de voorkeurspartner van Jones Lang LaSalle.

Overige kosten

VGP heeft geen voorziening opgenomen voor een bijdrage aan de VGP Foundation.

Netto financieel resultaat

Het netto financieel resultaat daalde van een netto-inkomen van € 2,9 miljoen naar een kost van € 3,1 miljoen. Het verschil kan worden verklaard door: (i) een winst van € 5,2 miljoen op de terugkoop van € 200 miljoen aan twee uitstaande obligaties, (ii) een toename van geactiveerde rente van € 170.000 (tot € 2,4 miljoen), (iii) een vermindering van rente-inkomsten op beschikbare kasmiddelen (lagere rentevoeten) van € 3 miljoen, (iv) een vermindering van € 3,3 miljoen aan rente op leningen aan Joint Ventures (na terugbetalingen en verkopen in 2024), en (v) een toename van overige financiële kosten van € 2,1 miljoen. Deze omvatten reserveringsvergoedingen op ongebruikte kredietlijnen en afschrijvingen op kosten voor obligatieregelingen.

Op 30 juni 2025 bedraagt de gemiddelde kost van schulden 2,72%. De gemiddelde looptijd van de kredietfaciliteiten bedraagt 4,1 jaar.

Belastingen

De belastingkost van € 28,1 miljoen bevat een uitgestelde belastingkost van € 25,2 miljoen (tegenover € 8,6 miljoen in H1 2024) en een effectieve belastinguitstroom van € 2,8 miljoen (tegenover € 4,4 miljoen in H1 2024). De uitgestelde belastinguitgave is gestegen als gevolg van de toegenomen niet-gerealiseerde herwaardering van investeringsvastgoed.

VERKORT GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT <i>(in duizenden €)</i>	30.06.2025	30.06.2024
Winst over de periode	180.525	141.536
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat.</i>	-	-
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later niet geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat.</i>	-	-
Andere elementen van het resultaat (opgenomen in het eigen vermogen)	-	-
Volledig perioderesultaat	180.525	141.536
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	180.525	141.536
Minderheidsbelangen	-	-

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

ACTIVA (in duizenden €)	Toelichting	30.06.2025	31.12.2024
Immateriële activa		572	724
Vastgoedbeleggingen	10	2.242.294	1.905.411
Materiële vaste activa		127.099	122.309
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen	7.2, 7.4	1.349.315	1.300.874
Andere langlopende vorderingen	7.3	539.756	538.484
Uitgestelde belastingvorderingen		9.775	11.620
Totaal vaste activa		4.268.811	3.879.422
Handels- en andere vorderingen	11	96.868	83.804
Geldmiddelen en kasequivalenten		423.632	492.533
Activa aangehouden voor verkoop	14	240.359	198.177
Totaal vlottende activa		760.859	774.514
TOTAAL ACTIVA		5.029.670	4.653.936

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Toelichting	30.06.2025	31.12.2024
Kapitaal	12	105.676	105.676
Overige reserves	12	845.579	845.579
Overgedragen resultaten		1.539.635	1.449.172
Eigen vermogen		2.490.890	2.400.427
Langlopende financiële schulden	13	2.119.942	1.942.495
Andere langlopende verplichtingen		41.885	46.781
Uitgestelde belastingverplichtingen		55.424	35.652
Totaal langlopende verplichtingen		2.217.251	2.024.928
Kortlopende financiële schulden	13	209.227	114.866
Handels- en andere kortlopende schulden		97.451	102.558
Verplichtingen m.b.t activa aangehouden voor verkoop	14	14.851	11.157
Totaal kortlopende verplichtingen		321.529	228.581
Totaal verplichtingen		2.538.780	2.253.509
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		5.029.670	4.653.936

Balans

Investeringsportefeuille en activa aangehouden voor verkoop

De Investeringsportefeuille betreft voltooide gebouwen, projecten in aanbouw en gronden bestemd voor ontwikkeling. De activa in de “disposal group held for sale” hebben betrekking op (i) de activa in aanbouw en ontwikkelingsgronden (tegen reële waarde) die worden ontwikkeld door VGP namens de Eerste en Tweede Joint Venture en de Zesde Joint Venture, en (ii) VGP Park Riga, dat onderhevig is aan een koopoptie van de huurder.

Per 30 juni 2025 bestaat de beleggingsvastgoedportefeuille, inclusief de activa gerapporteerd als “group held for sale”, uit 61 voltooide gebouwen met een verhuurbare oppervlakte van 1.673.000 m² en nog eens 35 gebouwen in aanbouw met een verhuurbare oppervlakte van 804.042 m².

Inclusief de activa gerapporteerd als “group held for sale”, bedraagt het totale beleggingsvastgoed € 1.175 miljoen aan voltooide activa, € 657 miljoen aan activa in aanbouw, en € 650 miljoen aan gronden.

Het beleggingsvastgoed, inclusief activa gerapporteerd als “group held for sale” maar exclusief ontwikkelingsgronden, is gewaardeerd tegen een gewogen gemiddelde yield van 7,27%. De totale investeringsuitgaven (capex) op beleggingsvastgoed, inclusief activa “held for sale”, bedragen € 257 miljoen: € 171,6 miljoen op activa, € 22 miljoen op activa aangehouden voor verkoop, € 55 miljoen op grondaankopen, € 8,9 miljoen aan rente en geactiveerde huurvrije periodes.

Materiële vaste activa

Materiële vaste activa zijn toegenomen met € 4,8 miljoen. Dit weerspiegelt een kapitaalinvestering van € 9 miljoen, die voornamelijk betrekking heeft op activa voor hernieuwbare energie en die worden geboekt tegen kostprijs en afgeschreven. Voltooide installaties bedragen € 97 miljoen, terwijl € 20,4 miljoen betrekking heeft op hernieuwbare energie-installaties die nog in aanbouw zijn.

Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen

Per 30 juni 2025 zijn de investeringen in de joint ventures en geassocieerde deelnemingen gestegen met € 48,4 miljoen tot € 1.349 miljoen.

De investeringen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen per eind juni 2025 weerspiegelen de waarde van de participaties in de Allianz Joint Ventures, de Deka Joint Venture, de Saga Joint Venture en de Development Joint Ventures, die allemaal worden verwerkt volgens de equity-methode.

De stijging van de investeringen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen is het gevolg van de toerekening van het aandeel in het resultaat van de Joint Ventures ten belope van € 43,8 miljoen, evenals een correctie op het eigen vermogen als gevolg van de definitieve aankoopprijsafspraken met Allianz en Deka ten belope van netto € 4,6 miljoen.

Totale lang- en kortlopende financiële schulden

De niet-kortlopende en kortlopende financiële schulden zijn gestegen van € 2.057 miljoen per 31 december 2024 tot € 2.329 miljoen per 30 juni 2025.

De financiële schulden zijn toegenomen als gevolg van het netto-effect van: (i) de uitgifte van een nieuwe obligatie van € 576 miljoen met vervaldatum in januari 2031 en een coupon van 4,25%, (ii) de terugbetaling van € 80 miljoen aan obligaties in maart 2025 evenals de terugkoop van € 200 miljoen aan uitstaande obligaties. De RCF-faciliteiten zijn verhoogd tot € 500 miljoen en zijn tot op heden niet opgenomen.

De gearing ratio bedraagt 37,9% (tegenover 33,6% per december 2024). De Joint Ventures, met gestabiliseerde activa, hebben een LTV van 30,5% en de proportionele LTV (inclusief Joint Ventures naar aandeel) bedraagt 50,3% (tegenover 48,3% per december 2024). Deze daalt tot 50% na de verkoop van VGP Park Riga in juli 2025.

VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizenden €)	Statutair aandelen kapitaal	Kapitaal reserve	IFRS- aandelen kapitaal	Overige reserves	Over- gedragen resultaten	Totaal eigen vermogen
Saldo per 1 januari 2024	136.092	(30.416)	105.676	845.579	1.263.162	2.214.417
Andere elementen van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	-	-
Resultaat over de periode	-	-	-	-	141.536	141.536
Effect van desinvesteringen	-	-	-	-	-	-
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	141.536	141.536
Kapitaalverhoging en uitgiftepremies na aftrek transactiekosten		-	-		-	-
Uitkering aandelenkapitaal aan aandeelhouders	-	-	-	-	-	-
Dividenden aan aandeelhouders	-	-	-	-	(100.979)	(100.979)
Stand per 30 juni 2024	136.092	(30.416)	105.676	845.579	1.303.719	2.254.974
Stand per 1 januari 2025	136.092	(30.416)	105.676	845.579	1.449.172	2.400.427
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-	-
Resultaat van de periode	-	-	-	-	180.525	180.525
Effect van desinvesteringen	-	-	-	-	-	-
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	180.525	180.525
Kapitaalverhoging. en uitgiftepremies na aftrek transactiekosten		-	-		-	-
Uitkering aandelenkapitaal aan aandeelhouders	-	-	-	-	-	-
Dividenden	-	-	-	-	(90.062)	(90.062)
Saldo per 30 juni 2025	136.092	(30.416)	105.676	845.579	1.539.635	2.490.890

VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

KASSTROOMSTAAT (in duizend €)	Toelichting	30.06.2025	30.06.2024
<i>Kasstroomen uit bedrijfsactiviteiten</i>			
Resultaat vóór belastingen		208.615	154.587
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijvingen		4.544	3.899
Niet-gerealiseerde (meer)- / minwaarde op vastgoedbeleggingen	6	(121.558)	(35.756)
Gerealiseerde (meer)- / minwaarde op verkoop dochterondernemingen	6	(19.932)	(63.300)
Niet-gerealiseerde (winst) / verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen	8	606	56
Rente (opbrengsten)	8	(25.300)	(26.446)
Rente kosten	8	27.838	23.488
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	7.1	(43.819)	(33.705)
Operationeel resultaat vóór veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen		30.994	22.823
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen ¹		(2.041)	(17.223)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden ¹		(864)	(1.291)
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		28.089	4.309
Ontvangen interesten		3.494	6.496
Betaalde interesten		(43.312)	(39.771)
Betaalde winstbelastingen		(2.845)	(4.427)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		(14.574)	(33.393)
<i>Kasstroomen uit investeringsactiviteiten</i>			
Inkomsten uit de verkoop van materiële activa en andere	15	-	217
Verkoop van dochterondernemingen, Joint Ventures en vastgoedbeleggingen	15	1.697	662.071
Investerings in vastgoedbeleggingen en installaties, machines en uitrusting		(240.916)	(198.649)
Inkomsten uit/ (investering in) joint venture en geassocieerde deelnemingen		7.570	2.610
Leningen aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen		(22.116)	(61.146)
Terugbetalingen van leningen door joint ventures en geassocieerde deelnemingen		-	-
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		(253.765)	405.103
<i>Kasstroomen uit financieringsactiviteiten</i>			
Uitbetaalde dividenden		(90.062)	(100.979)
Opname van leningen	13	565.083	135.000
Terugbetalingen van leningen	13	(275.246)	-
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		199.775	34.021
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		(68.564)	405.731
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode		492.533	209.921
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen		(145)	(60)
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop		(192)	9.424
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het einde van de periode		423.632	625.016

¹ Bevat herclassificatie van € 20,2 miljoen per juni 2025 (- € 34 miljoen per juni 2024), voornamelijk als een gevolg van de verkopen aan Joint Ventures, alsook herclassificatie van vorderingen en schulden naar activa aangehouden voor verkoop

TOELICHTING BIJ DE VERKORTE HALFJAARLIJKSE FINANCIËLE STATEN

Voor de periode afgesloten op 30 juni

1. Verklaring van overeenstemming

De verkorte tussentijdse financiële overzichten zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving", zoals aanvaard door de Europese Unie. De geconsolideerde halfjaarlijkse financiële informatie werd op 20 augustus 2025 goedgekeurd voor publicatie door de Raad van Bestuur.

