

PERSBERICHT HALFJAARRESULTAAT

Voor de periode
1 januari 2024 – 30 juni 2024

Gereguleerde informatie – Voorwetenschap
Vrijdag, 23 augustus 2024, 7:00 CET

WWW.VGPPARKS.EU



VGP HALFJAARRESULTATEN 2024

23 augustus 2024, 7:00 uur, Antwerpen, België: VGP NV ('VGP' of 'de Groep'), een Europese aanbieder van hoogwaardig logistiek en semi-industrieel vastgoed, maakt vandaag de resultaten bekend voor het halfjaar eindigend op 30 juni 2024:

- Een resultaat voor belastingen van **€ 154,6 miljoen** (een stijging van 21,7% t.o.v. H1 '23) gerealiseerd door € 33 miljoen netto huur- en hernieuwbare energie inkomsten, € 15,7 miljoen joint venture management fee inkomsten en € 99,1 miljoen netto waarderingswinsten op de portefeuille
- **€ 45,6 miljoen** aan nieuwe en hernieuwde huurovereenkomsten getekend in H1 '24, waardoor de totale gecommiteerde en geannualiseerde huurinkomsten groeien tot **€ 384,7 miljoen** (+9,7% sinds Dec-'23)¹
 - **Record € 28,8 miljoen** nieuwe huurovereenkomsten gecontracteerd, + **47%** t.o.v. H1 '23
 - Op een proportionele basis stegen de netto huur en hernieuwbare energie inkomsten jaar over jaar met 21% tot **€ 91,6² miljoen**
- Op 30 juni 2024 is in totaal **835.000 m²** in aanbouw in 34 projecten die samen goed zijn voor **€ 56,8 miljoen** aan extra jaarlijkse huurinkomsten eens volledig gebouwd en verhuurd
 - **326.000 m²** aan projecten opgestart in H1'24, goed voor € 21,6 miljoen aan huurinkomsten zodra volledig gebouwd en verhuurd
 - Het **voorverhuur percentage** bedraagt 70,11% als gevolg van het sluiten van verschillende grote huurcontracten tot op heden. Projecten die reeds meer dan zes maanden in aanbouw zijn, hebben een voorverhuurratio van 74,2%
- Oplevering 8 projecten van **264.000 m²** in H1 '24, 100% verhuurd en goed voor € 17,2 miljoen aan huuropbrengsten
 - Totaal opgeleverde activa³ vertegenwoordigen **5.632.000 m²** of 229 gebouwen, zijn voor 99% verhuurd en hebben een gemiddelde leeftijd van slechts 4,0 jaar
- De totale landbank staat op **8,5 miljoen m²** met een ontwikkelingspotentieel van 3,7 miljoen m² na de acquisitie van 375.000 m² aan nieuwe grondstukken en de verkoop van VGP's aandeel in de LPM Joint Venture in H1 '24
- De bruto-inkomsten uit hernieuwbare energie stegen met **31% op jaarbasis** tot € 3,8 miljoen, ondanks de aanzienlijke daling van de energieprijzen, door een **stijging van de fotovoltaïsche (PV) capaciteit met 115% op jaarbasis** naar een operationele capaciteit van 143,3 MWp (tegenover 66,6 MWp in juni '23). Er is 29,7 MWp aan PV-projecten in ontwikkeling en nog eens 92,6 MWp wordt gepland. Een eerste 6,8 MWh batterijproject is geïnitieerd om het eigen verbruik te verbeteren en de capaciteitsproblemen van het elektriciteitsnet te verlichten
- Een solide balans met een **cash positie van € 625 miljoen** en een beschikbare krediet faciliteit van € 400 miljoen. VGP heeft in februari € 135 miljoen opgenomen van de € 150 miljoen lening die beschikbaar werd gesteld door de Europese Investeringsbank
- Netto cash recycling **van € 662,1 miljoen** als gevolg van de closings met de Deka en Areim Joint Ventures en de desinvestering van de ontwikkeling Joint Venture LPM Moerdijk. Een derde closing met Deka werd afgerond in augustus '24, deze resulteerde in een additionele € 68 miljoen aan bruto opbrengsten
- Na balansdatum werd de € 75 miljoen obligatie terugbetaald welke in juli '24 verviel. Als gevolg van deze aflossing dalen de **rentelasten van 2,24% per H1 '24 naar 2,21%**.

¹ Vergeleken met 31 december 2023 en inclusief Joint Ventures aan 100%.

² Zie 'winst- en verliesrekening, proportioneel geconsolideerd'

³ Waarvan 4.410.000 m², of 190 gebouwen in de JV's en 1.222.000 m², of 39 gebouwen in de eigen portefeuille

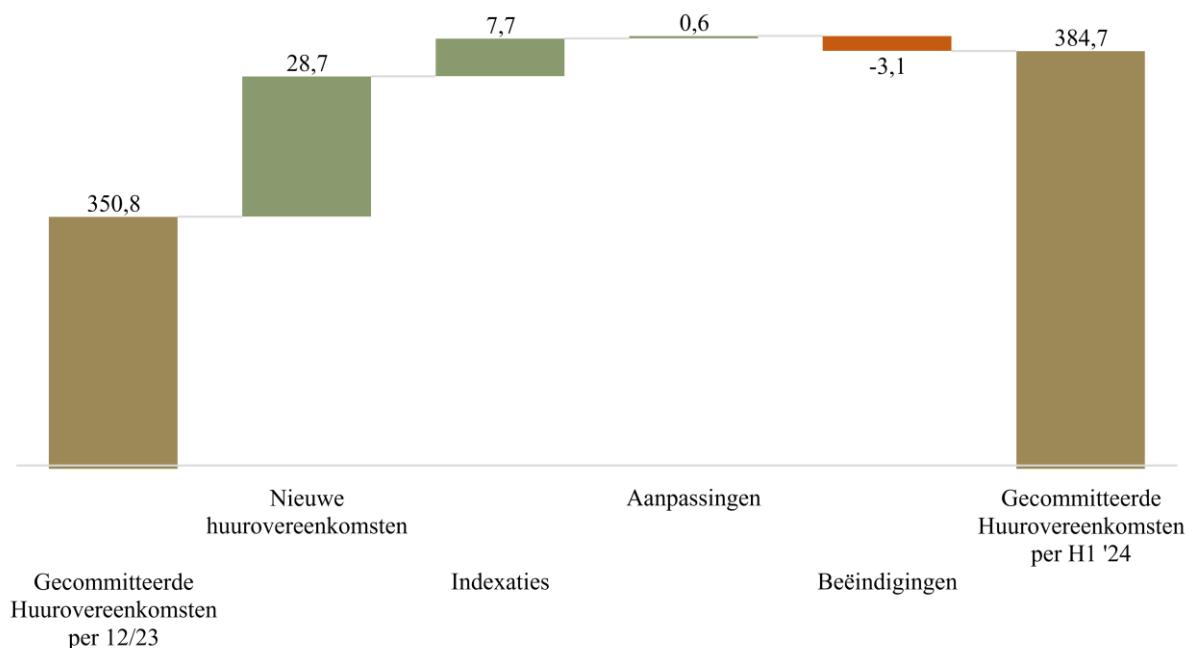
FINANCIËLE EN OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN - SAMENVATTING

Huuractiviteiten

Op 30 juni 2024 bedroegen de nieuwe en vernieuwde huurovereenkomsten € 45,6¹ miljoen, wat de totale gecommitteerde en geannualiseerde huurovereenkomsten op € 384,7 miljoen² brengt (gelijk aan 6,3 miljoen m² verhuurbare oppervlakte), een stijging van 9,7% sinds december 2023 of + 17,3% versus H1 '23.

De stijging werd gedreven door 349.000 m² aan nieuw getekende huurovereenkomsten wat overeenkomt met € 28,7 miljoen aan geannualiseerde huuropbrengsten³, een stijging van 47% versus H1 '23. Gedurende dezelfde periode werd eveneens voor 5.600 m² huuraanpassingen gedaan ter waarde van € 0,6 miljoen en werd voor € 8,6 miljoen aan huurovereenkomsten verlengd en vernieuwd (waarvan € 7,4 miljoen gerelateerd aan de joint ventures). Indexering was goed voor € 7,7 miljoen in de eerste jaarhelft van 2024 (waarvan € 5,6 miljoen gerelateerd aan de joint ventures). Beëindigingen vertegenwoordigden een totaal van € 3,1 miljoen of 56.000 m², waarvan € 2,4 miljoen binnen de Joint Venture portefeuilles⁴.

Gecommitteerde geannualiseerde huurovereenkomsten (in miljoen €) Brug dec-23 tot jun-24²



Vanuit een geografisch perspectief was West-Europa, en voornamelijk Duitsland, goed voor 74,7%, of € 21,5 miljoen van de nieuwe huurovereenkomsten. Binnen de segmenten was licht industrieel goed voor 71%⁵ (€ 20,3 miljoen) van alle nieuwe huurovereenkomsten. Enkele voorbeelden van nieuwe huurovereenkomsten zijn Mobis, in VGP Park Pamplona Noáin, Spanje; Isar Aerospace in VGP Park

¹ Waarvan € 22,7 miljoen in JV's en € 22,9 miljoen in de eigen portefeuille.

² Inclusief joint ventures aan 100%

³ Waarvan 266.000 m² (€ 19,1 miljoen) betrekking had op de eigen portefeuille

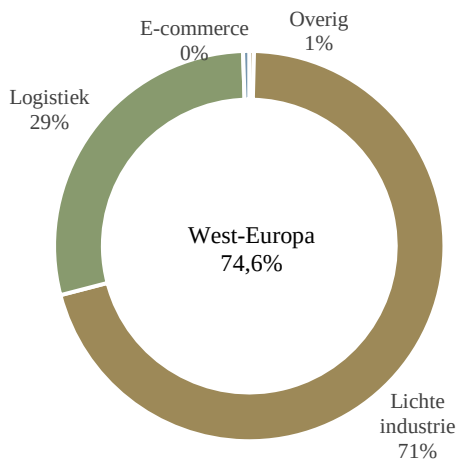
⁴ "Joint ventures" verwijst naar VGP European Logistics, VGP European Logistics 2 en VGP Park München, alle drie 50:50 joint ventures met Allianz Real Estate, de vijfde joint venture met Deka en de zesde joint venture met Areim.

⁵ Op basis van gecommitteerde huurinkomsten

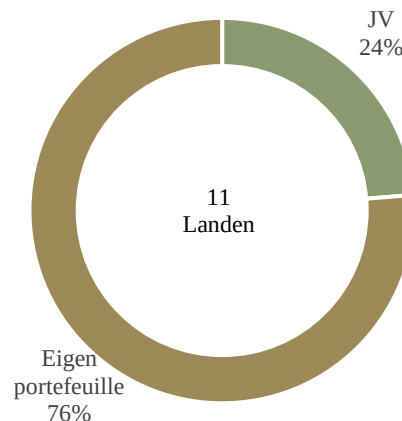
München, Duitsland; Verne in VGP Park Zagreb, Kroatië; Mutti in VGP Park Parma Paradigna, Italië; VAT Global in VGP Park Arad, Roemenië en Fuyao Glass in VGP Park Kecskemét 2, Hongarije.