2. Materiële waarderingsgrondslagen

De financiële staten zijn opgesteld op basis van historische kostprijs, met uitzondering van beleggingsvastgoed en beleggingsvastgoed in aanbouw, evenals financiële derivaten, die worden gewaardeerd tegen reële waarde. Alle cijfers zijn uitgedrukt in duizenden euro's (EUR '000).

De toegepaste grondslagen zijn consistent met de grondslagen die zijn toegepast bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep voor het jaar eindigend op 31 december 2024.

Een aantal nieuwe boekhoudstandaarden, wijzigingen en interpretaties van boekhoudstandaarden worden van kracht voor boekjaren die beginnen na 1 januari 2025. De Groep heeft geen van de nieuwe of gewijzigde standaarden vervroegd toegepast bij het opstellen van deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten.

- *IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements*, uitgegeven op 9 april 2024, zal IAS 1 Presentation of Financial Statements vervangen. De nieuwe standaard introduceert de volgende belangrijke vereisten:

- (i) Entiteiten moeten alle inkomsten en uitgaven indelen in vijf categorieën in de winst-en-verliesrekening: operationeel, investeringen, financiering, beëindigde activiteiten en belastingen.
- (ii) Entiteiten moeten een nieuw gedefinieerde operationele winstsubtotaal presenteren. De nettowinst van entiteiten verandert niet.
- (iii) Door het management gedefinieerde prestatie maatstaven (MPM's) worden opgenomen in één enkele toelichting in de financiële staten.
- (iv) Er is uitgebreidere richtlijn over het groeperen van informatie in de financiële staten. Daarnaast moeten alle entiteiten het operationele winstsubtotaal gebruiken als uitgangspunt voor het kasstroomoverzicht bij toepassing van de indirecte methode.

De standaard is van toepassing op boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2027, met vervroegde toepassing toegestaan. De standaard is nog niet goedgekeurd door de EU. De Groep zal IFRS 18 niet vervroegd toepassen. De impact van de initiële toepassing van deze nieuwe IFRS-standaard wordt momenteel nog onderzocht door de Groep, in het bijzonder met betrekking tot de structuur van de winst-en-verliesrekening, het kasstroomoverzicht en de aanvullende toelichtingen vereist voor MPM's. De Groep beoordeelt ook de impact op de groepering van informatie in de financiële staten, inclusief posten die momenteel als 'overige' zijn aangeduid.

- *Wijzigingen in de classificatie en waardering van financiële instrumenten — wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7*, uitgegeven op 30 mei 2024, beogen meer duidelijkheid en consistentie in de boekhoudpraktijk. De wijzigingen omvatten: (i) Verduidelijkingen over de classificatie van financiële activa met ESG-gerelateerde kenmerken — ESG-gekoppelde kenmerken in leningen kunnen invloed hebben op de waarderingsgrondslag (geamortiseerde kostprijs of reële waarde). (ii) Verduidelijkingen over de datum waarop een financieel actief of passief wordt afgeboekt. De

IASB heeft ook een beleidsoptie ontwikkeld die bedrijven toestaat een financiële verplichting af te boeken vóór de feitelijke betaling, mits aan bepaalde criteria wordt voldaan.

De *International Accounting Standards Board* heeft ook aanvullende toelichtingsvereisten geïntroduceerd om de transparantie voor investeerders te vergroten met betrekking tot beleggingen in aandeleninstrumenten die tegen reële waarde via het overige totaalresultaat worden gewaardeerd en financiële instrumenten met voorwaardelijke kenmerken, bijvoorbeeld gekoppeld aan ESG-doelstellingen. De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2026, met vervroegde toepassing toegestaan. Deze wijzigingen zijn goedgekeurd door de EU.

- *IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures*, uitgegeven op 9 mei 2024, stelt in aanmerking komende dochterondernemingen in staat IFRS-boekhoudstandaarden toe te passen met verminderde toelichtingsvereisten. Een dochteronderneming mag de nieuwe standaard toepassen in haar geconsolideerde, afzonderlijke of individuele financiële staten, op voorwaarde dat zij op de rapportagedatum: geen publieke verantwoording heeft; en haar moedermaatschappij geconsolideerde financiële staten opstelt volgens IFRS-boekhoudstandaarden. De standaard is van toepassing op boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2027, met vervroegde toepassing toegestaan. De standaard is nog niet goedgekeurd door de EU.
- *Contracten met betrekking tot natuurafhankelijke elektriciteit – wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7*, uitgegeven op 18 december 2024, helpen entiteiten beter te rapporteren over de financiële effecten van natuurafhankelijke elektriciteitscontracten, vaak gestructureerd als Power Purchase Agreements (PPA's). Deze contracten helpen bedrijven hun elektriciteitsvoorziening te verzekeren uit bronnen zoals wind- en zonne-energie. De hoeveelheid opgewekte elektriciteit kan variëren door oncontroleerbare factoren zoals weersomstandigheden. De huidige boekhoudregels vangen mogelijk niet adequaat hoe deze contracten de prestaties van een bedrijf beïnvloeden. De wijzigingen omvatten: (i) verduidelijking van de toepassing van de 'eigen gebruik'-vereisten; (ii) toelating van hedge accounting indien deze contracten als afdekkingsinstrumenten worden gebruikt; (iii) nieuwe toelichtingsvereisten om investeerders inzicht te geven in de impact van deze contracten op de financiële prestaties en kasstromen van een onderneming. De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2026, met vervroegde toepassing toegestaan. Deze wijzigingen zijn goedgekeurd door de EU.
- *Annual Improvements Volume 11*, uitgegeven op 18 juli 2024, omvat verduidelijkingen, vereenvoudigingen, correcties en wijzigingen ter verbetering van de consistentie van verschillende IFRS-boekhoudstandaarden. De gewijzigde standaarden zijn:
 - IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards;
 - IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures en de bijbehorende richtlijnen;
 - IFRS 9 Financial Instruments;
 - IFRS 10 Consolidated Financial Statements;
 - IAS 7 Statement of Cash Flows.
 - De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2026, met vervroegde toepassing toegestaan. Deze wijzigingen zijn goedgekeurd door de EU.

De Groep is niet van plan om de nieuwe of gewijzigde boekhoudstandaarden vervroegd toe te passen en verwacht dat de impact van de initiële toepassing niet materieel zal zijn, met uitzondering van IFRS 18.

3. Kritische schattingen en beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden

De cruciale beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden komen overeen met de beoordelingen en onzekerheden die zijn beschreven bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep voor het jaar eindigend op 31 december 2024 (Zie *Jaarverslag 2024 - Toelichting 3*).

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 de hoogstgeplaatste functionaris van de Vennootschap de operationele beslisser is. Hij wijst middelen toe aan en beoordeelt de prestaties op business line- en landniveau.

De segmentatie voor de segmentrapportage binnen VGP is primair per business line en secundair 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 in Juni 2025 en 2024. De Groep rapporteert drie segmenten:

Investeringsactiviteiten

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

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

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

Vastgoedontwikkeling

De vastgoedontwikkelingsactiviteiten van de Groep bestaan uit het netto ontwikkelingsresultaat van de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep.

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 Investeringssegment.

Samenvatting van de opsplitsing van de activiteitssegmenten

<i>In duizenden €</i>	30.06.2025	30.06.2024
Investerings & Vastgoed– en activabeheer EBITDA	118.683	99.830
Vastgoedontwikkeling EBITDA	118.049	79.680
Hernieuwbare energie EBITDA	2.116	1.917
Totaal operationele EBITDA	238.848	181.427

In duizenden €

Voor de periode afgesloten op 30 juni 2025

	Investerings-activiteiten	Vastgoed ontwikkeling	Hernieuwbare energie	Inter-segment eliminaties	Totaal
Bruto huur -en hernieuwbare energieopbrengsten	39.094	-	6.515	(48)	45.561
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(573)	(2.300)	(1.792)	48	(4.617)
Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	38.521	(2.300)	4.723	-	40.944
Joint Ventures “management fee” inkomsten	16.114	-	-	-	16.114
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures	-	141.490	-	-	141.490
Administratieve kosten	(2.607)	(20.853)	(2.607)	-	(26.067)
Aandeel in Ebitda vóór herwaarderingen van de Joint Ventures ¹	66.367	-	-	-	66.367
EBITDA	118.682	118.050	2.116	-	238.848
Overige kosten	-	-	-	-	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen	(383)	(1.531)	(2.627)	-	(4.541)
Resultaat voor belastingen en interest	118.299	116.519	(511)	-	234.307
Netto financiële kosten – Eigen portefeuille	-	-	-	-	(3.144)
Netto financiële kosten - Joint venture en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(30.242)
Resultaat voor belastingen	-	-	-	-	200.921
Inkomstenbelastingen - eigen	-	-	-	-	(2.845)
Inkomstenbelastingen - joint ventures en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(3.156)
Recurrente netto-inkomsten	-	-	-	-	194.920
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-	-	-	-	17.960
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten	-	-	-	-	-
Netto meer- / (min)waarde op renteswaps en andere derivaten - Joint ventures en geassocieerde maatschappijen	-	-	-	-	(97)
Latente belastingen – eigen portefeuille	-	-	-	-	(25.245)
Latente belastingen - joint ventures en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(7.013)
Gerapporteerd resultaat over de periode	-	-	-	-	180.525

¹ Het aandeel in Ebitda vóór herwaarderingen van de Joint Ventures geeft de nettohuuropbrengsten en administratiekosten van de Joint Ventures weer, exclusief waarderingswinsten of financiële en belastinglasten

In duizenden €	Voor de periode afgesloten op 30 juni 2024				
	Investerings-activiteiten	Vastgoed ontwikkeling	Hernieuwbare energie	Inter-segment eliminaties	Totaal
Bruto huur -en hernieuwbare energieopbrengsten	32.429	-	3.780	(12)	36.197
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(179)	(1.629)	(1.457)	12	(3.253)
Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	32.250	(1.629)	2.323	-	32.944
Joint Ventures “management fee” inkomsten	15.710	-	-	-	15.710
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures	-	99.056	-	-	99.056
Administratieve kosten	(5.928)	(17.747)	(406)	-	(24.081)
Aandeel in Ebitda vóór herwaarderings van de Joint Ventures ¹	57.798	-	-	-	57.798
EBITDA	99.830	79.680	1.917	-	181.427
Overige kosten	-	-	-	-	(1.750)
Afschrijvingen en waardeverminderingen	(379)	(1.518)	(2.002)	-	(3.899)
Winst voor interest en belastingen	99.451	78.162	(85)	-	175.778
Netto financiële kosten – Eigen portefeuille	-	-	-	-	2.902
Netto financiële kosten - Joint venture en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(24.740)
Resultaat voor belastingen	-	-	-	-	153.940
Inkomstenbelastingen - eigen	-	-	-	-	(4.427)
Inkomstenbelastingen - joint ventures en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(2.793)
Recurrente netto-inkomsten	-	-	-	-	146.721
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-	-	-	-	8.642
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten	-	-	-	-	-
Netto meer- / (min)waarde op renteswaps en andere derivaten - Joint ventures en geassocieerde maatschappijen	-	-	-	-	100
Latente belastingen – eigen portefeuille	-	-	-	-	(8.624)
Latente belastingen - joint ventures en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(5.303)
Gerapporteerd resultaat over de periode	-	-	-	-	141.536

¹ Het aandeel in Ebitda vóór herwaarderings van de Joint Ventures geeft de nettohuuropbrengsten en administratiekosten van de Joint Ventures weer, exclusief waarderingswinsten of financiële en belastinglasten.

4.2 Gesegmenteerde balans

<i>In duizenden €</i>		Voor de periode afgesloten op 30 juni 2025				
Activa	Investerings-activiteiten	Vastgoed ontwikkeling	Hernieuwbare Energie	Financiële Schuld	Eigen vermogen	Totaal
Immateriële activa	57	458	57	-	-	572
Vastgoedbeleggingen	1.042.759	1.199.535		-	-	2.242.294
Materiële vaste activa	1.997	15.972	109.131	-	-	127.099
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen	1.330.491	18.824	-	-	-	1.349.315
Andere langlopende vorderingen	512.948	26.808	-	-	-	539.756
Uitgestelde belastingvorderingen	4.424	5.351	-	-	-	9.775
Totaal vaste activa	2.892.676	1.226.948	109.188	-	-	4.268.811
Handels- en andere vorderingen	21.823	68.958	6.087	-	-	96.868
Geldmiddelen en kasequivalenten	-	-	21.740	401.892	-	423.632
Activa aangehouden voor verkoop	132.425	107.934	-	-	-	240.359
Totaal vlottende activa	154.248	176.892	27.827	401.892	-	760.859
Totale activa	3.046.924	1.443.840	137.015	401.892	-	5.029.670

<i>In duizenden €</i>		Voor de periode afgesloten op 30 juni 2025				
Eigen vermogen en verplichtingen	Investerings-activiteiten	Vastgoed ontwikkeling	Hernieuwbare Energie	Financiële Schuld	Eigen vermogen	Totaal
Kapitaal	-	-	-	-	105.676	105.676
Overige reserves	-	-	-	-	845.579	845.579
Overgedragen resultaten	-	-	-	-	1.539.635	1.539.635
Eigen vermogen	-	-	-	-	2.490.890	2.490.890
Langlopende financiële schulden	-	-	134.828	1.985.114	-	2.119.942
Andere langlopende verplichtingen	10.581	21.032	10.272	-	-	41.885
Uitgestelde belastingverplichtingen	25.083	30.341	-	-	-	55.424
Totaal langlopende verplichtingen	35.664	51.373	145.100	1.985.114	-	2.217.251
Kortlopende financiële schulden	-	-	2.260	260.967	-	209.227
Handels- en andere kortlopende schulden	9.755	83.933	3.763	-	-	97.451
Verplichtingen m.b.t activa aangehouden voor verkoop	598	14.253	-	-	-	14.851
Totaal kortlopende verplichtingen	10.353	98.186	6.023	260.967	-	321.529
Totaal verplichtingen	46.018	149.559	151.122	2.192.081	-	2.538.780
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	46.018	149.559	151.122	2.192.081	2.490.890	5.029.670

<i>In duizenden €</i>		Voor de periode eindigend op 31 december 2024				
Activa	Investerings-activiteiten	Vastgoed ontwikkeling	Hernieuwbare Energie	Financiële Schuld	Eigen vermogen	Totaal
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 deelnemingen	1.281.900	18.974	-	-	-	1.300.874
Andere langlopende vorderingen	512.146	26.338	-	-	-	538.484
Uitgestelde belastingvorderingen	5.342	6.278	-	-	-	11.620
Totaal vaste activa	2.605.378	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

<i>In duizenden €</i>		Voor de periode eindigend op 31 december 2024				
Eigen vermogen en verplichtingen	Investerings-activiteiten	Vastgoed ontwikkeling	Hernieuwbare Energie	Financiële Schuld	Eigen vermogen	Totaal
Kapitaal	-	-	-	-	105.676	105.676
Overige reserves	-	-	-	-	845.579	845.579
Overgedragen resultaten	-	-	-	-	1.449.172	1.449.172
Eigen vermogen	-	-	-	-	2.400.427	2.400.427
Langlopende financiële schulden	-	-	134.818	1.807.677	-	1.942.495
Andere langlopende verplichtingen	9.927	25.477	11.377	-	-	46.781
Uitgestelde belastingverplichtingen	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

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.

30 juni 2025 In duizenden €	Bruto huur-en hernieuw- bare energie opbrengs- ten (incl. JV volgens aandeel)	Netto huur- en hernieuw- bare energie resultaat (incl. JV volgens aandeel)	Operatione- le EBITDA (incl. JV volgens aandeel)	Vastgoed- beleggingen (incl. JV volgens aandeel)	Instal- laties hernieuw- bare energie, instal- laties en uitrusting	Totale activa (incl. JV volgens aandeel)	Investe- ringen ¹
West-Europa							
Duitsland	56.895	52.680	147.586	2.480.829	84.715	2.737.007	59.012
Spanje	6.519	5.987	12.633	459.422	-	476.113	25.482
Oostenrijk	4.845	4.584	5.940	239.208	196	249.705	7.447
Nederland	4.967	4.142	12.182	201.184	15.863	223.646	342
Italië	2.587	2.052	6.293	179.452	6.915	213.931	18.673
Frankrijk	518	(844)	869	125.100	2.078	138.419	15.339
Portugal	1.316	1.056	1.850	96.608	-	107.222	10.545
Denemarken	-	(71)	66	36.507	-	44.835	13.880
Verenigd Koninkrijk	-	(128)	(86)	24.276	-	28.770	23.908
Luxemburg	-	-	-	-	-	158.179	-
België	-	-	-	-	-	730.340	-
	77.647	69.458	187.333	3.842.586	109.767	5.108.167	174.628
Centraal- en Oost-Europa							
Tsjechië	12.311	11.710	16.852	533.004	3.411	554.359	8.670
Slowakije	3.808	3.510	11.970	226.613	648	237.710	11.667
Hongarije	8.724	8.496	7.473	303.323	-	325.544	16.820
Roemenië	9.833	9.355	4.424	292.291	3.167	315.597	22.099
Kroatië	-	(61)	(1.904)	41.704	-	52.361	12.343
	34.676	33.010	38.815	1.396.935	7.226	1.485.571	71.599
Baltische staten en Balkan							
Letland	3.905	3.862	4.529	102.873	-	107.150	(167)
Servië	3.003	2.647	4.610	105.895	-	113.454	2.418
	6.908	6.509	9.139	208.768	-	220.604	2.251
Andere²	-	(302)	3.561	-	-	3.240	-
Totaal	119.231	108.675	238.848	5.448.289	116.993	6.817.582	248.478

¹ Investerings in materiële vaste activa omvatten toevoegingen aan en verwerving van vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsgrond, maar omvatten geen huurincentives, verhuurvergoedingen en geactiveerde rente. Directe investeringen in de eigen portefeuille bedragen € 226,6 miljoen (waarvan € 55 miljoen betrekking heeft op de aankoop van grond) en € 21,9 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.

30 juni 2024 voor resultaat en 31 december 2024 voor balansposten <i>In duizenden €</i>	Bruto huur- en hernieuw- bare energie opbrengsten (incl. JV volgens aandeel)	Netto huur- en hernieuw- bare energie resultaat (incl. JV volgens aandeel)	Operatio- nele EBITDA (incl. JV volgens aandeel)	Vastgoed- beleggingen (incl. JV volgens aandeel)	Installaties hernieuw- bare energie, installaties en uitrusting	Totale activa (incl. JV volgens aandeel)	Investe- ringen ¹
West-Europa							
Duitsland	54.933	48.451	107.676	2.324.201	83.981	2.559.397	56.739
Spanje	5.446	4.154	17.057	416.964	-	431.387	20.976
Oostenrijk	2.183	1.866	(4.284)	234.378	148	249.930	29.637
Nederland	4.388	3.569	13.107	190.532	15.428	210.384	438
Italië	1.393	867	1.981	152.631	4.866	181.738	17.548
Frankrijk	-	(102)	(3.131)	105.942	1.244	131.263	13.916
Portugal	1.152	1.083	3.057	85.239	-	93.995	7.972
Denemarken	-	(59)	(468)	21.381	-	25.872	8.053
Luxemburg	-	-	-	-	-	156.173	-
België	-	-	-	-	-	803.119	-
	69.495	59.829	134.995	3.531.268	105.667	4.843.258	155.279
Centraal- en Oost-Europa							
Tsjechië	12.768	12.349	24.632	507.926	3.410	526.253	10.999
Slowakije	4.921	4.644	6.686	202.147	5	210.218	25.011
Hongarije	5.437	5.147	6.629	285.410	-	304.607	25.004
Roemenië	6.038	5.902	8.635	272.215	1.710	297.112	27.363
Kroatië	-	(72)	(248)	29.529	-	35.071	6.024
	29.164	27.970	46.334	1.297.227	5.125	1.373.261	94.401
Baltische staten en Balkan							
Letland	4.005	5.138	4.376	101.636	-	105.531	1.076
Servië	118	(133)	(5.984)	101.013	9	109.442	24.312
	4.123	5.005	(1.608)	202.649	9	214.973	25.388
Andere²							
	-	(1.157)	1.706	-	-	3.566	-
Totaal	102.782	91.647	181.427	5.031.144	110.801	6.435.058	275.068

¹ Investerings in materiële vaste activa omvatten toevoegingen aan en verwerving van vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsgrond, maar omvatten geen huurincentives, verhuurvergoedingen en geactiveerde rente. Directe investeringen in de eigen portefeuille bedragen € 219,1 miljoen (waarvan € 30,5 miljoen betrekking heeft op de aankoop van grond) en € 55,9 miljoen op vastgoed in ontwikkeling van de Eerste, Tweede en Vijfde 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.

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

30 juni 2025 In duizenden €	Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	Netto huur en hernieuwbare energie resultaat	Vastgoed- beleggingen ¹	Totaal vaste activa (IP ¹ , PPE en immateriële activa)
West-Europa				
Duitsland	13.339	12.104	599.391	685.003
Spanje	566	871	216.386	216.514
Oostenrijk	4.474	4.256	226.538	226.777
Nederland	1.138	883	59.201	75.105
Italië	1.252	968	129.112	136.102
Frankrijk	-	(1.294)	104.200	106.346
Portugal	1.005	791	85.914	85.969
Denemarken	-	(71)	36.507	36.722
Verenigd Koninkrijk	-	(128)	24.276	24.276
Luxemburg	-	-	-	32
België	-	-	-	7.738
	21.774	18.380	1.481.525	1.600.584
Centraal- en Oost-Europa				
Tsjechië	1.139	1.046	121.477	125.496
Slowakije	288	212	110.391	111.286
Hongarije	7.358	7.238	267.955	268.071
Roemenië	8.094	7.770	250.386	253.803
Kroatië	-	(61)	41.704	41.713
	16.879	16.205	791.913	800.369
Baltische staten en Balkan				
Letland	3.905	3.862	102.873	102.887
Servië	3.003	2.647	105.895	106.037
	6.908	6.509	208.768	208.924
Andere	-	(150)	-	-
Totaal	45.561	40.944	2.482.206	2.609.877

¹ Inclusief waarde vastgoedbeleggingen in activa groepen aangehouden voor verkoop.

30 juni 2024 voor resultaat en 31 december 2024 voor balansposten <i>In duizenden €</i>	Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	Netto huur en hernieuwbare energie resultaat	Vastgoed- beleggingen	Totaal vaste activa (IP ¹ , PPE en immateriële activa)
West-Europa				
Duitsland	14.168	11.799	457.097	541.943
Spanje	-	(547)	182.141	182.287
Oostenrijk	1.815	1.546	221.538	221.735
Nederland	651	436	48.886	64.361
Italië	-	(170)	104.341	109.298
Frankrijk	-	(102)	85.891	87.212
Portugal	841	808	74.545	74.600
Denemarken	-	(59)	21.381	21.611
Luxemburg	-	-	-	35
België	-	-	-	9.258
	17.475	13.711	1.195.820	1.312.340
Centraal- en Oost-Europa				
Tsjechië	3.054	3.263	106.152	110.206
Slowakije	3.193	3.129	88.581	88.851
Hongarije	4.056	3.879	250.012	250.094
Roemenië	4.296	4.295	230.570	232.555
Kroatië	-	(72)	29.529	29.536
	14.599	14.494	704.844	711.242
Baltische staten en Balkan				
Letland	4.005	5.138	101.636	101.648
Servië	118	(133)	101.013	101.116
	4.123	5.005	202.649	202.764
Andere				
	-	(266)	-	-
Totaal	36.197	32.944	2.103.313	2.226.346

5. Omzet

<i>In duizenden €</i>	30.06.2025	30.06.2024
Huurinkomsten uit vastgoedportefeuille	36.519	28.568
Huurindexering en kortingen	2.561	3.849
Totale bruto huuropbrengsten	39.080	32.417
Bruto-inkomsten uit hernieuwbare energie	6.481	3.780
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	14.487	12.670
Inkomsten uit projectontwikkeling	1.627	3.040
Joint Ventures management fee inkomsten	16.114	15.710
Inkomsten uit doorgerekende huurlasten	9.278	7.415
Totale omzet	70.953	59.322

¹ Inclusief waarde vastgoedbeleggingen in activa groepen aangehouden voor verkoop.