Er werden in totaal 35 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten in 11 landen. De huurcontracten hadden een gemiddelde omvang van 10.500 vierkante meter per contract.

Segmentatie van nieuwe huurovereenkomsten - in € miljoen



Eigendom van nieuwe huurovereenkomsten in vierkante meter



De gewogen gemiddelde looptijd¹ van de huurovereenkomsten bedraagt 7,8 jaar voor de gecombineerde eigen en joint venture portefeuille, 8,5 jaar in de eigen portefeuille en 7,5 jaar in de joint venture portefeuille. In de eerste helft van 2024 heeft VGP met succes € 8,6 miljoen² aan geannualiseerde huurinkomsten vernieuwd. Herverhuringen werden gemiddeld 8,6% hoger uitgevoerd.

Eind juni 2024 is € 327,2 miljoen, of 85% van de gecommitteerde geannualiseerde huurinkomsten, kasstroom genererend geworden omdat de onderliggende ruimte is overgedragen aan de respectieve huurders. In de komende twaalf maanden zal nog eens € 35,2 miljoen effectief worden, zoals samengevat in de onderstaande tabel.

In € mln	Geannualiseerde huurinkomsten effectief vóór 30/6/2024	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	266,0	1,5	7,4	-
Eigen portefeuille	61,2	33,6	13,9	1,0
Totaal	327,2	35,2	21,3	1,0

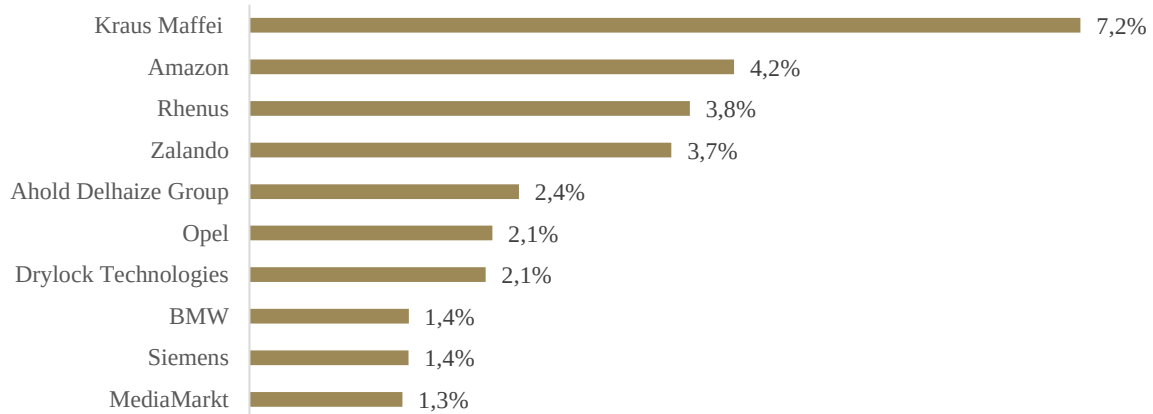
De top tien klanten van VGP, inclusief die van de joint ventures, vertegenwoordigen € 114,0 miljoen aan jaarlijkse huuropbrengsten, of 30% van de totale jaarlijkse huuropbrengsten. Ze bestaan uit een mix van onze drie segmenten, maar de grootste worden vertegenwoordigd door de categorieën licht industrieel en e-commerce. De gewogen gemiddelde leaseperiode van de top tien klanten bedraagt 9,9

¹ Tot de eindvervaldag. De gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten tot eerste opzegging bedraagt 7,4 jaar voor de gehele portefeuille, 7,8 jaar voor de eigen portefeuille en 7,2 jaar voor de Joint Venture portefeuille.

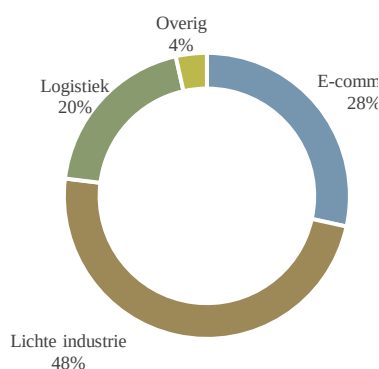
² € 7,4 miljoen namens Joint Ventures

jaar. Opel en Siemens zijn huurders die momenteel huren op een brownfield locatie, deze sites zullen op termijn worden herontwikkeld tot nieuwe state-of-the-art industrieparken.

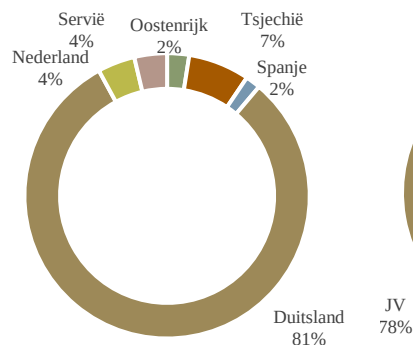
Top 10 huurders van VGP



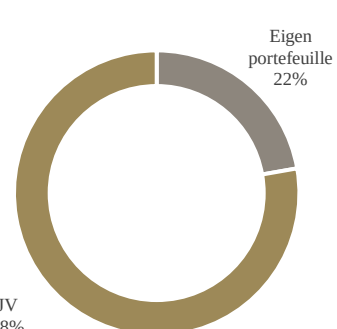
Top 10 Segmentatie (in m²)



Top 10 Geografie (in CARA)



Top 10 eigendom (in CARA)



Ontwikkelingsactiviteiten

Per 30 juni waren er 34 projecten in ontwikkeling in 11 landen welke 835.000 m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte creëren en € 56,8 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten vertegenwoordigen eens volledig gebouwd en verhuurd. De portefeuille in aanbouw was per 30 Juni 66% voorverhuurd. Op de publicatiedatum was deze portefeuille 70,1% voorverhuurd als gevolg van het sluiten van meerdere huurcontracten tussen juli en augustus. Projecten die al meer dan zes maanden in aanbouw zijn, hebben een voorverhuurratio van 74,2%.

In totaal is 707.000 vierkante meter in aanbouw in de eigen portefeuille, terwijl 128.000 vierkante meter in aanbouw is namens de Joint Ventures. Deze omvatten activa bestemd voor de Eerste, Tweede en Zesde Joint Venture.

Gedurende de eerste helft van 2024 zagen we lagere bouwkosten in verschillende landen en alle projecten onder constructie hebben een beoogd 'Breeam Very Good' of 'DGNB excellent' certificaat.

Projecten in aanbouw

Eigen portefeuille	VGP Park	m ²
Oostenrijk	VGP Park Ehrenfeld	33.000
Oostenrijk	VGP Park Laxenburg	49.000
Tsjechië	VGP Park České Budějovice	9.000
Tsjechië	VGP Park Ústí nad Labem City	29.000
Frankrijk	VGP Park Rouen 1	39.000
Duitsland	VGP Park Koblenz	32.000
Duitsland	VGP Park Leipzig Flughafen 2	23.000
Duitsland	VGP Park Wiesloch-Walldorf	29.000
Hongarije	VGP Park Budapest Aerozone	30.000
Hongarije	VGP Park Győr Beta	20.000
Hongarije	VGP Park Kecskemét	38.000
Italië	VGP Park Legnano	23.000
Italië	VGP Park Parma Paradigna	50.000
Italië	VGP Park Valsamoggia 2 (Lunga)	35.000
Portugal	VGP Park Montijo	32.000
Roemenië	VGP Park Braşov	67.000
Roemenië	VGP Park Bucharest	27.000
Roemenië	VGP Park Timisoara 3	33.000
Servië	VGP Park Belgrade - Dobanovci	40.000
Spanje	VGP Park Córdoba	7.000
Spanje	VGP Park Martorell	10.000
Spanje	VGP Park Pamplona Noain	50.000
Totaal eigen portefeuille		707.000

Namens JV's	VGP Park	m ²
Tsjechië	VGP Park Olomouc 4	4.000
Tsjechië	VGP Park Prostějov	10.000
Duitsland	VGP Park Halle 2	12.000
Slowakije	VGP Park Bratislava	40.000
Slowakije	VGP Park Malacky	11.000
Spanje	VGP Park Dos Hermanas	26.000
Spanje	VGP Park Valencia Cheste	26.000
Totaal namens JV's		128.000
Totaal in aanbouw		835.000

Tijdens de eerste 6 maanden van 2024 werd een totaal van 8 projecten voltooid die 264.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, wat neerkomt op € 17,2 miljoen aan gecontracteerde geannualiseerde huurcontracten die volledig verhuurd zijn. Het gaat om 4 gebouwen met een totale oppervlakte van 114.000 m² in de eigen portefeuille en drie gebouwen namens de Joint Ventures met een totale oppervlakte van 150.000 m². Allen zijn 100% verhuurd.

Het resterende gebouw in VGP Park Magdeburg, gebouw D, werd opgeleverd aan de huurder Rhenus in H1 '24, vervolgens werd het gebouw in augustus '24 verkocht aan de vijfde joint venture.

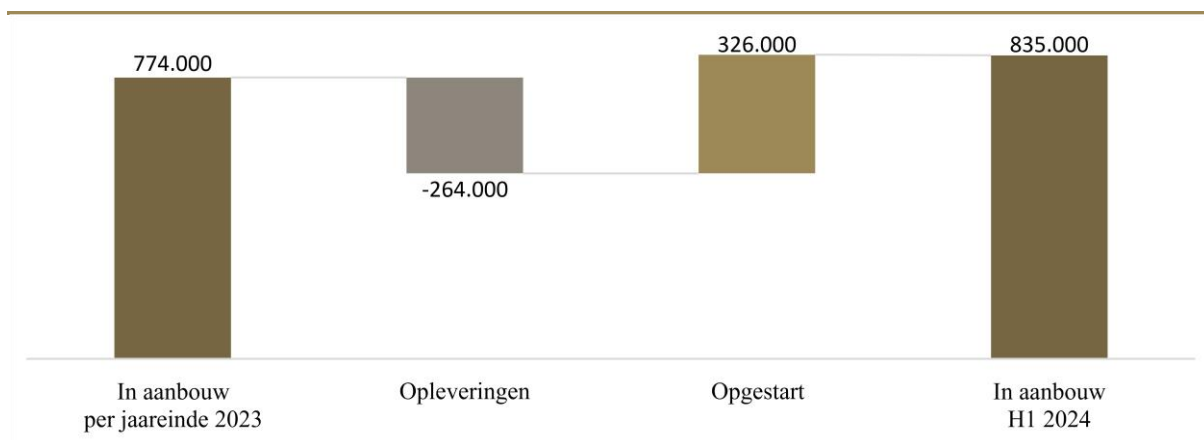
Projecten opgeleverd tijdens H1 2024

Eigen portefeuille	VGP Park	m ²
Duitsland	VGP Park Wiesloch-Walldorf	26.000
Hongarije	VGP Park Gyor Beta	38.000
Servië	VGP Park Belgrade – Dobanovci	42.000
Slowakije	VGP Park Zvolen	8.000
Totaal eigen portefeuille		114.000

Namens de JVs	VGP Park	m ²
Duitsland	VGP Park Gießen Am alten Flughafen	67.000
Duitsland	VGP Park Magdeburg	74.000
Tsjechië	VGP Park Olomouc 3	9.000
Totaal namens de JVs¹		150.000
Totaal opgeleverd		264.000

Een groot deel van de projecten in aanbouw staan gepland voor oplevering in de komende maanden. dit is afhankelijk van de verhuur en huurder-specifieke inrichtingseisen wat een weerslag kan hebben op de verwachte opleveringstermijnen van de gebouwen.