De Groep verhuurt haar vastgoedbeleggingen op basis van operationele verhuring. De operationele huurcontracten hebben over het algemeen een looptijd van meer dan 5 jaar.

Eind juni 2025 heeft de Groep (inclusief de joint ventures) gecommitteerde huurovereenkomsten op jaarbasis van € 441,3 miljoen¹ vergeleken met € 412,6 miljoen² per 31 december 2024.

De uitsplitsing van de toekomstige lease-inkomsten voor de eigen portefeuille en joint ventures naar aandeel is als volgt:

30.06.2025							
<i>In duizenden €</i>	Huur inkomsten in < 1 jaar	Huur inkomsten in < 2 jaar	Huur inkomsten in < 3 jaar	Huur inkomsten in < 4 jaar	Huur inkomsten in < 5 jaar	Huur inkomsten in > 5 jaar	Totaal
JV volgens aandeel - Actieve huur	142.198	135.487	122.378	105.254	93.438	391.241	989.996
JV volgens aandeel – gecommitteerde huur	3.261	4.448	4.448	4.448	4.445	39.890	60.940
Totaal – JV volgens aandeel	145.459	139.935	126.826	109.702	97.883	431.131	1.050.936
Eigen portefeuille - Actieve huur	94.932	86.253	77.127	70.036	60.434	326.127	714.909
Eigen portefeuille - gecommitteerde huur	19.655	34.224	38.651	51.848	53.668	532.548	730.594
Totaal – Eigen	114.587	120.477	115.778	121.884	114.102	858.675	1.445.503
Totaal – volgens aandeel	260.046	260.412	242.604	231.586	211.985	1.289.806	2.496.439

30.06.2024							
<i>In duizenden €</i>	Huur inkomsten in < 1 jaar	Huur inkomsten in < 2 jaar	Huur inkomsten in < 3 jaar	Huur inkomsten in < 4 jaar	Huur inkomsten in < 5 jaar	Huur inkomsten in > 5 jaar	Totaal
JV volgens aandeel - Actieve huur	133.786	125.001	112.859	100.120	85.852	423.444	981.062
JV volgens aandeel – gecommitteerde huur	453	3.467	4.462	4.462	4.462	45.528	62.833
Totaal – JV volgens aandeel	134.239	128.467	117.320	104.581	90.314	468.972	1.043.894
Eigen portefeuille - Actieve huur	59.666	58.261	49.837	41.133	34.453	169.183	412.533
Eigen portefeuille - gecommitteerde huur	24.563	45.014	46.633	47.256	47.449	307.247	518.161
Totaal – Eigen	84.229	103.274	96.470	88.389	81.902	476.430	930.694
Totaal – volgens aandeel	218.468	231.742	213.790	192.970	172.216	945.402	1.974.588

¹ € 291,5 miljoen heeft betrekking op de portefeuille van de Joint Ventures en € 149,9 miljoen is gerelateerd op de eigen portefeuille.

² € 285,6 miljoen heeft betrekking op de portefeuille van de Joint Ventures en € 127 miljoen is gerelateerd op de eigen portefeuille.

6. Netto waarderingswinsten / (verliezen) op vastgoedbeleggingen

<i>In duizenden €</i>	30.06.2025	30.06.2024
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	104.432	8.733
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op activa aangehouden voor verkoop	17.126	27.023
Gerealiseerde meer- / (min)waarde op de verkoop van dochterondernemingen, Joint Ventures en vastgoedbeleggingen	19.932	63.300
Totaal	141.490	99.056

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief bouwgrond maar inclusief de activa in ontwikkeling voor rekening van de joint ventures, wordt door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op 30 juni 2025 op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 7,27% (vergeleken met 7,22% op 31 december 2024) toegepast op de contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande ruimte. Een variatie van 0,10% van deze marktrendement zou leiden tot een variatie van deze portefeuillewaarde van € 29,7 miljoen.

7. Investerings in joint ventures

7.1 Winsten van joint ventures

Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de resultatenrekening van de joint ventures van de Groep met (i) Allianz (VGP European Logistics (de Eerste joint venture), VGP European Logistics 2 (de Tweede joint venture), VGP Park München, de Derde joint venture); (ii) met Deka (de Vijfde Joint Venture); (iii) met Areim (de Zesde Joint Venture) en de geassocieerde deelnemingen; (iv) de joint venture met VUSA (Belartza) gelegen in San Sebastian, Spanje en (v) de joint venture met Weimer Bau (Siegen) in Duitsland, die allen verwerkt worden volgens de vermogensmutatiemethode en (iv) en (v) worden gerapporteerd als ontwikkelings Joint Ventures.

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

De joint ventures met Vusa en Grekon bevatten grond die samen met de partner wordt ontwikkeld. 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 en nog eens 5,1% of 10,1% in de Duitse dochterondernemingen van de Eerste en Zesde Joint Venture.

30 juni 2025 <i>In duizenden €</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint ventures op aandeel
Bruto huuropbrengsten	144.856	73.670
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	-	-
- onderliggende operationele kosten	1.343	676
- vastgoed management fees	(12.976)	(6.615)
Netto huurresultaat	133.223	67.731
Netto meer/(min) waarden op vastgoedbeleggingen	36.393	17.958
Administratieve kosten	(2.699)	(1.376)
Operationeel resultaat	166.917	84.313
Netto financieel resultaat	(59.911)	(30.337)
Belastingen	(20.195)	(10.157)
Resultaat over de periode	86.811	43.819

<i>Netto huurresultaat In duizenden € 30 juni 2025</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	55.318	28.483
Tweede Joint Venture	23.276	11.639
Derde Joint Venture	14.846	7.423
Vijfde Joint Venture	26.292	13.145
Zesde Joint Venture	13.531	7.064
Ontwikkelings Joint Ventures	(40)	(23)
Netto huurresultaat	133.223	67.731

<i>Operationeel resultaat In duizenden € 30 juni 2025</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	71.047	36.325
Tweede Joint Venture	42.494	21.251
Derde Joint Venture	3.293	1.646
Vijfde Joint Venture	35.952	17.974
Zesde Joint Venture	14.172	7.141
Ontwikkelings Joint Ventures	(41)	(24)
Operationeel resultaat	166.917	84.313

<i>Resultaat over de periode</i> <i>In duizenden €</i> <i>30 juni 2025</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	47.345	24.227
Tweede Joint Venture	28.867	14.436
Derde Joint Venture	(3.959)	(1.980)
Vijfde Joint Venture	8.726	4.361
Zesde Joint Venture	6.042	2.925
Ontwikkelings Joint Ventures	(210)	(150)
Resultaat over de periode	86.811	43.819

30 Juni 2024 <i>In duizenden €</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint ventures op aandeel
Bruto huuropbrengsten	131.156	66.585
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	-	-
- onderliggende operationele kosten	(4.307)	(2.190)
- vastgoed management fees	(11.182)	(5.692)
Netto huurresultaat	115.667	58.703
Netto meer/(min) waarden op vastgoedbeleggingen	16.968	8.642
Administratieve kosten	(1.786)	(909)
Operationeel resultaat	130.849	66.436
Netto financieel resultaat	(48.805)	(24.636)
Belastingen	(15.949)	(8.095)
Resultaat over de periode	66.095	33.705

<i>Netto huurresultaat</i> <i>In duizenden €</i> <i>30 Juni 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	52.468	27.023
Tweede Joint Venture	22.110	11.052
Derde Joint Venture	16.433	8.217
Vijfde Joint Venture	23.549	11.775
Zesde Joint Venture	1.606	886
Ontwikkelings Joint Ventures	(499)	(250)
Netto huurresultaat	115.667	58.703

<i>Operationeel resultaat</i> <i>In duizenden €</i> <i>30 Juni 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	59.272	30.409
Tweede Joint Venture	26.520	13.256
Derde Joint Venture	16.182	8.092
Vijfde Joint Venture	12.284	6.142
Zesde Joint Venture	17.093	8.789
Ontwikkelings Joint Ventures	(502)	(252)
Operationeel resultaat	130.849	66.436

<i>Resultaat over de periode</i> <i>In duizenden €</i> <i>30 Juni 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	40.013	20.506
Tweede Joint Venture	12.744	6.367
Derde Joint Venture	9.963	4.982
Vijfde Joint Venture	(10.428)	(5.214)
Zesde Joint Venture	11.660	5.993
Ontwikkelings Joint Ventures	2.143	1.071
Resultaat over de periode	66.095	33.705

7.2 Samengevatte balansinformatie met betrekking tot Joint Ventures

30 Juni 2025	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
<i>In duizenden €</i>		
Vastgoedbeleggingen	5.810.447	2.966.083
Andere activa	(97)	(46)
Totaal vaste activa	5.810.350	2.966.037
Handels- en andere vorderingen	59.564	30.233
Geldmiddelen en kasequivalenten	276.568	140.957
Totaal vlottende activa	336.132	171.190
Totaal activa	6.146.482	3.137.227
Langlopende financiële schulden	2.181.994	1.103.299
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.113	557
Andere langlopende verplichtingen	50.317	25.338
Uitgestelde belastingverplichtingen	324.897	166.197
Totaal langlopende verplichtingen	2.558.321	1.295.391
Kortlopende financiële schulden	882.160	455.349
Handels- en andere kortlopende schulden	72.796	37.172
Totaal kortlopende verplichtingen	954.956	492.521
Totaal verplichtingen	3.513.277	1.787.912
Netto actiefwaarde	2.633.205	1.349.315

Totaal vaste activa <i>In duizenden €</i> 30 juni 2025	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	2.349.462	1.213.632
Tweede Joint Venture	948.684	474.344
Derde Joint Venture	730.841	365.421
Vijfde Joint Venture	1.159.217	579.608
Zesde Joint Venture	582.362	304.249
Ontwikkelings Joint Ventures	39.784	28.783
Totaal vaste activa	5.810.350	2.966.037

Totaal vlottende activa <i>In duizenden €</i> <i>30 juni 2025</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	102.113	52.721
Tweede Joint Venture	41.965	20.984
Derde Joint Venture	109.835	54.919
Vijfde Joint Venture	35.953	17.978
Zesde Joint Venture	43.556	23.195
Ontwikkelings Joint Ventures	2.710	1.393
Totaal vlottende activa	336.132	171.190

Totaal activa <i>In duizenden €</i> <i>30 juni 2025</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	2.451.575	1.266.353
Tweede Joint Venture	990.649	495.328
Derde Joint Venture	840.676	420.340
Vijfde Joint Venture	1.195.170	597.586
Zesde Joint Venture	625.918	327.444
Ontwikkelings Joint Ventures	42.494	30.176
Totaal activa	6.146.482	3.137.227

Totaal langlopende verplichtingen <i>In duizenden €</i> <i>30 juni 2025</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	319.770	165.413
Tweede Joint Venture	580.690	290.347
Derde Joint Venture	463.696	231.848
Vijfde Joint Venture	864.024	432.013
Zesde Joint Venture	314.956	164.413
Ontwikkelings Joint Ventures	15.185	11.357
Totaal langlopende verplichtingen	2.558.321	1.295.391

Totaal kortlopende verplichtingen <i>In duizenden €</i> <i>30 juni 2025</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	888.202	458.629
Tweede Joint Venture	26.112	13.056
Derde Joint Venture	11.835	5.918
Vijfde Joint Venture	6.848	3.424
Zesde Joint Venture	21.959	11.494
Ontwikkelings Joint Ventures	-	-
Totaal kortlopende verplichtingen	954.956	492.521

Totaal verplichtingen <i>In duizenden €</i> <i>30 juni 2025</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	1.207.972	624.042
Tweede Joint Venture	606.802	303.403
Derde Joint Venture	475.531	237.766
Vijfde Joint Venture	870.872	435.437
Zesde Joint Venture	336.915	175.907
Ontwikkelings Joint Ventures	15.185	11.357
Totaal verplichtingen	3.513.277	1.787.912

Netto actiefwaarde <i>In duizenden €</i> <i>30 juni 2025</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	1.243.603	642.311
Tweede Joint Venture	383.847	191.925
Derde Joint Venture	365.145	182.574
Vijfde Joint Venture	324.298	162.149
Zesde Joint Venture	289.003	151.537
Ontwikkelings Joint Ventures	27.309	18.819
Netto actiefwaarde	2.633.205	1.349.315

31.12.2024 <i>In duizenden €</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op 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 <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op 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 <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2024</i>	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 <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op 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 <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	1.164.798	601.952
Tweede Joint Venture	581.453	290.728
Derde Joint Venture	456.873	228.438
Vijfde Joint Venture	869.048	434.524
Zesde Joint Venture	308.163	160.735
Ontwikkelings Joint Ventures	14.606	10.922
Totaal langlopende verplichtingen	3.394.941	1.727.299

Totaal kortlopende verplichtingen <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op 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 <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	1.213.178	626.780
Tweede Joint Venture	602.138	301.071
Derde Joint Venture	467.816	233.910
Vijfde Joint Venture	878.664	439.332
Zesde Joint Venture	324.506	169.101
Ontwikkelings Joint Ventures	14.620	10.928
Totaal verplichtingen	3.500.922	1.781.122

Netto actiefwaarde <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	1.196.259	618.082
Tweede Joint Venture	354.981	177.492
Derde Joint Venture	353.202	176.601
Vijfde Joint Venture	322.226	161.115
Zesde Joint Venture	282.964	148.614
Ontwikkelings Joint Ventures	27.520	18.970
Netto actiefwaarde	2.537.152	1.300.874

De vastgoedportefeuille van de Joint Ventures, exclusief ontwikkelingsgronden en gebouwen die door VGP worden gebouwd namens de Joint Ventures, is per 30 juni 2025 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde yield van 5,11%¹ (vergeleken met 5,05% per 31 december 2024). Een variatie van 0,10% in deze marktrente zou aanleiding geven tot een waardeverandering van de Joint Venture-portefeuille (op 100%) van € 111,3 miljoen.

De (her)gewaardeerde activa van de portefeuille van de Joint Ventures zijn gebaseerd op het taxatierapport van vastgoedexpert iO Partners, de voorkeurspartner van Jones Lang LaSalle.

VGP levert bepaalde diensten aan de Joint Ventures, waaronder asset-, property- en ontwikkelingsadvies en -beheer, en ontvangt hiervoor vergoedingen van de Joint Ventures. Deze diensten worden uitgevoerd op basis van marktconforme voorwaarden en geven VGP geen zeggenschap over de betreffende Joint Ventures (noch enige eenzijdige materiële beslissingsbevoegdheid). Belangrijke transacties en beslissingen binnen de Joint Ventures vereisen volledige goedkeuring van de Raad van Bestuur en/of aandeelhouders, conform de bepalingen van de Joint Venture-overeenkomst.

¹ De Development Joint Ventures bevatten uitsluitend ontwikkelingsgronden aan en zijn daarom uitgesloten van de berekening van het gewogen gemiddelde rendement.

7.3 Overige langlopende vorderingen

<i>in duizenden €</i>	30.06.2025	31.12.2024
Aandeelhoudersleningen aan de Eerste Joint Venture	41.406	40.611
Aandeelhoudersleningen aan de Tweede Joint Venture	28.529	27.982
Aandeelhoudersleningen aan Derde Joint Venture	147.220	145.069
Aandeelhoudersleningen aan Ontwikkelings Joint Ventures	13.286	12.715
Aandeelhoudersleningen aan Vijfde Joint Venture	249.146	251.924
Aandeelhoudersleningen aan Zesde Joint Venture	39.040	39.040
Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde deelnemingen (dochterondernemingen van Eerste Joint Venture)	4.395	4.308
Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde deelnemingen (dochterondernemingen van Zesde Joint Venture)	3.212	3.212
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Eerste Joint Venture	28.416	23.852
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Tweede Joint Venture	46.816	38.648
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Vijfde Joint Venture	-	-
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van Zesde Joint Venture	66.314	54.143
Constructie- en ontwikkelingsleningen geherclassificeerd naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(141.546)	(116.643)
Overige langlopende vorderingen	13.522	13.623
Totaal	539.756	538.484

7.4 Deelnemingen in de joint ventures en de geassocieerde ondernemingen

<i>in duizenden €</i>	30.06.2025	31.12.2024
Per 1 januari	1.300.874	1.037.228
Toevoegingen	4.622	204.416
Resultaat van het jaar	43.819	92.744
Terugbetaling van eigen vermogen	-	(3.371)
Dividenden	-	(11.438)
Aanpassingen door verkoop van participaties	-	(18.705)
Op einde van de periode	1.349.315	1.300.874

7.5 EPRA maatstaven toegepast op Joint Ventures volgens aandeel¹

VGP bezit een aantal Joint Ventures die in de IFRS-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 prestatie maatstaven 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 <i>(in duizenden €)</i>	30.06.2025	31.12.2024
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)	1.497.118	1.441.403
EPRA Netto initiële rendement (Net Initial Yield (NIY))	5,04%	5,04%
EPRA ‘Topped-up’ Netto initiële rendement	5,12%	5,10%
EPRA Leegstand (vacancy) ratio	1,2%	1,8%
EPRA “Loan to value” (LTV) ratio	30,2%	31,5%

EPRA maatstaven toegepast op Joint Ventures volgens aandeel <i>(in duizenden €)</i>	30.06.2025	30.06.2024
EPRA Inkomsten	30.640	27.229
EPRA kosten ratio (inclusief directe leegstand kosten)	9,7%	11,1%
EPRA kosten ratio (exclusief directe leegstand kosten)	9,4%	10,9%

EPRA NTA – Joint Ventures volgens aandeel <i>in duizenden €</i>	30.06.2025	31.12.2024
IFRS NAW	1.330.499	1.281.907
IFRS NAW per aandeel (in euro)	48,75	46,97
NAW (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en overig eigen vermogen)	1.330.499	1.281.907
Uit te sluiten:		
Latente belastingen	166.250	159.220
Reële waarde van financiële derivaten	330	234
Immateriële vaste active (IFRS Balans)	39	42
Subtotaal	1.497.118	1.441.403
Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-	-
Vastgoedoverdrachtsbelasting	-	-
NAW	1.497.118	1.441.403
Aantal aandelen	27.291.312	27.291.312
NAW/aandeel (in euro)	54,86	52,82

¹ Deze toelichting, m.b.t. EPRA KPIs, is geen onderdeel van het beperkt nazicht van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie.

EPRA Inkomsten Joint Ventures volgens aandeel		
<i>in duizenden €</i>	30.06.2025	30.06.2024
Inkomsten volgens IFRS winst- en verliesrekening	43.968	32.636
Correcties om EPRA inkomsten weer te geven, uitsluiten:		
Wijzigingen in reële waarde van vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop en overige belangen	(17.960)	(8.641)
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop en overige belangen	-	-
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 ontwikkelingskosten	97	(101)
Kosten voor de verwerving van aandelentransacties en belangen in “non-controlling” Joint Ventures	164	1.176
Latente belastingen met betrekking tot EPRA correcties	4.371	2.159
Aanpassingen (i) tot (viii) hierboven met betrekking tot joint ventures (tenzij reeds opgenomen onder proportionele consolidatie)	-	-
Minderheidsbelang in verband met bovenstaande	-	-
EPRA inkomsten	30.640	27.229

EPRA NIY en 'topped-up' NIY Joint Ventures volgens aandeel		
<i>in duizenden €</i>	30.06.2025	31.12.2024
Vastgoedbeleggingen	3.011.151	2.959.086
Handelseigendommen	-	-
minus: te ontwikkelen vastgoed	(229.448)	(165.373)
Ontwikkelde portefeuille	2.781.703	2.793.713
Vergoeding voor geschatte koperskosten	143.368	45.997
Bruto herwaardering van ontwikkelde portefeuille	2.925.071	2.839.710
Geldstroom genererende huurinkomsten op jaarbasis	147.261	142.762
Uitgaven voor onroerend goed	202	272
Netto huurinkomsten op jaarbasis	147.463	143.034
Toevoeging: huur bij het verstrijken van huurvrije periodes of andere huurkortingen	2.345	1.654
Topped-up netto huurinkomsten op jaarbasis	149.808	144.688
EPRA NIY	5,04%	5,04%
EPRA “topped-up” NIY	5,12%	5,10%

EPRA Leegstand ratio Joint Ventures volgens aandeel		
<i>in duizenden €</i>	30.06.2025	31.12.2024
Geschatte huurwaarde (GHW) van niet-verhuurde oppervlakte	2.507	2.842
Geschatte huurwaarde van volledige portefeuille	200.891	159.223
EPRA Leegstand ratio	1,2%	1,8%

EPRA kosten ratios Joint Ventures volgens aandeel		
<i>in duizenden €</i>	30.06.2025	30.06.2024
Omvat:		
Administratieve kosten volgens IFRS winst- en verliesrekening	7.629	6.097
Netto huurlasten	(62)	81
Management vergoedingen	-	-
Andere opbrengsten/doorfacturatie om overheadkosten te dekken verminderd met eventuele gerelateerde winsten	429	(1.191)
Uitsluiten (indien onderdeel van hierboven):		
Afschrijvingen op vastgoedbeleggingen	12	6
Grondhuurkosten	-	-
Huurlasten verged via huur maar niet apart aangerekend	-	-
EPRA kosten (inclusief directe leegstand kosten)	7.126	7.363
Directe leegstand kosten	202	127
EPRA kosten (exclusief directe leegstand kosten)	6.924	7.236
Bruto huurinkomsten minus huurinkomsten uit gronden – volgens IFRS	73.674	66.586
EPRA kosten ratio (inclusief directe leegstand kosten)	9,7%	11,1%
EPRA kosten ratio (exclusief directe leegstand kosten)	9,4%	10,9%

EPRA LTV Joint Ventures volgens aandeel		
<i>in duizenden €</i>	30.06.2025	31.12.2024
Omvat:		
Leningen van financiële instellingen	1.034.668	991.920
Hybrids (inclusief converteerbare effecten, voorkeuraandelen, schulden, opties, perpetuele (leningen))	-	-
Obligatieleningen	-	-
Valuataderivaten (futures, swaps, options and forwards)	331	235
Netto schulden	14.859	9.804
Eigenaar-gebruikt onroerend goed (schuld)	-	-
Rekening courant (eigen vermogen eigenschappen)	-	-
Uitsluiten:		
Geldmiddelen en kasequivalenten	(140.429)	(117.015)
Netto schulden	909.429	884.944
Omvat:		
Eigenaar-gebruikt onroerend goed (schuld)	36	29
Vastgoedbeleggingen aan reële waarde	3.009.077	2.808.938
Vastgoedbeleggingen in aanbouw	-	-
Immateriële vaste active	39	42
Netto vorderingen	-	694
Financiële vaste activa	-	-
Totaal vaste activa	3.009.152	2.809.703
LTV	30,2%	31,5%

8. Netto financieel resultaat

<i>In duizenden €</i>	30.06.2025	30.06.2024
Bancaire en andere renteopbrengsten	3.469	6.480
Renteopbrengsten uit leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16.631	19.950
Netto wisselkoerswinsten	-	-
Andere financiële opbrengsten	5.200	16
Financiële opbrengsten	25.300	26.446
Rentelasten op obligaties	(22.804)	(19.977)
Bancaire rentekosten	(3.565)	(3.278)
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	2.609	2.240
Netto wisselkoersverliezen	(606)	(56)
Andere financiële kosten	(4.078)	(2.473)
Financiële kosten	(28.444)	(23.544)
Netto financieel resultaat	(3.144)	2.902

De andere financiële opbrengsten is een niet-recurrente opbrengst n.a.v. de terugkoop van € 200 miljoen op twee uitstaande obligatieleningen (zie ook toelichting 13).