Ontwikkelingsactiviteiten (in m²) H1 2024



Samengevat bestaat de totale portefeuille nu uit 263 gebouwen (34 gebouwen in aanbouw en 229 voltooide gebouwen) voor een totale oppervlakte van 6,5 miljoen m², verspreid over 13 landen. Hiervan bevat de eigen portefeuille 2,1 miljoen m² aan activa, of 73 gebouwen (waarvan 1,2 miljoen voltooide activa of 39 gebouwen) en de joint ventures bezitten gezamenlijk 4,4 miljoen m² verdeeld over 190 gebouwen.

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 financieert deze ontwikkelingen met ontwikkelingsleningen naar de Joint Venture, dewelke worden geclassificeerd als activa aangehouden voor verkoop.

<i>m²</i>	Voltooide gebouwen		Gebouwen in aanbouw		Totaal gebouwen	
Land	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen
Oostenrijk	39.000	3	82.000	3	121.000	6
Tsjechië	779.000	50	53.000	4	831.000	54
Frankrijk	-	-	39.000	1	39.000	1
Duitsland	3.069.000	96	96.000	4	3.166.000	100
Hongarije	235.000	13	88.000	4	323.000	17
Italië	86.000	7	108.000	4	194.000	11
Letland	134.000	4	-	-	134.000	4
Nederland	259.000	6	-	-	259.000	6
Portugal	50.000	3	32.000	1	82.000	4
Roemenië	315.000	15	127.000	4	442.000	19
Servië	42.000	1	40.000	2	82.000	3
Slowakije	235.000	10	51.000	2	286.000	12
Spanje	389.000	21	119.000	5	508.000	26
Totaal	5.632.000	229	835.000	34	6.468.000	263

<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	1.222.000	39	835.000	34	2.057.000	73
Joint Ventures	4.410.000	190	-	-	4.410.000	190
Totaal	5.632.000	229	835.000	34	6.468.000	263

Grondbank

In het eerste halfjaar van '24 verwierf VGP 375.000 m² bouwgrond en tevens werd 743.000 m² gecommitteerd onder voorbehoud van vergunningen. VGP verkocht als gevolg van de overdracht van de LPM joint venture 720.000 m² aan bouwgrond. Daarmee komt de resterende grondbank voor ontwikkeling (gecommitteerd en in eigendom) op 8,5 miljoen m². Dit vertegenwoordigt meer dan 3,7 miljoen m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte².

De belangrijkste aangekochte grondposities bevinden zich in Denemarken en Hongarije. Daarvan zijn de drie grootste aankopen:

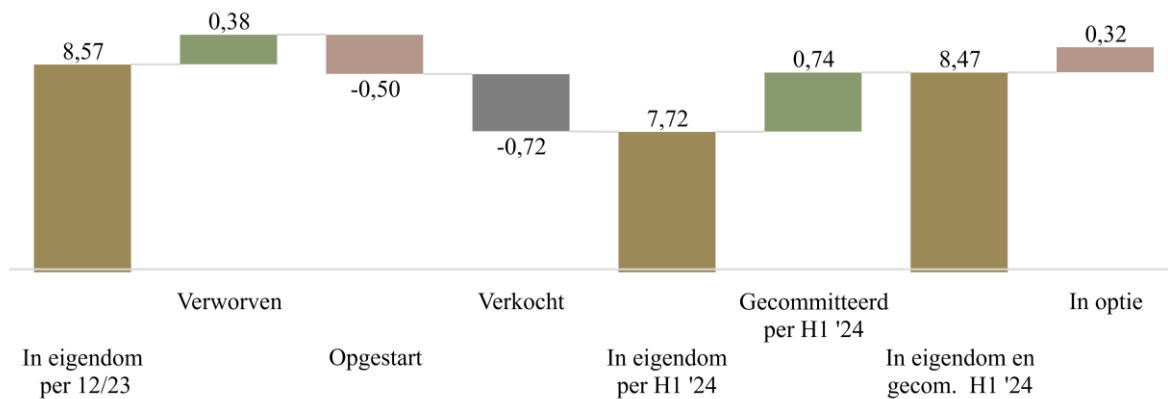
- VGP Park Vejle, Denemarken, met een totale landoppervlakte van 175.000 vierkante meter, goed voor meer dan 83.000 vierkante meter ontwikkeling. VGP Park Vejle is het eerste park van VGP in Denemarken. De locatie ligt in het noordelijke deel van de 'Triangle Region', een commercieel belangrijke regio in het centrum van Denemarken. Het terrein grenst aan de snelweg E45, afslag 61b Vejle Syd. Na de aankoop van het perceel is een eerste huurder gecontracteerd voor een totale oppervlakte van ongeveer 11.000 m². De bouw van het eerste gebouw start in het tweede halfjaar van '24.
- VGP Park Győr, Hongarije, met een totale landoppervlakte van 92.000 vierkante meter, goed voor meer dan 35.000 vierkante meter ontwikkeling. Dit park is gelegen in de nabijheid van VGP Park Győr en anticipeert op de toegenomen industriële initiatieven in de automobielsector in de regio.

Dit is inclusief in aanbouw namens JV's voor een totale verhuurbare oppervlakte van 128.000 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 financieert deze ontwikkelingen met ontwikkelingsleningen naar de Joint Venture, dewelke worden geclassificeerd als activa aangehouden voor verkoop.

² Inclusief joint ventures aan 100%

- VGP Park Kecskemét, Hongarije, met een totale landoppervlakte van 72.000 vierkante meter, goed voor meer dan 37.000 vierkante meter ontwikkeling. Deze aankoop vormt een uitbreiding van het huidige VGP Park Kecskemet. Een eerste gebouw van 25.000 vierkante meter zal in het tweede halfjaar van '24 in aanbouw worden genomen en is volledig verhuurd aan Fuyao Glass.

Mutaties grondbank (in miljoen m²)

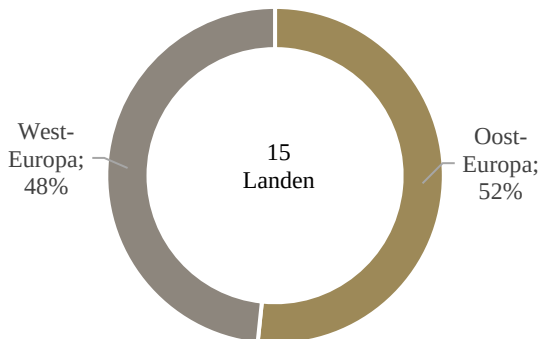


De grondbank¹ is op basis van vierkante meters geografisch gelijk verdeeld tussen Oost-Europa (52%) en West-Europa (48%). De grootste grondposities worden ingenomen in Duitsland (21,0%), Servië (11,3%), Roemenië (10,9%), en Slowakije (10,2%).

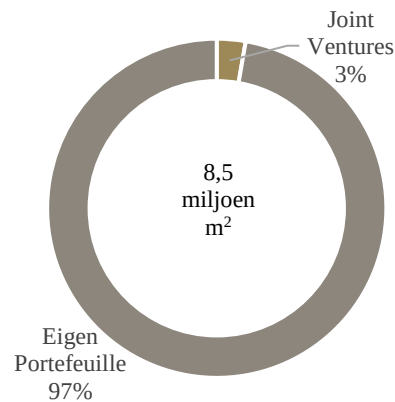
Na de verkoop van VGP's aandeel in LPM (720.000 m²) bezit VGP nu 97% van de grondbank (in eigendom of toegezegd) voor haar eigen portefeuille, terwijl 3% in mede-eigendom is met verschillende joint venture-partners. Het gaat voornamelijk om Grekon (34.035 m²) in Duitsland, Belartza (145.215 m²) in Spanje en Ymir (52.719 m²) resterende ontwikkelingsgrond in VGP Park München (gebouw D). Deze laatste grond is verhuurd aan Isar Aerospace en de bouw van gebouw D in VGP Park München naar verwachten en onder voorbehoud van het verkrijgen van de benodigde bouwvergunningen, starten in het tweede halfjaar van 2024.

¹ Inclusief grond in bezit van de Derde Joint Venture en Ontwikkelingsmaatschappijen van in totaal van 232 duizend m².

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



Land naar eigendom (in m² - incl gecommiteerd)



Hernieuwbare energie

De operationele zonne-energie capaciteit per juni 2024 steeg tot 143,3 MWp, een stijging van 115% ten opzichte van vorig jaar verspreid over 100 projecten in 8 landen. Tevens zijn er 25 projecten van in totaal 29,7 MWp in aanbouw. Per 30 Juni 2024 vertegenwoordigt dit een investering van €103,7 miljoen.

Daarnaast zijn er 90 zonne-energieprojecten geïdentificeerd (waaronder in vijf extra landen), wat neerkomt op een extra stroomopwekkingscapaciteit van 92,6 MWp. Voor deze projecten verwachten we dat de installatiewerkzaamheden in de komende maanden zullen beginnen. De huidige totale zonne-energieportfolio, inclusief pijplijnprojecten, bedraagt 265,6 MWp.

De totale elektriciteitsproductie in de eerste 6 maanden van 2024 steeg tot 47 GWh (€ 80/MWh vs € 94/MWh voor boekjaar 2023). De operationele portefeuille (inclusief 14MWp aan projecten van derden) heeft een jaarlijks productiepotentieel van 152 GWh.

De Groep profiteert van de status van gereguleerd nutsbedrijf in Duitsland, waarbij 3,2 GWh hernieuwbare elektriciteit is geleverd aan onze huurders via het nieuwe platform.

Een eerste 6,8MWh batterijproject is gepland om het eigenverbruik te verhogen en capaciteitsproblemen op het net te verlichten.