9. Winst per aandeel

9.1 Winst per aandeel

<i>In aantal aandelen</i>	30.06.2025	30.06.2024
Gewogen gemiddeld aantal gewone aandelen (basis)	27.291.312	27.291.312
Verwatering	-	-
Gewogen gemiddeld aantal gewone aandelen (verwaterd)	27.291.312	27.291.312

<i>In duizenden €</i>	30.06.2025	30.06.2024
Resultaat over de periode toegankelijk aan de Groep en aan de gewone aandeelhouders	180.525	141.536
Winst per aandeel (in €) - basis	6,61	5,19
Winst per aandeel (in €) - verwaterd	6,61	5,19

9.2 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:

1. *Net Reinstatement Value*: gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen. Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal en financieringsstructuur, inclusief Real Estate Transfer Taxes. De EPRA NAV per aandeel betreft de EPRA NAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie www.epra.com

¹ Deze toelichting, m.b.t. EPRA KPIs, is geen onderdeel van het beperkt nazicht van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie.

2. *Net Tangible Assets*: gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen gerealiseerd worden. Het betreft de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen reële waarde omvat en waarbij bepaalde posten uitgesloten worden waarvan verwacht wordt dat ze geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. De EPRA NTA per aandeel betreft de EPRA NTA op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie www.epra.com.
3. *Net Disposal Value*: voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap wat leidt tot de realisatie van uitgesteld e belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen. Deze NAV moet niet aanzien worden als een liquidatie-NAV vermits in vele gevallen de reële waarde niet gelijk is aan de liquidatie- waarde. De EPRA NDV per aandeel betreft de EPRA NDV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie www.epra.com.

30 juni 2025	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
<i>In duizenden €</i>					
IFRS NAW	2.490.891	2.490.891	2.490.891	2.490.891	2.490.891
IFRS NAW per aandeel (in euro's)	91,27	91,27	91,27	91,27	91,27
NAV (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en ander eigen vermogen)	2.490.891	2.490.891	2.490.891	2.490.891	2.490.891
Uit te sluiten:					
Latente belastingen	60.364	60.364	-	60.364	-
Immateriële vaste activa volgens IFRS-balans	-	(572)	-	-	-
Subtotaal	2.551.255	2.550.683	2.490.891	2.551.255	2.490.891
Reële waarde van vastrentende schulden	-	-	87.149	-	87.149
Vastgoedsoverdrachtbelasting	56.866	-	-	-	-
NAW	2.608.121	2.550.683	2.578.040	2.551.255	2.578.040
Aantal aandelen	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312	2.578.040
EPRA NAW per aandeel (€/aandeel)	95,57	93,46	94,46	93,48	94,46

31 december 2024	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNNAV
<i>In duizenden €</i>					
IFRS NAW	2.400.427	2.400.427	2.400.427	2.400.427	2.400.427
IFRS NAW per aandeel (in euro's)	87,96	87,96	87,96	87,96	87,96
NAV (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en ander eigen vermogen)	2.400.427	2.400.427	2.400.427	2.400.427	2.400.427
Uit te sluiten:					
Latente belastingen	35.142	35.142	-	35.142	-
Immateriële vaste activa volgens IFRS-balans	-	(724)	-	-	-
Subtotaal	2.435.569	2.434.845	2.400.426	2.435.569	2.400.427
Reële waarde van vastrentende schulden	-	-	138.084	-	138.084
Overdrachtbelasting op vastgoed	42.688	-	-	-	-
NAW	2.478.257	2.434.845	2.538.511	2.435.569	2.538.511
Aantal aandelen	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312
EPRA NAW per aandeel (€/aandeel)	90,81	89,22	93,02	89,24	93,02

10. Vastgoedbeleggingen

30.06.2025				
<i>In duizenden €</i>	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	Totaal
Per 1 januari	803.751	498.368	603.292	1.905.411
Herclassificatie van aangehouden voor verkoop	-	-	-	-
Investeringsuitgaven	50.793	102.540	18.623	171.623
Aanschaffingen	377	1.315	53.274	54.966
Geactiveerde rente	-	2.428	188	2.616
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	2.702	3.511	41	6.254
Verkopen en overdrachten	-	-	-	-
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	-	59.218	(59.218)	-
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	180.552	(180.552)	-	-
Netto meerwaarde/(min) waarde op vastgoedbeleggingen ¹	4.963	94.891	2.307	102.161
Herclassificatie naar activa aangehouden voor verkoop	(379)	-	(358)	(737)
Per 30 juni	1.042.759	581.719	617.816	2.242.294

31.12.2024				
<i>In duizenden €</i>	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
Verkopen 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	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

10.1 Reële waarde hiërarchie van de vastgoedbeleggingen van de Groep

Al het vastgoed van de Groep is niveau 3, zoals gedefinieerd door IFRS 13, in de reële waarde hiërarchie per 30

¹ Verschilt van toelichting 6 ‘niet-gerealiseerde herwaarderingswinsten/(verliezen) op beleggingsvastgoed’ door het waarderingsresultaat op beleggingsvastgoed voortkomend uit contractwijzigingen en activa “held for sale” die economisch eigendom zijn van VGP NV (voor een bedrag van € 3 miljoen), en de herclassificatie van VGP Park Riga naar herwaarderingswinsten op de “disposal group held for sale” ten belope van € 0,8 miljoen.

juni 2025 en er waren geen overdrachten tussen niveaus gedurende het jaar. Niveau 3-inputs gebruikt bij de waardering van het vastgoed zijn niet-waarneembare inputs. in tegenstelling tot niveau 1 (inputs van genoteerde prijzen) en niveau 2 (waarneembare inputs. hetzij direct. d.w.z. als prijzen. of indirect. d.w.z. afgeleid van prijzen).

10.2 Vastgoedwaarderingstechnieken en gerelateerde kwantitatieve informatie

(i) Waarderingsproces

De eigen vastgoedbeleggingen van de Groep en de vastgoedbeleggingen van de joint venture werden op 30 juni 2025 getaxeerd door iO partners, preferente partner van Jones Lang LaSalle. Het waarderingsproces was ongewijzigd ten opzichte van het waarderingsproces beschreven in het Jaarverslag 2024 (pagina's 186-188). VGP Park Riga, dat in juli 2025 werd verkocht, is opgenomen tegen de overeengekomen reële marktwaarde van de verkoop. Gebouw D in VGP Park München is gewaardeerd tegen de overeengekomen reële marktwaarde tussen de Groep en Allianz. Zodra het actief voltooid is en de ontwikkelingswinst tussen de partijen is verrekend, zal het actief worden hergewaardeerd in overeenstemming met het hierboven beschreven waarderingsproces.

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

De kwantitatieve informatie in de onderstaande tabellen is afkomstig uit de verschillende rapporten opgesteld door onafhankelijke vastgoedexperts. De cijfers geven de bandbreedte van waarden en het gewogen gemiddelde van de aannames weer die zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van het beleggingsvastgoed.

Regio	Segment	Reële waarde 30 jun-25 (€ '000)	Waarderings-techniek	Niveau 3 - Niet-waarneembare inputs	Waarde
Tsjechië	IP	24.640	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	62-64
				Disconteringsvoet	6,00%-6,30%
				Uitgangrendement	5,75%-5,80%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	5,90%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	0
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	23.475
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	2,96
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	2,6
				ERV per m² (in €)	94
				Disconteringsvoet	6,75%
	IPUC	13.200	Contante waarde van de kasstroom	Uitgangrendement	5,75%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,42%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	1.247
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	9.476
				Prijs per m²	
				ERV per m² (in €)	64-90
				Disconteringsvoet *	6,75%-11,00%
				Uitgangrendement *	5,25%-9,00%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,28%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	2.706
Duitsland	IP	190.930	Contante waarde van de kasstroom	Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	170.352
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	5,23
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	3,19
				ERV per m² (in €)	69-345
				Disconteringsvoet *	5,75%-8,00%
				ERV per m² (in €)	
				Disconteringsvoet	
				Uitgangrendement	
				Gewogen gemiddelde opbrengst	
				Kosten tot voltooiing (in '000)	
	DL	25.397	Vergelijking verkoop	Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	
				ERV per m² (in €)	
				Disconteringsvoet	
				Uitgangrendement	
				Gewogen gemiddelde opbrengst	
				Kosten tot voltooiing (in '000)	
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	

				Uitgangrendement *	4,50%-5,50%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	5,53%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	191.608
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	212.870
	DL	159.340	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	64-90
Spanje	IP	65.144	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	71-76
				Disconteringsvoet *	n/a
				Uitgangrendement *	5,10%-6,40%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,46%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	96
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	60.106
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	9,88
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	9,33
	IPUC	22.660	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	44-75
				Disconteringsvoet *	n/a
				Uitgangrendement *	5,45%-6,20%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,69%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	2.960
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	17.320
	DL	73.046	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Roemenië	IP	185.080	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	51-73
				Disconteringsvoet	8,35%-10,50%
				Uitgangrendement	8,00%-9,25%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	10,00%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	4.264
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	275.203
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	7,58
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	5,98
	IPUC	26.740	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	54-60
				Disconteringsvoet	8,85%-10,00%
				Uitgangrendement	8,00%-8,85%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	10,31%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	14,965
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	70,585
	DL	38.566	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Nederland	DL	37.320	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Italië	IP	44.900	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	83-85
				Disconteringsvoet	8,30%-8,44%
				Uitgangrendement	5,80%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,54%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	-
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	34.614
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	9,48
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	9,25
	IPUC	65.750	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	59-74
				Disconteringsvoet	6,75%-8,55%
				Uitgangrendement	5,56%-5,60%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,73%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	9.592

				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	87.130
	DL	18.462	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Oostenrijk	IP	146.820	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	49-99
				Disconteringsvoet	5,30%-5,90%
				Uitgangrendement	5,30%-5,45%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	5,34%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	0
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	117.455
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	10,30
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	10,30
	IPUC	54.860	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	101
				Disconteringsvoet	6,20%-7,00%
				Uitgangrendement	5,50%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	5,89%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	864
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	33.188
	DL	24.858	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Hongarije	IP	195.960	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	50-63
				Disconteringsvoet	7,25%-7,75%
				Uitgangrendement	6,75%-7,25%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	7,89%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	2.834
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	239.975
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	5,54
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	5,27
	IPUC	31.440	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	54-55
				Disconteringsvoet	7,25%-8,00%
				Uitgangrendement	6,75%-7,25%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	7,32%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	12.281
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	56.008
	DL	38.936	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Letland	IP	100,285	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	57-63
				Disconteringsvoet	7,90%-8,75%
				Uitgangrendement	7,25%-8,25%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	8,16%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	0
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	133.503
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	5,96
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	5,96
	DL	2,588	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Slowakije	IP	7.740	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	65
				Disconteringsvoet	7,25%
				Uitgangrendement	7,25%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	7,74%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	500
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	8.479
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	5,09

				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	5,09
	IPUC	7.820	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	65
				Discount rate	8,15%
				Exit yield	7,15%
				Weighted average yield	8,27%
				Cost to completion (in '000)	999
	DL	40.388	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Portugal	IP	29.685	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	69
				Disconteringsvoet	7,56%-7,73%
				Uitgangrendement	5,71%-5,78%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	5,94%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	-
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	19.744
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	19,20
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	14,00
	IPUC	36.483	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	57
				Disconteringsvoet	8,12%
				Uitgangrendement	6,27%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,75%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	-
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	32.695
	DL	19.746	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Servië	IP	83.270	Discounted cash flow	ERV per m² (in €)	64-101
				Disconteringsvoet	9,40%-9,65%
				Uitgangrendement	8,40%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	8,74%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	180
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	82.290
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	13,00
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	12,32
	DL	22.625	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Kroatië	IPUC	32.910	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	100-107
				Disconteringsvoet	9,25%
				Uitgangrendement	8,25%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	8,58%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	44.444
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	63.581
	DL	8.794	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Frankrijk	IPUC	27.346	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	55
				Disconteringsvoet	7,25%
				Uitgangrendement	5,65%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,04%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	5.354
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	34.634
	DL	76.854	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Denemarken	IPUC	27.300	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	78-80
				Disconteringsvoet	6,25%-7,00%
				Uitgangrendement	5,50%

				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,18%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	7.075
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	26.462
	DL	9.207	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Verenigd Koninkrijk	DL	24.277	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Totaal		2.276.577			

Waarderingsdetails zijn inclusief activa die zijn gereclassificeerd naar HFS.

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

10.3 Materiële vaste activa

<i>In duizenden €</i>	30.06.2025	31.12.2024
PV installaties - in gebruik (aanschafwaarde)	97.080	94.529
PV installaties - in gebruik (geacc. afschrijvingen)	(10.309)	(7.939)
PV installaties – in aanbouw	20.363	14.064
Gecapitaliseerde Leases onder IFRS 16	17.018	18.661
Overige materiële vaste active	2.947	2.994
Totaal	127.099	122.309

11. Handels- en overige vorderingen

<i>In duizenden €</i>	30.06.2025	31.12.2024
Handelsvorderingen	17.502	19.672
Te ontvangen BTW	47.592	54.169
Overlopende rekeningen (actief)	10.408	4.492
Andere vorderingen	21.373	5.498
Herclassificatie naar (-) / activa van aangehouden voor verkoop	(7)	(27)
Totaal	96.868	83.804

De stijging in andere vorderingen is het resultaat van een provisie voor finale afrekeningen met de Joint Ventures, waarvan 2,5 miljoen euro afgerekend werd in augustus 2025.

12. Aandelenkapitaal en overige reserves

12.1 Aandelenkapitaal

<i>Uitgegeven en volledig betaald</i>	Aantal Aandelen	Nominale waarde van Aandelen (€ 000)
Uitgegeven gewone aandelen op 1 januari 2025	27.291.312	105.676
Uitgifte aandelen	-	-
Uitgegeven gewone aandelen op 30 juni 2025	27.291.312	105.676

Het statutaire aandelenkapitaal van de Vennootschap bedraagt € 136.092 k. De kapitaalreserve van € 30,4 miljoen die is opgenomen in het mutatieoverzicht van het eigen vermogen, heeft betrekking op de eliminatie van de inbreng in natura van de aandelen van een aantal groepsmaatschappijen en de aftrek van alle kosten in verband met de uitgifte van de nieuwe aandelen en de beursnotering van de bestaande

aandelen van het eigen vermogen van de Vennootschap, op het moment van de beursintroduktie (“IPO”) in 2007 (zie ook “*Mutatieoverzicht van het eigen vermogen*”).

13. Kortlopende en langlopende financiële schulden

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

VERVALDAG		30.06.2025		
In duizenden €	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopend				
Bankleningen	134.694	-	62.766	71.928
Schuldschein lening	25.984	-	25.984	-
Obligaties				
1,50% obligatie apr - 29	577.233	-	577.233	-
1,625% obligatie jan - 27	319.336	-	319.336	-
2,25% obligatie jan - 30	497.155	-	497.155	-
4,25% obligatie jan - 31	565.540	-	-	565.540
Totaal langlopende financiële schulden	2.119.942	-	1.482.474	637.468
Huidige				
Bankleningen	-	-	-	-
Schuldschein lening	-	-	-	-
Obligatie				
3,50% obligatie mar - 26	189.842	189.842	-	-
Toe te rekenen interest	19.385	19.385	-	-
Totaal kortlopende financiële schulden	209.227	209.227	-	-
Totaal kortlopende en langlopende financiële schulden	2.329.169	209.227	1.482.474	637.468

De opgelopen rente heeft betrekking op de 4¹ uitgegeven obligaties (€ 16,8 miljoen), de lening van de Europese Investeringsbank (€ 2,3 miljoen) en de Schuldschein leningen (€ 0,3 miljoen).

De coupons van de obligaties zijn jaarlijks betaalbaar op 19 maart voor de Mar-26 obligatie, 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. De lening van de EIB (opgenomen als Bankleningen) vervalt over een periode van tien jaar tegen een vaste rentevoet van 4,15%.

De financiële schulden zijn toegenomen als gevolg van het netto-effect van: (i) de uitgifte van een nieuwe obligatie van € 576 miljoen met vervaldatum in januari 2031 en een coupon

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

van 4,25%, (ii) de terugbetaling van € 80 miljoen aan obligaties in maart 2025, (iii) de terugkoop van € 200 miljoen aan uitstaande obligaties.

De Groep is van mening dat de reële waarde van de financiële instrumenten per 30 juni 2025 niet materieel afwijkt van hun boekwaarde, met uitzondering van de obligaties.

De reële waarde van de uitstaande obligaties op 30 juni 2025 bedraagt € 2,1 miljard (vergeleken met hun boekwaarde van € 2,2 miljard).

VERVALDAG		31.12.2024			
<i>In duizenden €</i>					
	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar	
Langlopend					
Bankleningen	134.636	-	53.718	80.918	
Schuldschein lening	25.979	-	25.979	-	
Obligaties					
3,50% obligatie mar - 26	189.733	-	189.733	-	
1,50% obligatie apr - 29	596.878	-	596.878	-	
1,625% obligatie jan - 27	498.424	-	498.424	-	
2,25% obligatie jan - 30	496.845	-	-	496.845	
Totaal langlopende financiële schulden	1.942.495	-	1.364.732	577.763	
Huidige					
Bankleningen	-	-	-	-	
Schuldschein lening	-	-	-	-	
Obligaties					
3,35% obligatie mar - 25	79.987	79.987	-	-	
Toe te rekenen interest	34.879	34.879	-	-	
Totaal kortlopende financiële schulden	114.866	114.866	-	-	
Totaal kortlopende en langlopende financiële schulden	2.057.361	114.866	1.364.732	577.763	

De Reële Waarde van de uitstaande obligaties per 31 december 2024 bedraagt € 1,76 miljard (in vergelijking met € 1,87 miljard boekwaarde).

13.1.1 Bankleningen

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

30.06.2025 In duizenden €	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
KBC Bank NV	100.000	31-Dec-27	-	-	-	-
KBC Bank NV ¹	50.000	31-Dec-27	-	-	-	-
Belfius Bank NV	75.000	31-Dec-26	-	-	-	-
Belfius Bank NV	100.000	31-Jul-27	-	-	-	-
BNP Paribas Fortis	50.000	21-Mar-28	-	-	-	-
BNP Paribas Fortis	50.000	21-Mar-29	-	-	-	-
JP Morgan SE	75.000	07-Feb-28	-	-	-	-
European Investment Bank	150.000	5-Feb-34	135.000	-	63.000	72.000
Totale bankschuld	650.000		135.000	-	63.000	72.000

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. De krediet faciliteit van € 75 miljoen met Belfius bank NV werd in augustus 2025 verlengd met 5 jaar.

31.12.2024 In duizenden €	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
KBC Bank NV	100.000	31-Dec-27	-	-	-	-
KBC Bank NV ²	50.000	31-Dec-27	-	-	-	-
Belfius Bank NV	75.000	31-Dec-26	-	-	-	-
Belfius Bank NV	100.000	31-Jul-27	-	-	-	-
BNP Paribas Fortis	50.000	31-Dec-26	-	-	-	-
BNP Paribas Fortis	50.000	31-Dec-26	-	-	-	-
JP Morgan AG	50.000	12-Dec-25	-	-	-	-
European Investment Bank	150.000	5-Feb-34	135.000	-	54.000	81.000
Totale bankschuld	625.000		135.000	-	54.000	81.000

13.1.2 Schuldschein leningen

De Schuldschein-leningen vertegenwoordigen een combinatie van vaste en variabele leningen waarbij de variabele rente een nominaal bedrag vertegenwoordigt van € 21 miljoen dat niet is afgedekt. De huidige gemiddelde rentevoet is 4,7% per jaar. De leningen hebben een resterende gewogen gemiddelde looptijd van 1,4 jaar.

30.06.2025 In duizenden €	Bedrag faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Uitstaand saldo	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Schuldschein leningen	26.000	okt '26 t/m okt '27	26.000	-	26.000	-

31.12.2024 In duizenden €	Bedrag faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Uitstaand saldo	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Schuldschein leningen	26.000	okt '24 t/m okt '27	26.000	-	26.000	-

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 juni 2025, bedroeg de, toegewezen maar nog niet opgenomen bankgarantie € 9,1 miljoen.

² De kredietfaciliteit voor een bedrag van € 50 miljoen van KBC Bank NV is bestemd voor het uitgeven van bankgaranties binnen de groep aan derden. Per december 2024, bedroeg de, toegewezen maar nog niet opgenomen bankgarantie € 14,4 miljoen

13.1.3 Obligatieleningen

VGP heeft per 30 juni 2025 volgende vier uitstaande obligaties:

- De € 190 miljoen vastrentende obligaties met een looptijd tot 19 maart 2026 hebben een coupon van 3,50% per jaar. De obligaties zijn genoteerd op de 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"). Waarvan VGP NV op 4 april 2025, 20.100.000 euro vrijwillig heeft teruggekocht.
- De vastrentende obligaties van € 1.000 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"). Waarvan VGP NV op 4 april 2025, op de obligatie met vervaldatum 17 januari 2027 179.900.000 euro vrijwillig heeft teruggekocht.
- De vastrentende obligaties van € 576 miljoen, vervaldatum op 31 januari 2031, met een coupon van 4,25% per jaar. De obligaties zijn genoteerd aan de Luxemburgse effectenbeurs (Euro MTF) (ISIN Code: BE6362152199). ("Jan-31 Obligatie")

13.1.4 Belangrijke voorwaarden en convenanten

Zie Jaarverslag 2024 – Toelichting 17.2 Kernvoorwaarden en convenanten voor meer informatie. Tijdens de eerste helft van 2025 opereerde de Groep ruim binnen de convenanten van haar bankleningen, schuldscheinleningen en obligaties. Er deden zich geen wanprestatiegevallen voor en er werden geen schendingen van convenanten met betrekking tot de leningsovereenkomsten vastgesteld.

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

<i>In duizenden €</i>	30.06.2025	31.12.2024
Immateriële activa	-	-
Vastgoedbeleggingen	239.912	197.902
Materiële vaste activa	-	-
Uitgestelde belastingvorderingen	-	-
Handels- en andere vorderingen	7	27
Geldmiddelen en kasequivalenten	440	248
Groep activa aangehouden voor verkoop	240.359	198.177
Langlopende financiële schulden	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-
Andere langlopende verplichtingen	-	-
Uitgestelde belastingverplichtingen	(14.715)	(11.110)
Kortlopende financiële schulden	-	-
Handels- en andere kortlopende schulden	(136)	(47)
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	(14.851)	(11.157)
TOTALE NETTO-ACTIVA	225.508	187.020

Om haar groei op middellange termijn te ondersteunen, is VGP meerdere joint ventures aangegaan met Allianz (de Eerste, Tweede en Derde joint venture), Deko (de Vijfde joint venture) en Saga (de Zesde joint venture) met betrekking tot het verwerven van inkomstengenererende activa die door VGP zijn ontwikkeld. Deze Joint Ventures fungeren als een 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.

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 leaseparameters. Bijgevolg worden deze geherclassificeerd als activa en verplichtingen aangehouden voor verkoop op de balans.