Update over Joint Ventures

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

EPRA Prestatie indicatoren van de Joint Ventures per aandeel

<i>in duizenden €</i>	30.6.2024	30.06.2023
EPRA Inkomsten	27.229	22.526
EPRA Kosten ratio (inclusief directe leegstand kosten)	11,1%	8,3%
EPRA Kosten ratio (exclusief directe leegstand kosten)	10,9%	8,0%

<i>in duizenden €</i>	30.6.2024	31.12.2023
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	1.334.183	1.130.627
EPRA Netto initiële rendement (Net Initial Yield (NIY))	5,01%	4,98%
EPRA 'Topped-up' Netto initiële rendement	5,09%	5,03%
EPRA Leegstand (vacancy) ratio	0,9%	0,9%
EPRA "Loan to value" (LTV) ratio	30,8%	31,6%

Rheingold - De eerste joint venture

De vastgoedportefeuille van de Eerste Joint Venture bestaat uit 104 opgeleverde gebouwen die circa 1.972.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, of € 115,2 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten, met een bezettingsgraad van 98,5%. De vastgoedportefeuille van de joint venture bevindt zich in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije.

Aurora - De tweede joint venture

De vastgoedportefeuille van de Tweede Joint Venture bestaat uit 43 opgeleverde gebouwen die circa 927.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, of € 54,1 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten, met een bezettingsgraad van 98,4%. De vastgoedportefeuille van de Joint Venture bevindt zich in Portugal, Spanje, Italië, Oostenrijk, Nederland en Roemenië.

De Joint Venture is opgericht in 2019 met als doel een platform op te bouwen van eersteklas logistieke activa in bovengenoemde landen met stabiele inkomst gedreven rendementen en met potentieel voor vermogensgroei. Met de joint venture partner is een termijn van tien jaar overeengekomen. Na afloop van de investeringsperiode, die eindigt in juli '24, zijn VGP en Allianz overeengekomen dat de Second Joint Venture niet langer het exclusieve recht van eerste weigering heeft met betrekking tot het verwerven van inkomsten genererende activa gelegen in voornoemde landen, met uitzondering van de ontwikkelingsgronden of activa in aanbouw die reeds deel uitmaken van de huidige Joint Venture structuur.

Ymir - De derde joint venture

De vastgoedportefeuille van de Derde Joint Venture bestaat uit 7 opgeleverde gebouwen die circa 276.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen of € 26,2 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten, met een bezettingsgraad van 100%. De vastgoedbeleggingsportefeuille van de joint venture bevindt zich in VGP Park München, Duitsland.

Binnen de joint venture zijn VGP en Allianz in april '24 overeengekomen om het laatst overgebleven gebouw in VGP Park München te ontwikkelen, na het afsluiten van een huurovereenkomst met Isar Aerospace voor een totale jaarlijkse huuropbrengst van € 7,4 miljoen en een totale oppervlakte van 44.000 vierkante meter. De bouw, onder voorbehoud van het verkrijgen van de benodigde bouwvergunningen, zal naar verwachting in de komende maanden starten en een eerste fase van het project zal naar verwachting in het vierde kwartaal van '25 worden opgeleverd. Na voltooiing zal het VGP Park München 8 gebouwen omvatten met een totale oppervlakte van 319.000 vierkante meter en een totale jaarlijkse huuropbrengst van ongeveer € 34 miljoen.

In juni 2024 heeft VGP Park München zijn beschikbare kredietfaciliteit van € 84,5 miljoen opgenomen op een geblokkeerde rekening in afwachting van vrijgave na het vervullen van een aantal opschortende voorwaarden. Het wordt verwacht dat aan deze voorwaarden zal worden voldaan in het derde kwartaal van '24. De lening heeft een looptijd van vijf jaar.

RED - De “Vijfde Joint Venture”

De vastgoedportefeuille van de Vijfde Joint Venture, inclusief de succesvolle afronding van een tweede closing in H1 '24, bestaat uit 19 gebouwen die ongeveer 785.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, of € 48,8 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten, met een bezettingsgraad van 100%. De vastgoedbeleggingsportefeuille van de Joint Venture bevat vijf parken in Duitsland.

De tweede transactie met Deka (de joint venture partner) omvatte activa in VGP Park Giessen am Alten Flughafen en VGP Park Berlin Oberkrämer. Deze activa hebben een totale oppervlakte van 203.000 vierkante meter, of € 13,8 miljoen aan jaarlijkse huuropbrengsten. De transactie is gefinancierd met een LTV van ongeveer 30%, waardoor VGP € 200 miljoen aan netto contante opbrengsten heeft kunnen recupereren. VGP en Deka hebben ook nog een finale prijsafrekening, gebaseerd op finale balansen, met betrekking tot de eerste closing afgesproken, degene heeft plaatsgevonden in augustus 2023. Dit resulteerde in een additionele winst van € 35 miljoen en een netto contante opbrengst van € 53,6 miljoen.

Tot slot werd in augustus '24 een derde transactie uitgevoerd. Het betreft de laatste resterende ontwikkeling in VGP Park Magdeburg, gebouw D. VGP heeft € 68 miljoen aan contanten gerecycled in deze transactie. Na deze derde en laatste closing bezit de Vijfde Joint Venture een vastgoedportefeuille van 20 gebouwen, gelegen in vijf strategische parken verspreid over Duitsland met een totale jaarlijkse huuropbrengst van € 53,6 miljoen.

Saga - de zesde joint venture

De vastgoedportefeuille van de Zesde Joint Venture bestaat, na de succesvolle afronding van de eerste closing in H1 '24, uit 17 gebouwen die ongeveer 450.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, of € 23,2 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten, met een bezettingsgraad van 100%.

De eerste transactie met Areim (de Zesde Joint Venture) omvatte 17 gebouwen in 10 VGP parken, gelegen in Duitsland (6 parken, 8 gebouwen), Tsjechië (3 parken, 5 gebouwen) en Slowakije (1 park, 4 gebouwen). De transactie werd gewaardeerd op een bruto actiefwaarde van € 437 miljoen voor de voltooide activa, waardoor VGP al € 270,2 miljoen aan netto contante opbrengsten kon recyclen.

LPM - een ontwikkelings joint venture

VGP heeft haar volledige belang (van 50%) in de ontwikkelingsmaatschappij LPM Moerdijk, Nederland, in februari '24 verkocht voor een totaal netto bedrag van € 171,4 miljoen. De Development Joint Venture was eigenaar van een grondbank van 719.762 vierkante meter, of een equivalent ontwikkelingspotentieel van 488.000 vierkante meter gelegen nabij de haven van Moerdijk, Nederland.

VGP Park Belartza Joint Venture

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

VGP heeft een extra belang van 25% (voorheen 50%) in de Belartza Joint Venture verworven van haar joint venture partner Vusa. De aankoopprijs is betaalbaar na het bereiken van een aantal mijlpalen in het ontwikkelingsproject “Belartza”, dat gelegen is in San Sebastian, Spanje.

Het project is momenteel in fase van het verkrijgen van de nodige bestemmingsplannen.

VGP Park Siegen Joint Venture

De VGP Park Siegen Joint Venture is opgezet als een 50:50 joint venture met Revikon en richt zich op de ontwikkeling van een perceel grond gelegen in Siegen, Duitsland. Verdere voorbereidende werken voor de commercialisering en ontwikkeling van het project zijn aan de gang in 2024.

Kapitaal- en liquiditeitspositie

Het totale kassaldo per 30 juni 2024 bedroeg € 625 miljoen. De groep heeft niet-gebruikte kredietfaciliteiten van € 400 miljoen, waardoor de liquiditeitspositie meer dan € 1 miljard bedraagt.

Tijdens de eerste helft van 2024 was VGP in staat om netto € 662,1 miljoen te recycleren uit transacties met respectievelijk de Vijfde en Zesde Joint Venture alsook de verkoop van de LPM Joint Venture. Een derde en voorlopig laatste closing met de Vijfde Joint Venture (Deka) heeft plaatsgevonden in augustus van dit jaar. Dit resulteerde in bruto opbrengsten van ongeveer € 68 miljoen.

VGP heeft in februari '24 € 135 miljoen opgenomen op een totale faciliteit van € 150 miljoen. Deze kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank heeft een looptijd van tien jaar tegen een vast rentepercentage van 4,15%. De resterende € 15 miljoen zal worden opgenomen na verdere vooruitgang in de business unit van VGP Renewable Energy.

In de eerste helft van het jaar waren er geen vervalddata voor uitstaande obligaties. In juli van dit jaar werd een € 75 miljoen obligatie op de vervaldag voldaan. Per 30 juni zijn de gemiddelde kosten van schulden gedaald naar 2,25% en zal na de afbetaling van de € 75 miljoen obligatie in juli '24 nog verder dalen naar 2,21%. De gemiddelde looptijd van de kredietfaciliteiten is 4,1 jaar. In mei 2024 werd een dividend van € 101 miljoen uitbetaald.

De pro forma proportionele LTV op ‘look through’ basis bedraagt 48,6% (versus 53,4% per jaareinde '23) en de pro forma gearing ratio 32,7% (versus 40,3% per jaareinde).

Vooruitzichten

VGP had een vliegende start in het tweede halfjaar van 2024 met het afsluiten van een aantal nieuwe huurovereenkomsten die de voorverhuurratio en de huurinkomsten op jaarbasis aanzienlijk verhogen. Daarnaast onderhandelt VGP over een solide pijplijn van huurovereenkomsten, zowel voor nieuwe ontwikkelingen als voor bestaande activa. Dit zal goed bijdragen aan het organische groeiplan van VGP.

Verder verwacht VGP belangrijke stappen te zetten in de verhuur en ontwikkeling van haar grote brownfieldprojecten zoals Rüsselsheim, nabij Frankfurt en tegelijkertijd een aantal aantrekkelijke grondaankopen te realiseren in meerdere landen binnen de VGP-groep.

Tot slot is er een toename van de investeringsactiviteit in het industriële segment, wat de vastgoedwaarderingen verder zou moeten stabiliseren. VGP bekijkt verdere transacties met haar joint ventures, aangezien verwacht wordt dat er in de komende twaalf maanden meer € 35,2 miljoen aan huurinkomsten wordt geactiveerd.