Daarnaast heeft de huurder van VGP Park Riga zijn recht op de koopoptie uitgeoefend en is het park in juli 2025 verkocht. Het actief is geherclassificeerd als “group held for sale” en is gewaardeerd tegen de prijs van de koopoptie. Alle andere activa gerapporteerd als groep aangehouden voor verkoop hebben een reële waarde, zoals getaxeerd door iO Partners.

15. Kasstroom uit de verkoop van dochterondernemingen, Joint Ventures en vastgoedbeleggingen

<i>In duizenden €</i>	30.06.2025	Zesde JV	Vijfde JV	Derde JV	Other
Vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	-
Aandeleninvestering	-	-	-	-	-
Handels- en andere vorderingen	-	-	-	-	-
Geldmiddelen en kasequivalenten	-	-	-	-	-
Langlopende financiële leningen	-	-	-	-	-
Aandeelhoudersleningen	-	-	-	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-	-	-	-
Uitgestelde belastingverplichtingen	-	-	-	-	-
Handels- en andere kortlopende schulden	-	-	-	-	-
Totaal netto-activa verkocht	-	-	-	-	-
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop	20.035	8.444	(4.272)	15.902	(39)
Niet controlerend belang behouden door VGP	-	-	-	-	-
Bijkomende verkoopprijs te ontvangen bij oplevering van gebouwen	(10.836)	(8.444)	(2.594)	202	-
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	(2.779)	-	(2.779)	-	-
Inbreng eigen vermogen	(4.723)	-	3.329	(8.052)	-
Totale vergoeding	1.697	-	(6.316)	8.052	(39)
Te ontvangen koopsom	-	-	-	-	-
Verkregen koopsom in geldmiddelen en kasequivalenten	1.697	-	(6.316)	8.052	(39)
Minus – geldmiddelen en kasequivalenten	-	-	-	-	-
Netto-kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	1.697	-	(6.316)	8.052	(39)

<i>In duizenden €</i>	31.12.2024	Tweede JV	Eerste JV	Vijfde JV	Derde JV	Other
Vastgoedbeleggingen	924.259	506.662	416.846	-	-	751
Kapitaalinvesteringen	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

16. Risico management

Tot op heden is de prestatie van VGP grotendeels onaangetast gebleven door de bredere macro-economische omgeving, inclusief de door de regering-Trump aangekondigde tarieven. Niettemin kan niet worden uitgesloten dat externe factoren—zoals veranderingen in het handelsbeleid en andere macro-economische ontwikkelingen—de toekomstige prestaties van de onderneming kunnen beïnvloeden. Voor een ruimer overzicht van de voornaamste risico's en onzekerheden waaraan VGP blootstaat, wordt verwezen naar de sectie 'Risicofactoren' van het Jaarverslag 2024 (beginnend op pagina 71).

16.1 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 schuldgraad van nettoschuld / totaal eigen vermogen en verplichtingen van 65%.

Op 30 juni 2025 was de schuldgraad van de Groep als volgt:

<i>In duizenden €</i>	30.6.2025	31.12.2024	30.6.2024
Langlopende financiële schulden	2.119.942	1.942.495	1.941.443
Kortlopende financiële schulden	209.227	114.866	176.419
Totale financiële schulden	2.329.169	2.057.361	2.117.862
Geldmiddelen en kasequivalenten	(423.632)	(492.533)	(625.016)
Geldmiddelen en kasequivalenten geclassificeerd onder Groepen activa aangehouden voor verkoop	(440)	(248)	-
Totale netto financiële schuld (A)	1.905.097	1.564.580	1.492.846
Totaal eigen vermogen en verplichtingen (B)	5.029.670	4.653.936	4.563.389
Schuldgraad ((A)/(B))	37,9%	33,6%	32,7%

De schuldgraad ratio bedraagt 37,9% en de proportionele LTV bedraagt 50,3%. Inclusief de verkoop van VGP Park Riga in Juli '25 daalt de proportionele LTV naar 50%.

17. Voorwaardelijke verbintenissen en toezeggingen

<i>(in duizenden €)</i>	30.06.2025	31.12.2024
Voorwaardelijke verplichtingen	17.583	18.129
Toezeggingen tot aankoop van land	152.491	112.250
Toezeggingen tot het ontwikkelen van nieuwe projecten	499.745	512.366

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 2,4 miljoen m² grond per juni 2025. Voor deze toegezegde grondpercelen zijn per juni 2025 reeds voorschotten betaald ten belope van € 2,9 miljoen.

De verplichtingen tot ontwikkeling van nieuwe projecten ten belope van € 499,7 miljoen bestaan uit: (i) resterende bouwkosten voor lopende ontwikkelingen ten belope van € 363,9 miljoen (waarvan naar schatting € 311,9 miljoen zal worden uitgegeven in de komende twaalf maanden), (ii) de geschatte bouwkosten voor toekomstige projecten die reeds zijn voorverhuurd, ten belope van € 132,3 miljoen

(waarvan naar verwachting € 37,4 miljoen zal worden uitgegeven in de komende twaalf maanden), en (iii) € 3,6 miljoen voor projecten op het gebied van hernieuwbare energie.

18. Verbonden partijen

Afgezien van twee definitieve aankoopverrekeningen met respectievelijk de Derde en Vijfde Joint Venture, waren er geen transacties met verbonden partijen. De totale verrekening resulteerde in een kasontvangst van € 1,7 miljoen voor de Groep.

19. Gebeurtenissen na balansdatum

Sinds 30 juni 2025 hebben zich een aantal gebeurtenissen voorgedaan die een materiële invloed hebben op de Groep. Deze omvatten:

- VGP heeft VGP Park Riga overgedragen aan de huurder, wat resulteerde in € 34 miljoen cash inkomsten
- VGP verkreeg een '*BBB- with stable outlook*' rating van S&P
- VGP verlengde zijn kredietfaciliteit van € 75 miljoen euro met Belfius Bank NV voor 5 jaar.

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

1 WINST-EN-VERLIESREKENING, PROPORTIONEEL GECONSOLIDEERD

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

Proportionele geconsolideerde winst- en verliesrekening <i>In duizenden €</i>	30.06.2025			30.06.2024		
	Groep	Joint ventures	Totaal	Groep	Joint ventures	Totaal
Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	45.561	73.670	119.231	36.197	66.585	102.782
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(4.617)	(5.939)	(10.556)	(3.253)	(7.882)	(11.135)
Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	40.944	67.731	108.675	32.944	58.703	91.647
Joint venture management fee inkomsten	16.114	-	16.114	15.710	-	15.710
Netto meer-/ (min) waarde op vastgoedbeleggingen	141.490	17.958	159.448	99.056	8.642	107.698
Administratieve kosten	(30.608)	(1.376)	(31.984)	(27.980)	(909)	(28.889)
Andere kosten	-	-	-	(1.750)	-	(1.750)
Operationeel resultaat	167.940	84.313	252.253	117.980	66.436	184.416
Netto financieel resultaat	(3.144)	(30.337)	(33.481)	2.902	(24.636)	(21.734)
Belastingen	(28.090)	(10.157)	(38.247)	(13.051)	(8.095)	(21.146)
Resultaat van de periode	136.706	43.819	180.525	107.831	33.705	141.536

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	30.06.2025			31.12.2024		
In duizenden €	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal
Vastgoedbeleggingen	2.242.294	2.966.083	5.208.377	1.905.411	2.927.831	4.833.242
Vastgoedbeleggingen opgenomen in activa aangehouden voor verkoop	239.912	-	239.912	197.902	-	197.902
Totaal vastgoedbeleggingen	2.482.206	2.966.083	5.448.289	2.103.313	2.927.831	5.031.144
Langlopende vorderingen	539.756	-	539.756	538.484	-	538.484
Andere activa	137.446	(46)	137.400	134.653	835	135.488
Totaal vaste activa	3.159.408	2.966.037	6.125.445	2.776.450	2.928.666	5.705.116
Handels- en andere vorderingen	96.868	30.233	127.101	83.804	28.977	112.781
Geldmiddelen en kasequivalenten	423.632	140.957	564.589	492.533	124.353	616.886
Groep activa aangehouden voor verkoop	447	-	447	275	-	275
Totaal vlottende activa	520.947	171.190	692.137	576.612	153.330	729.942
Totaal activa	3.680.355	3.137.227	6.817.582	3.353.062	3.081.996	6.435.058
Langlopende financiële schulden	2.119.942	579.316	2.699.258	1.942.495	1.020.448	2.962.943
Langlopende Joint Venture aandeelhoudersleningen	-	523.983	523.983	-	522.736	522.736
Langlopende financiële schuld	2.119.942	1.103.299	3.223.241	1.942.495	1.543.184	3.485.679
Overige langlopende financiële verplichtingen	-	557	557	-	582	582
Andere langlopende verplichtingen	41.885	25.338	67.223	46.781	23.575	70.356
Uitgestelde belastingverplichtingen	55.424	166.197	221.621	35.652	159.958	195.610
Totaal langlopende verplichtingen	2.217.251	1.295.391	3.512.642	2.024.928	1.727.299	3.752.227
			-			-
Kortlopende financiële schulden	209.227	455.349	664.576	114.866	21.428	136.294
Handels- en andere kortlopende schulden	97.451	37.172	134.623	102.558	32.395	134.953
Verplichtingen m.b.t. activa aangehouden voor verkoop	14.851	-	14.851	11.157	-	11.157
Totaal kortlopende verplichtingen	321.529	492.521	814.050	228.581	53.823	282.404
Totaal verplichtingen	2.538.780	1.787.912	4.326.692	2.253.509	1.781.122	4.034.631
Netto activa	1.141.575	1.349.315	2.490.890	1.099.553	1.300.874	2.400.427



Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van VGP NV omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2025

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van VGP NV per 30 juni 2025, alsmede van de verkorte geconsolideerde winst-en-verliesrekening, het verkorte overzicht van het volledig perioderesultaat, het verkorte geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht over de periode van 6 maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen (“de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie”). De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, “Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit”. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.



Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2025 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Zaventem, 20 augustus 2025

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

**Frederic
Poesen**
(Signature)
Frederic Poesen
Bedrijfsrevisor

Digitally signed by
Frederic Poesen
(Signature)
Date: 2025.08.20
16:56:43 +02'00'

**Melissa
Carton**
(Signature)
Melissa Carton
Bedrijfsrevisor

Digitally signed
by Melissa Carton
(Signature)
Date: 2025.08.20
16:11:46 +02'00'

WOORDENLIJST

Aanvangsrendement

Is verhouding tussen de (initiële) contractuele huur van een onroerend goed, na aftrek van een ingeschatte jaarlijkse recurrente niet-recupereerbare vastgoed kosten, en de aanschaffingswaarde/marktwaarde (na aftrek van notaris en overige aankoopkosten).

Allianz

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

Allianz joint ventures of AZ JV

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

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

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

Belgisch wetboek van vennootschappen en verenigingen

Betekent het belgische wetboek van vennootschappen en verenigingen gedateerd op 23 maart 2019 (Code des sociétés et associations), zoals van tijd tot tijd gewijzigd of geherformuleerd.

Beschikbare kasmiddelen voor schuldaflossing

Betekent voor de covenant 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.

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.

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 maatstaf 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.

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.

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.

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.

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.;

Vierde joint venture

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

Vijfde joint venture

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

Zesde joint venture

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

VERKLARING BETREFFENDE HET TUSSENTIJD'S FINANCIEEL VERSLAG

De ondergetekenden verklaren dat, naar hun beste weten:

de verkorte tussentijdse financiële overzichten van VGP NV en haar dochterondernemingen per 30 juni 2025 zijn opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards en geven een getrouw beeld van de geconsolideerde activa en verplichtingen, de financiële positie en de geconsolideerde resultaten van de vennootschap en haar in de consolidatie opgenomen dochterondernemingen voor de periode van zes maanden.

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



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



Piet Van Geet
permanente vertegenwoordiger van
Urraco BV
CFO