BELANGRIJKSTE FINANCIËLE CIJFERS

Activiteiten en resultaten	H1 2024	H1 2023	Wijziging (%)
Gecommitteerde geannualiseerde huurinkomsten (€ mio)	384,7	328,1	17,3%
IFRS operationeel resultaat voor belasting (€ mio)	151,7	56,7	167,5%
IFRS nettoresultaat (€ mio)	141,5	34,7	307,8%
IFRS-winst per aandeel (€ per aandeel)	5,19	1,27	308,7%

Portefeuille en balans	30 jun 24	31 dec 23	Wijziging (%)
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures tegen 100% (€ mio)	7.385	7.194	2,7%
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op aandeel (€ mio)	4.736	4.828	(1,9%)
Bezettingsgraad van de bestaande portefeuille (%)	98,9	98,9	-
EPRA NTA per aandeel (€ per aandeel) ¹	83,81	83,10	0,9%
IFRS NAV per aandeel (€ per aandeel)	82,63	81,14	1,8%
Netto financiële schuld (€ mio)	1.493	1.778	(16%)
Schuldgraad ² (%)	32,7%	40,3%	(18,9%)

WEBCAST VOOR INVESTEERDERS EN ANALISTEN

VGP zal op 23 augustus 2024 om 10:30 (CEST) een webcast hosten

Webcast link:

- https://channel.royalcast.com/landingpage/vgp/20240823_1/
- Klik op de bovenstaande link om de presentatie bij te wonen vanaf je laptop, tablet of mobiele apparaat. Webcast wordt gestreamd via je geselecteerde apparaat.
- Volg de webcast van het evenement 5-10 minuten voor aanvangstijd

Een presentatie is beschikbaar op de VGP-website:

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

CONTACTGEGEVENS VOOR INVESTEERDERS EN VRAGEN VAN DE MEDIA

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

¹ Zie nota 9.2

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

OVER VGP

VGP is een pan-Europese ontwikkelaar, beheerder en eigenaar van logistiek en semi-industrieel vastgoed van hoge kwaliteit. VGP heeft een volledig geïntegreerd bedrijfsmodel met capaciteiten en langdurige expertise in de hele waardeketen. Het bedrijf heeft een te ontwikkelen grondbank van 8.5 miljoen m² en een strategische focus op het ontwikkelen van business parks. Opgericht in 1998 als een Belgische familiale vastgoedontwikkelaar in Tsjechië is VGP met een personeelsbestand van ongeveer 372 FTE's vandaag actief in 17 Europese landen, rechtstreeks en via verschillende 50:50 joint ventures. Per juni 2024 bedroeg de Bruto Vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures aan 100%, € 7,4 miljard en had het bedrijf een Netto Vermogenswaarde (EPRA NTA) van € 2.3 miljard. VGP is genoteerd aan Euronext Brussel. (ISIN: BE0003878957).

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

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

VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN¹

VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Toelichting	30.6.2024	30.6.2023
Omzet²	5	59.322	59.740
Bruto inkomsten uit huur en hernieuwbare energie	5	36.197	38.047
Netto operationele kosten verbonden aan vastgoed ³		(3.253)	(4.560)
Netto inkomsten uit huur en hernieuwbare energie³		32.944	33.487
Joint venture management fee inkomsten	5	15.710	11.685
Netto waarderingswinsten / (verliezen) op vastgoedbeleggingen ⁴	6	99.056	45.540
Administratieve kosten		(27.980)	(21.218)
Aandeel in het resultaat van joint ventures	7	33.705	(12.772)
Overige kosten		(1.750)	-
Bedrijfsresultaat		151.685	56.722
Financiële opbrengsten	8	26.446	11.370
Financiële kosten	8	(23.544)	(19.457)
Netto financieel resultaat		2.902	(8.087)
Resultaat voor belastingen		154.587	48.635
Belastingen		(13.051)	(13.973)
Resultaat over de periode		141.536	34.662
Toe te schrijven aan:			
Aandeelhouders van VGP NV		141.536	34.662
Minderheidsbelangen		-	-
RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	30.6.2024	30.6.2023
Gewone netto-resultaat per aandeel (in €) - basis	9	5,19	1,27
Gewone netto-resultaat per aandeel (in €) - verwaterd	9	5,19	1,27

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

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

³ Netto operationele kosten verbonden aan vastgoed bevatten doorrekeningen aan klanten en zijn derhalve gepresenteerd als netto operationele kosten.

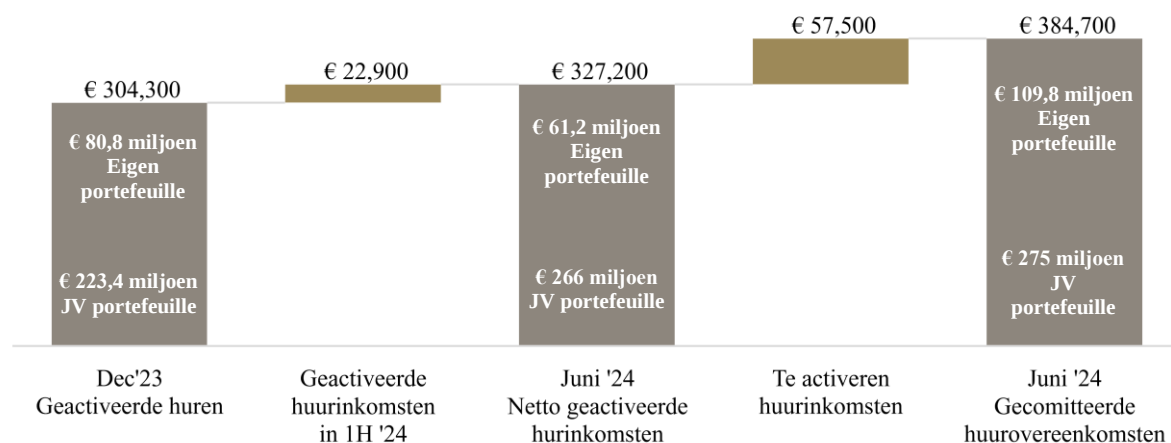
⁴ Bevat gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van dochterondernemingen en Joint Ventures

Netto huuropbrengsten

De nettohuuropbrengsten in de eigen portefeuille van VGP bleven stabiel op € 31 miljoen voor de eerste helft van 2024. De onderliggende huuropbrengsten zijn echter gegenereerd uit een substantieel andere portefeuille dan in de voorgaande periode, aangezien er verschillende transacties hebben plaatsgevonden met joint ventures in H2 '23 en H1 '24, waarbij huurinkomsten genererende activa zijn afgestoten en gedeconsolideerd en opgeleverde activa in de eigen portefeuille in plaats daarvan inkomsten zijn gaan genereren.

In de eerste helft van het jaar is € 22,9 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis geactiveerd, inclusief de Joint Ventures tegen 100%. Nog eens € 57,5 miljoen¹ moet nog worden geactiveerd (bij oplevering van activa), waarvan € 35,2 miljoen naar verwachting in de komende twaalf maanden kasstroom zal genereren.

Huur activatie (in € miljoen)



Inclusief VGP's aandeel in de joint ventures op een "doorkijk"-basis stegen de netto huuropbrengsten met € 14,8 miljoen, of met 20,2% in vergelijking met H1 2023 (van € 73,1 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2023 tot € 87,9 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2024)².

Netto inkomsten uit hernieuwbare energie

Bruto inkomsten uit hernieuwbare energie stegen van € 2,9 miljoen naar € 3,8 miljoen. De operationele zonne-energiecapaciteit per juni 2024 steeg tot 143,3 MWp, een stijging van 115% op jaarbasis, verspreid over 100 dak-projecten in acht landen. Een verdere 25 projecten of 29,7 MWp is in aanbouw. Op 30 juni 2024 vertegenwoordigt dit een totaal investeringsbedrag van € 103,7 miljoen.

De totale elektriciteitsproductie in de eerste 6 maanden van 2024 steeg tot 47 GWh (€80/MWh t.o.v. €94/MWh voor boekjaar 2023) De operationele portefeuille (die 14 MWp aan projecten van derden omvat) heeft een jaarlijks productiepotentieel van 152 GWh.

¹ Waarvan € 48,6 miljoen in de eigen portefeuille.

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

Inkomsten uit joint ventures

De inkomsten uit joint venture managementvergoedingen bedroegen € 15,7 miljoen, een stijging van € 4 miljoen ten opzichte van H1 '23. De inkomsten uit managementvergoedingen van joint ventures bestaan uit twee hoofdcomponenten, enerzijds inkomsten uit vastgoed- en facilitymanagement, die toenamen van € 9,9 miljoen tot € 12,7 miljoen (+ € 2,8 miljoen) en anderzijds inkomsten uit ontwikkelingsmanagement, die toenamen met € 1,3 miljoen tot € 3 miljoen.

Netto waarderingswinsten op de vastgoedportefeuille

Op 30 juni 2024 bedroeg de netto waarderingswinst op de vastgoedportefeuille € 99,1 miljoen, vergeleken met een netto waarderingswinst van € 45,5 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2023.

De netto waarderingswinst is voornamelijk het gevolg van (i) € 35,8 miljoen niet-gerealiseerde waarderingswinst op de eigen portefeuille en de voor verkoop aangehouden portefeuille van de groep die wordt afgestoten, en (ii) € 63,3 miljoen gerealiseerde waarderingswinst, voornamelijk op activa die werden overgedragen als onderdeel van transacties met de Vijfde Joint Venture (Deka) en de eerste closing met de Zesde Joint Venture (Areim), evenals de verkoop van de ontwikkelings Joint Venture LPM.

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief ontwikkelingsgronden maar inclusief de gebouwen in aanbouw voor rekening van de Joint Ventures, wordt door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op 30 juni 2024 op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 7,34% (vergeleken met 6,22% op 31 december 2023) toegepast op de contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op niet-verhuurde ruimte.

De vastgoedwaarderingen waren over het algemeen stabiel tijdens de eerste helft van 2024. Het actief bestemd voor de Vijfde Joint Venture, VGP Park Magdeburg gebouw D, is opgenomen op de overeengekomen reële marktwaarde, na aftrek van bijkomende correcties als onderdeel van de aankooprijksberekening tussen beide partijen en werd in augustus '24 getransfereerd.

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

Administratieve kosten

De administratieve kosten voor de periode stegen tot € 28,0 miljoen in vergelijking met € 21,2 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2023.

Het personeelsbestand van de groep bleef stabiel ten opzichte van 30 juni 2023 met 372 FTE in 17 verschillende landen. De belangrijkste variatie ten opzichte van de voorgaande periode heeft betrekking op hogere salarissen en algemene administratiekosten, evenals hogere afschrijvingen van € 1,4 miljoen en lagere geactiveerde kosten van € 0,9 miljoen.

Aandeel in de nettowinst van de joint ventures

VGP's aandeel in de winst van de joint ventures voor de periode kwam uit op € 33,7 miljoen ten opzichte van € 12,8 miljoen verlies voor de periode eindigend op 30 juni 2023.

De nettohuuropbrengsten volgens aandeel stegen naar € 58,7 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2024 vergeleken met € 42,1 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2023. De stijging weerspiegelt de onderliggende groei van de portefeuille van de joint ventures als gevolg van de verschillende afsluitingen tussen de Vijfde en Zesde Joint Venture en VGP, evenals indexatie en wijzigingen in de huurinkomsten van de portefeuille.

Eind juni 2024 zijn de joint ventures (100% aandeel) goed voor € 274,9 miljoen aan geannualiseerde gecommiteerde huurcontracten die 4,4 miljoen m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, vergeleken met € 226,9 miljoen aan geannualiseerde gecommiteerde huurcontracten die 3,7 miljoen m² vertegenwoordigen eind december 2023.

De netto waarderingswinsten op vastgoedbeleggingen op aandelen stegen van een verlies van € 40,7 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2023 naar een waarderingswinst van € 8,6 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2024. De portefeuille van de joint ventures, exclusief ontwikkeling en de gebouwen in aanbouw door VGP namens de Joint Ventures, werd gewaardeerd tegen een gewogen gemiddeld rendement van 5,08% per 30 juni 2024 (vergeleken met 5,01% per 31 december 2023).

De (her)waardering van alle portefeuilles van de Joint Ventures was gebaseerd op het taxatierapport van de vastgoeddeskundige Io partners, voorkeurspartner van Jones Lang Lasalle.

De netto financiële lasten van de joint ventures op aandeel voor de periode eindigend op 30 juni 2024 stegen naar € 24,6 miljoen (vergeleken met € 13,3 miljoen per 30 juni 2023).

Overige kosten

In de overige kosten is een bijdrage van € 1,75 miljoen aan de VGP Foundation per 30 juni 2024 opgenomen.

Netto financieel resultaat

Voor de periode eindigend op 30 juni 2024 bedroegen de financiële inkomsten € 26,5 miljoen (€ 11,4 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2023), gedreven door € 20,0 miljoen rente-inkomsten op leningen verstrekt aan de joint ventures (€ 8,9 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2023) en € 6,5 miljoen bankrente-inkomsten van depositorekeningen.

De gerapporteerde financiële lasten per 30 juni 2024 van € 23,5 miljoen (€ 19,5 miljoen per 30 juni 2023) bestaan voornamelijk uit € 23,3 miljoen lasten in verband met financiële schulden (€ 26,1 miljoen per 30 juni 2023) en overige financiële lasten van € 2,5 miljoen (vergeleken met € 2,9 miljoen per 30 juni 2023), bijna volledig gecompenseerd door € 2,2 miljoen aan gekapitaliseerde rente (€ 9,6 miljoen per 30 juni 2023).

Als gevolg hiervan bedroegen de netto financiële inkomsten € 2,9 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2024, vergeleken met € 8,1 miljoen kosten eind juni 2023. Er waren geen schulden verschuldigd in de eerste helft van 2024, maar VGP betaalde € 75 miljoen van zijn uitstaande obligaties terug in juli 2024. Op 30 juni zijn de gemiddelde kosten van schulden gedaald tot 2,25% en zullen verder dalen tot 2,21% na de terugbetaling van € 75 miljoen aan obligaties in juli '24. De gemiddelde looptijd van de kredietfaciliteiten bedraagt 4,1 jaar.

Belastingen

De belastinguitgaven zijn verlaagd van € 13,9 miljoen naar € 13,1 miljoen, wat een vermindering van de effectieve belasting weerspiegelt van € 4,3 miljoen naar € 4,4 miljoen en een toename van de uitgestelde belastingen (als nettoresultaat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde winsten) van € 3,4 miljoen naar € 8,6 miljoen.

VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN ¹

VERKORT GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT (in duizenden €)	30.6.2024	30.6.2023
Winst over de periode	141.536	34.662
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat. na belastingen</i>		-
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later niet geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat. na belastingen</i>		-
Andere elementen van het resultaat (opgenomen in het eigen vermogen)		-
Volledig perioderesultaat	141.536	34.662
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	141.536	34.662
Minderheidsbelangen		-

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

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

ACTIVA (in duizenden €)	Toelichting	30.6.2024	31.12.2023
Immateriële activa		887	1.000
Vastgoedbeleggingen	10	1.739.143	1.508.984
Materiële vaste activa		112.699	107.426
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen	7.2	1.207.829	1.037.228
Andere langlopende vorderingen	7.3	549.469	565.734
Uitgestelde belastingvorderingen		7.821	8.304
Totaal vaste activa		3.617.848	3.228.676
Handels- en andere vorderingen	11	91.262	79.486
Geldmiddelen en kasequivalenten		625.016	209.921
Activa aangehouden voor verkoop	14	229.263	892.621
Totaal vlottende activa		945.541	1.182.028
TOTAAL ACTIVA		4.563.389	4.410.704

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Toelichting	30.6.2024	31.12.2023
Kapitaal	12	105.676	105.676
Overige reserves	12	845.579	845.579
Overgedragen resultaten		1.303.719	1.263.162
Eigen vermogen		2.254.974	2.214.417
Langlopende financiële schulden	13	1.941.443	1.885.154
Andere langlopende verplichtingen		34.279	38.085
Uitgestelde belastingverplichtingen		26.034	23.939
Totaal langlopende verplichtingen		2.001.756	1.947.178
Kortlopende financiële schulden	13	176.419	111.750
Handels- en andere kortlopende schulden		115.178	84.075
Verplichtingen m.b.t activa aangehouden voor verkoop	14	15.062	53.284
Totaal kortlopende verplichtingen		306.659	249.109
Totaal verplichtingen		2.308.415	2.196.287
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		4.563.389	4.410.704

Balans

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen hebben betrekking op opgeleverde gebouwen, projecten in aanbouw en grondaangehouden voor ontwikkeling.

Op 30 juni 2024 bestaat de portefeuille vastgoedbeleggingen uit 39 opgeleverde gebouwen die samen 1.222.000 m² verhuurbaar oppervlak vertegenwoordigen, met nog eens 34 gebouwen in aanbouw die samen 835.000 m² verhuurbaar oppervlak vertegenwoordigen.

Gedurende het jaar werden 8 gebouwen opgeleverd met een totaal verhuurbaar oppervlak van 264.000 m². Voor eigen rekening leverde VGP 4 gebouwen op met een totaal verhuurbaar oppervlak van 114.000 m².

De vastgoedbeleggingen namen toe tot € 1,7 miljard en worden, exclusief bouwgrond, gewaardeerd tegen een gemiddeld gewogen rendement van 7,6%.

De totale investeringen in vastgoedbeleggingen bedroegen € 223,3 miljoen. Deze uitgaven omvatten € 188,7 miljoen aan investeringen in activa (bouwkosten), € 30,5 miljoen aan grond acquisities en € 4,1 miljoen aan rente en gekapitaliseerde huurvrije componenten.

Inclusief activa aangehouden voor verkoop bestaat de totale vastgoedbelegging uit € 777 miljoen aan opgeleverde activa, € 521 miljoen aan activa in aanbouw en € 670 miljoen aan grond.

Materiële vaste activa

Materiële vaste activa stegen met € 5,3 miljoen. Dit weerspiegelt een investering van € 8,8 miljoen, die voornamelijk betrekking heeft op investeringen in activa voor duurzame energie (€ 8,1 miljoen) en worden geboekt tegen kostprijs en afgeschreven. Afgewerkte installaties bedragen € 79 miljoen (tegenover € 60,5 miljoen op 31 december '23), terwijl € 19,1 miljoen verwijst naar acquisitiekosten van hernieuwbare installaties die momenteel in aanbouw zijn (tegenover € 31,3 miljoen op 31 december '23).

Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen

Op 30 juni 2024 zijn de investeringen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen gestegen tot € 1.208 miljoen, ten opzichte van € 1.037 miljoen op 31 december 2023.

De investeringen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen aan het einde van H1 2024 weerspiegelen de Allianz Joint Ventures, de Deka Joint Venture, The Saga Join Venture en de ontwikkelings Joint Ventures, die allemaal worden verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

Het verschil in '24 is voornamelijk gerelateerd aan kapitaalbijdragen van transacties met Joint Ventures ten bedrage van € 155,6 miljoen, de verkoop van de ontwikkelings Joint Venture LPM Moerdijk € -18,7 miljoen en het aandeel in het resultaat van de Joint Ventures van € 33,7 miljoen. (zie toelichting - 7.4 *Deelnemingen in de joint ventures en de geassocieerde ondernemingen*)

Activa aangehouden voor verkoop

Het saldo van de groep af te stoten activa aangehouden voor verkoop daalde van € 892,6 miljoen per 31 december 2023 naar € 229,3 miljoen per 30 juni 2024.

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

De activa aangehouden voor verkoop en bestemd voor de Vijfde Joint Venture werden gewaardeerd aan de overeengekomen reële marktwaarde, rekening houdend met bijkomende correcties en transactiekosten, met de partner van de Joint Venture.

Totale lang- en kortlopende financiële schulden

De financiële schuld steeg van € 1.997 miljoen per 31 december 2023 tot € 2.118 miljoen per 30 juni 2024.

De stijging was voornamelijk het gevolg van de kredietfaciliteit van de Europese Investeringsbank van € 150 miljoen ter ondersteuning van haar bedrijfsonderdeel voor hernieuwbare energie. Per 5 februari 2024 heeft VGP € 135 miljoen van deze faciliteit opgenomen tegen een rente van 4,15% over een periode van tien jaar.

In juli '24 heeft VGP € 75 miljoen van haar uitstaande obligaties terugbetaald.

De proportionele LTV op doorkijkbasis bedraagt 48,6% en de gearing ratio 32,7% (versus 40,3% ultimo '23).

VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN
Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN <i>(in duizenden €)</i>	Statutair aandelen kapitaal	Kapitaal reserve	IFRS-aandelen kapitaal	Overige reserves	Overgedragen resultaten	Totaal eigen vermogen
Saldo per 1 januari 2023	136.092	(30.416)	105.676	845.579	1.250.920	2.202.175
Andere elementen van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	-	-
Resultaat over de periode	-	-	-	-	34.662	34.662
Effect van desinvesteringen	-	-	-	-	-	-
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	34.662	34.662
Kapitaalverhoging en uitgiftepremies na aftrek transactiekosten		-	-		-	-
Uitkering aandelenkapitaal aan aandeelhouders	-	-	-	-	-	-
Dividenden aan aandeelhouders	-	-	-	-	(75.050)	(75.050)
Stand per 30 juni 2023	136.092	(30.416)	105.676	845.579	1.210.532	2.161.787
Stand per 1 januari 2024	136.092	(30.416)	105.676	845.579	1.263.162	2.214.417
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-	-
Resultaat van 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	-	-	-	-	(100.979)	(100.979)
Saldo per 30 juni 2024	136.092	(30.416)	105.676	845.579	1.303.719	2.254.974

VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Voor de periode eindigend op 30 juni

KASSTROOMSTAAT (in duizend €)	Toelichting	30.6.2024	30.6.2023
<i>Kasstroomen uit bedrijfsactiviteiten</i>			
Resultaat vóór belastingen		154.587	48.635
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijvingen		3.899	2.426
Niet-gerealiseerde (meer)- / minwaarde op vastgoedbeleggingen	6	(35.756)	(22.355)
Gerealiseerde (meer)- / minwaarde op verkoop dochterondernemingen	6	(63.300)	(23.185)
Niet-gerealiseerde (winst) / verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen		56	(74)
Rente (opbrengsten)		(26.446)	(11.297)
Rente kosten		23.488	19.458
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	7.1	(33.705)	12.772
Operationeel resultaat vóór veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen		22.823	26.380
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen ¹		(17.223)	(2.356)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden		(1.291)	3.233
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		4.309	27.257
Ontvangen interesten		6.496	2.398
Betaalde interesten		(39.771)	(43.700)
Betaalde winstbelastingen		(4.427)	(8.735)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		(33.393)	(22.780)
<i>Kasstroomen uit investeringsactiviteiten</i>			
Inkomsten uit de verkoop van materiële activa en andere	15	217	540
Verkoop van dochterondernemingen, Joint Ventures en vastgoedbeleggingen	15	662.071	267.677
Investerings in vastgoedbeleggingen en installaties, machines en uitrusting		(198.649)	(333.673)
Inkomsten uit/ (investering in) joint venture en geassocieerde deelnemingen		2.610	3.407
Leningen aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen		(61.146)	(37.399)
Terugbetalingen van leningen door joint ventures en geassocieerde deelnemingen		-	-
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		405.103	(99.449)
<i>Kasstroomen uit financieringsactiviteiten</i>			
Uitbetaalde dividenden		(100.979)	(75.050)
Opname van leningen	13	135.000	-
Terugbetalingen van leningen	13	-	(150.000)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		34.021	(225.050)
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		405.731	(347.279)
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode		209.921	699.168
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen		(60)	(570)
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop		9.424	(16.449)
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		625.016	334.870

¹ Bevat herclassificatie van € 34 miljoen per juni 2024 (€ 46.1 miljoen per juni 2023), 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 HALFJAARLIJKE FINANCIËLE STATEN

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

1. Verklaring van overeenstemming

De verkorte tussentijdse financiële overzichten zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving", zoals aanvaard door de Europese Unie. De geconsolideerde financiële informatie is door de Raad van Bestuur goedgekeurd voor publicatie op 23 augustus 2024.

2. Belangrijkste waarderingsgrondslagen

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

De toegepaste grondslagen zijn consistent met de grondslagen die zijn toegepast bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep voor het jaar eindigend op 31 december 2022, met uitzondering van de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties en de grondslag voor op aandelen gebaseerde betalingen, die in het eerste halfjaar van 2024 van kracht zijn geworden:

- Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: Classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend en langlopende verplichtingen met convenanten
- Wijzigingen in IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een "sale and leaseback"-transactie
- Wijzigingen in IAS 7 Het kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverschaffing: Financiële regelingen met leveranciers

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

Nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties die nog niet toepasbaar in het eerste halfjaar van 2024:

- Aanpassing van IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2025, maar nog niet bekrachtigd in de EU)
- IFRS 18 Presentatie en toelichting in de jaarrekening (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027, maar nog niet bekrachtigd in de EU)
- IFRS 19 Dochterondernemingen zonder publieke verantwoording - Informatieverschaffing (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027, maar nog niet bekrachtigd in de EU)
- Aanpassing van IFRS 9 en IFRS 7 Classificatie en waardering van financiële instrumenten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026, maar nog niet goedgekeurd in de EU)

3. Kritische schattingen en beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

De cruciale beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden komen overeen met de beoordelingen en onzekerheden die zijn beschreven bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep voor het jaar eindigend op 31 december 2023 (Zie Jaarverslag 2023 - 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 hoofdbeslissingsnemer de Chief Executive Officer (CEO) van de onderneming is. Hij wijst middelen toe aan en beoordeelt de prestaties op business line- en landniveau.

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

4.1 Activiteitssegmenten

Voor bestuursdoeleinden presenteert de Groep ook financiële informatie volgens managementinzichten, gebaseerd op deze functionele toewijzingen van opbrengsten en kosten. Deze bedragen zijn gebaseerd op een aantal veronderstellingen en zijn bijgevolg niet opgesteld in overeenstemming met IFRS gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van VGP NV voor de periode eindigend op 30 juni 2024 en 2023.

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.

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

Vastgoedontwikkeling

De vastgoedontwikkelingsactiviteiten van de Groep bestaan uit het netto ontwikkelingsresultaat van de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep. Voorheen was dit exclusief waarderingswinsten (verliezen) op vastgoedbeleggingen buiten bepaalde exclusiviteitsperimeters van Joint Ventures. Aangezien het Joint Venture model van de Groep in de afgelopen jaren is geëvolueerd, bijvoorbeeld met de toevoeging van

de Vijfde en Zesde Joint Venture, waarbij niet noodzakelijkerwijs exclusiviteit aan de Joint Venture wordt verleend, heeft de Groep haar gesegmenteerde verslag bijgewerkt om de EBITDA van het segment vastgoedontwikkeling te presenteren inclusief alle ontwikkelingen (inclusief de vergelijkbare periode). Zodra de vastgoedbelegging is verkocht aan een Joint Venture, worden herwaarderingswinsten of -verliezen niet langer opgenomen als EBITDA.

Daarnaast wordt 80% van de totale exploitatiekosten van onroerend goed toegerekend aan de onroerendgoedontwikkelingsactiviteiten, net als de administratiekosten na verhuur en de kosten voor onroerendgoedbeheer.

Hernieuwbare energie

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

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

Samenvatting van de opsplitsing van de activiteitssegmenten

<i>In duizenden €</i>	30.6.2024	30.6.2023
Investerings & Vastgoed- en activabeheer EBITDA	99.830	83.895
Vastgoedontwikkeling EBITDA	79.680	27.947
Hernieuwbare energie EBITDA	1.917	1.489
Totaal operationele EBITDA	181.427	113.331

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 het aangepast resultaat van de Joint Ventures na belastingen 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)
Resultaat voor belastingen en interest	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 – andere landen ²	-	-	-	-	-
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-	-	-	-	8.641
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdeckingsderivaten	-	-	-	-	-
Netto meer- / (min)waarde op renteswaps en andere derivaten - Joint ventures en geassocieerde maatschappijen	-	-	-	-	101
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 van Joint Ventures in de gecorrigeerde winst na belastingen geeft de nettohuuropbrengsten en administratiekosten van de Joint Ventures weer, exclusief waarderingswinsten of financiële en belastinglasten.

² Heeft betrekking op ontwikkelingen in landen buiten de JV-perimeters.

In duizenden €

Voor de periode afgesloten op 30 juni 2023

	Investerings-activiteiten	Vastgoed ontwikkeling	Hernieuwbare energie	Inter-segment eliminaties	Totaal
Bruto huur -en hernieuwbare energieopbrengsten	35.225	-	2.885	(63)	38.047
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(417)	(3.745)	(461)	63	(4.560)
Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	34.808	(3.745)	2.424	-	33.487
Joint Ventures “management fee” inkomsten	11.685	-	-	-	11.685
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures	-	45.540	-	-	45.540
Administratieve kosten	(4.009)	(13.848)	(935)	-	(18.792)
Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Ventures na belastingen ¹	41.411	-	-	-	41.411
Operationele EBITDA	83.895	27.947	1.489	-	113.331
Overige kosten	-	-	-	-	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen	(296)	(1.186)	(944)	-	(2.426)
Winst voor interest en belastingen	83.599	26.761	545	-	110.905
Netto financiële kosten – Eigen portefeuille	-	-	-	-	(8.087)
Netto financiële kosten - Joint venture en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(13.099)
Resultaat voor belastingen	-	-	-	-	89.719
Inkomstenbelastingen - eigen	-	-	-	-	(8.735)
Inkomstenbelastingen - joint ventures en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(2.157)
Recurrente netto-inkomsten	-	-	-	-	78.827
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ²	-	-	-	-	-
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-	-	-	-	(40.718)
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten	-	-	-	-	-
Netto meer- / (min)waarde op renteswaps en andere derivaten - Joint ventures en geassocieerde maatschappijen	-	-	-	-	(200)
Latente belastingen – eigen portefeuille	-	-	-	-	(5.238)
Latente belastingen - joint ventures en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	1.992
Gerapporteerd resultaat over de periode	-	-	-	-	34.662

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

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

4.2 Gesegmenteerde balans

In duizenden €		Voor de periode afgesloten op 30 juni 2024				
Activa	Investerings-activiteiten	Vastgoed ontwikkeling	Hernieuwbare Energie	Financiële Schuld	Eigen vermogen	Totaal
Immateriële activa	88	710	89	-	-	887
Vastgoedbeleggingen	678.774	1.060.369	-	-	-	1.739.143
Materiële vaste activa	1.457	11.658	99.584	-	-	112.699
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen	1.188.561	19.268	-	-	-	1.207.829
Andere langlopende vorderingen	531.018	18.451	-	-	-	549.469
Uitgestelde belastingvorderingen	3.754	4.067	-	-	-	7.821
Totaal vaste activa	2.403.652	1.114.523	99.673	-	-	3.617.848
Handels- en andere vorderingen	14.095	71.508	5.659	-	-	91.262
Geldmiddelen en kasequivalenten	-	-	32.861	592.155	-	625.016
Activa aangehouden voor verkoop	-	229.263	-	-	-	229.263
Totaal vlottende activa	14.095	300.771	38.520	592.155	-	945.541
Totale activa	2.417.747	1.415.294	138.193	592.155	-	4.563.389

In duizenden €		Voor de periode afgesloten op 30 juni 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	-	-	-	-	1.303.719	1.303.719
Eigen vermogen	-	-	-	-	2.254.974	2.254.974
Langlopende financiële schulden	-	-	135.000	1.806.443	-	1.941.443
Andere langlopende verplichtingen	7.850	19.331	7.098	-	-	34.279
Uitgestelde belastingverplichtingen	12.496	13.538	-	-	-	26.034
Totaal langlopende verplichtingen	20.346	32.869	142.098	1.806.443	-	2.001.756
Kortlopende financiële schulden	-	-	2.272	174.147	-	176.419
Handels- en andere kortlopende schulden	7.824	103.576	3.778	-	-	115.062
Verplichtingen m.b.t activa aangehouden voor verkoop	-	15.062	-	-	-	15.062
Totaal kortlopende verplichtingen	7.824	118.638	6.050	174.147	-	306.659
Totaal verplichtingen	28.170	151.507	148.148	1.980.590	-	2.308.415
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	28.170	151.507	148.148	1.980.590	2.254.974	4.563.389

In duizenden €

Voor de periode eindigend op 31 december 2023

Activa	Investerings-activiteiten	Vastgoed ontwikkeling	Hernieuwbare Energie	Financiële Schuld	Eigen vermogen	Totaal
Immateriële activa	100	800	100	-	-	1.000
Vastgoedbeleggingen	520.445	988.539	-	-	-	1.508.984
Materiële vaste activa	1.556	12.450	93.419	-	-	107.426
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen	1.005.657	31.571	-	-	-	1.037.228
Andere langlopende vorderingen	415.040	150.694	-	-	-	565.734
Uitgestelde belastingvorderingen	2.777	5.527	-	-	-	8.304
Totaal vaste activa	1.945.575	1.189.581	93.519	-	-	3.228.676
Handels- en andere vorderingen	13.615	61.090	4.781	-	-	79.486
Geldmiddelen en kasequivalenten	-	-	1.559	208.362	-	209.921
Activa aangehouden voor verkoop	465.383	427.238	-	-	-	892.621
Totaal vlottende activa	478.998	488.328	-	208.362	-	1.182.028
Totale activa	2.424.573	1.677.909	99.859	208.362	-	4.410.704

In duizenden €

For the year ended 31 December 2023

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	-	-	-	-	1.263.162	1.263.162
Eigen vermogen	-	-	-	-	2.214.417	2.214.417
Langlopende financiële schulden	-	-	-	1.885.154	-	1.885.154
Andere langlopende verplichtingen	5.824	25.725	6.535	-	-	38.085
Uitgestelde belastingverplichtingen	8.005	15.934	-	-	-	23.939
Totaal langlopende verplichtingen	13.829	41.659	6.535	1.885.154	-	1.947.178
Kortlopende financiële schulden	-	-	-	111.750	-	111.750
Handels- en andere kortlopende schulden	5.863	76.048	2.164	-	-	84.075
Verplichtingen m.b.t activa aangehouden voor verkoop	28.767	24.517	-	-	-	53.284
Totaal kortlopende verplichtingen	34.630	100.565	2.164	111.750	-	249.109
Totaal verplichtingen	48.459	142.224	8.699	1.996.904	-	2.196.287
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	48.459	142.224	8.699	1.996.904	2.214.417	4.410.704

4.3 Geografische informatie

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

30 juni 2024 In duizenden €	Bruto huur- en hernieuw- bare energie opbrengsten (incl. JV volgens aandeel)	Netto huur- en hernieuw- bare energie resultaat (incl. JV volgens aandeel)	Operationele EBITDA (incl. JV volgens aandeel)	Vastgoed- beleggingen (incl. JV volgens aandeel)	Instal- laties hernieuw- bare energie, instal- laties en uitrusting	Totale activa (incl. JV volgens aandeel)	Investe- ringen ¹
West-Europa							
Duitsland	54.933	48.451	107.676	2.270.140	80.951	2.532.544	56.739
Spanje	5.446	4.154	17.057	371.823	-	392.314	20.976
Oostenrijk	2.183	1.866	(4.284)	215.938	147	227.553	29.637
Nederland	4.388	3.569	13.107	188.265	14.831	208.866	438
Italië	1.393	867	1.981	111.612	4.195	134.600	17.548
Frankrijk	-	(102)	(3.131)	109.629	28	125.958	13.916
Portugal	1.152	1.083	3.057	66.847	-	77.145	7.972
Denemarken	-	(59)	(468)	10.539	-	13.363	8.053
Luxemburg	-	-	-	-	-	171.416	-
België	-	-	-	-	-	943.331	-
	69.495	59.829	134.995	3.344.793	100.152	4.827.090	155.279
Centraal- en Oost-Europa							
Tsjechië	12.768	12.349	24.632	496.591	3.070	515.582	10.999
Slowakije	4.921	4.644	6.686	199.248	-	206.402	25.011
Hongarije	5.437	5.147	6.629	255.402	-	269.224	25.004
Roemenië	6.038	5.902	8.635	240.603	1.562	280.311	27.363
Kroatië	-	(72)	(248)	12.237	-	16.097	6.024
	29.164	27.970	46.334	1.204.081	4.632	1.287.616	94.401
Baltische staten en Balkan							
Letland	4.005	5.138	4.376	100.390	-	103.516	1.076
Servië	118	(133)	(5.984)	86.744	5	95.418	24.312
	4.123	5.005	(1.608)	187.134	5	198.934	25.388
Andere²	-	(1.157)	1.706	-	-	3.187	-
Totaal	102.782	91.647	181.427	4.736.008	104.789	6.316.827	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, 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.

<i>In duizenden €</i>	Bruto huur- en hernieuw- bare energie opbrengsten (incl. JV volgens aandeel) 30 juni'23	Netto huur- en hernieuw- bare energie resultaat (incl. JV volgens aandeel) 30 juni'23	Operatio- nele EBITDA (incl. JV volgens aandeel) 30 juni'23	Vastgoed- beleggingen (incl. JV volgens aandeel) 31 dec'23	Installaties hernieuw- bare energie, installaties en uitrusting 31 dec'23	Totale activa (incl. JV volgens aandeel) 31 dec'23	Investe- ringen ¹ 30 juni'23
West-Europa							
Duitsland	47.372	44.879	58.815	2.429.295	76.817	2.632.744	206.181
Spanje	6.024	4.661	48.540	329.102	-	342.664	11.118
Oostenrijk	659	(45)	(3.311)	190.978	-	200.223	24.844
Nederland	4.933	4.230	(7.746)	280.989	15.238	310.394	17.367
Italië	1.520	394	(950)	91.886	3.797	108.727	16
Frankrijk	-	(23)	(891)	97.333	-	110.501	6.628
Portugal	311	234	(4.735)	54.826	-	66.757	7.068
Denemarken	-	(62)	(336)	2.488	-	3.583	504
Luxemburg	-	-	-	-	-	168.203	-
België	-	-	-	-	-	569.770	-
	60.819	54.268	89.386	3.476.897	95.852	4.513.566	273.727
Centraal- en Oost-Europa							
Tsjechië	11.269	10.898	10.566	513.940	2.287	531.634	7.613
Slowakije	3.126	2.585	(5.433)	227.649	-	233.207	12.382
Hongarije	3.513	2.636	4.281	227.256	-	237.937	25.023
Roemenië	4.282	4.035	(352)	208.060	555	238.516	15.643
Kroatië	-	(1)	(187)	6.246	-	7.969	80
	22.190	20.153	8.875	1.183.151	2.842	1.249.263	60.741
Baltische staten en Balkan							
Letland	1.931	2.099	2.097	99.460	-	106.008	6.385
Servië	-	(200)	9.022	67.936	5	72.289	6.735
	1.931	1.899	11.119	167.396	5	178.297	13.120
Andere²							
	-	(740)	3.951	75	-	2.471	-
Totaal	84.940	75.580	113.331	4.827.519	98.699	5.943.597	347.588

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 € 322,7 miljoen (waarvan € 64 miljoen betrekking heeft op de aankoop van grond) en € 25,3 miljoen op vastgoed in ontwikkeling van de Eerste en Tweede joint venture.

² 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 2024 In duizenden €	Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	Netto huur en hernieuwbare energie resultaat	Vastgoed- beleggingen	Totaal vaste activa (IP, PPE en immateriële activa)
West-Europa				
Duitsland	14.168	11.799	503.366	584.832
Spanje	-	(547)	139.076	139.258
Oostenrijk	1.815	1.546	203.083	203.290
Nederland	651	436	48.214	63.097
Italië	-	(170)	63.322	67.608
Frankrijk	-	(102)	109.629	109.739
Portugal	841	808	56.175	56.230
Denemarken	-	(59)	10.539	10.796
Luxemburg	-	-	-	34
België	-	-	-	6.154
	17.475	13.711	1.133.404	1.241.038
Centraal- en Oost-Europa				
Tsjechië	3.054	3.263	112.050	115.748
Slowakije	3.193	3.129	104.118	104.406
Hongarije	4.056	3.879	220.145	220.233
Roemenië	4.296	4.295	199.318	201.170
Kroatië	-	(72)	12.237	12.244
	14.599	14.494	647.868	653.801
Baltische staten en Balkan				
Letland	4.005	5.138	100.390	100.398
Servië	118	(133)	86.744	86.755
	4.123	5.005	187.134	187.153
Andere				
	-	(266)	-	-
Totaal	36.197	32.944	1.968.406	2.081.992

<i>In duizenden €</i>	Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten 30 juni 2023	Netto huur en hernieuwbare energie resultaat 30 juni 2023	Vastgoed- beleggingen 31 december 2023	Totaal vaste activa (IP, PPE en immateriële activa) 31 december 2023
West-Europa				
Duitsland	23.115	22.685	960.417	1.037.606
Spanje	1.280	620	104.838	105.052
Oostenrijk	306	(368)	178.478	178.549
Nederland	1.428	1.199	47.409	62.699
Italië	222	(581)	44.467	48.343
Frankrijk	-	(23)	97.333	97.404
Portugal	-	(39)	44.154	44.208
Denemarken	-	(62)	2.485	2.709
Luxemburg	-	-	-	37
België	-	-	-	7.435
	26.351	23.431	1.479.581	1.584.042
Centraal- en Oost-Europa				
Tsjechië	2.777	2.563	180.791	183.738
Slowakije	2.135	1.725	192.067	192.125
Hongarije	2.240	1.410	191.600	191.702
Roemenië	2.613	2.535	167.120	167.958
Kroatië	-	(1)	6.246	6.248
	9.765	8.232	737.824	741.771
Baltische staten en Balkan				
Letland	1.931	2.099	99.460	99.466
Servië	-	(200)	67.936	67.948
	1.931	1.899	167.396	167.414
Andere				
	-	(75)	-	-
Totaal	38.047	33.487	2.384.801	2.493.227

5. Omzet

<i>In duizenden €</i>	30.6.2024	30.6.2023
Huurinkomsten uit vastgoedportefeuille	28.568	27.835
Huurindexering en kortingen	3.849	7.327
Totale bruto huuropbrengsten	32.417	35.162
Bruto-inkomsten uit hernieuwbare energie	3.780	2.885
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	12.670	9.911
Inkomsten uit projectontwikkeling	3.040	1.774
Joint Ventures management fee inkomsten	15.710	11.685
Inkomsten uit doorgerekende huurlasten	7.415	10.008
Totale omzet	59.322	59.740

De Groep verhuurt haar vastgoedbeleggingen op basis van operationele lease. De operationele leases hebben over het algemeen een looptijd van meer dan 5 jaar. Tijdens het eerste halfjaar van 2024 omvatten de huuropbrengsten € 8 miljoen aan huur voor de periode met betrekking tot de vastgoedportefeuille die werd verkocht tijdens de eerste closing met de Zesde Joint Venture.

Eind juni 2024 had de Groep (inclusief de joint ventures) gecommitteerde huurovereenkomsten op jaarbasis van € 384,7 miljoen¹ vergeleken met € 350,8 miljoen² op 31 december 2023.

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

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 € 274,9 miljoen met betrekking tot de vastgoedportefeuille van joint ventures en € 109,8 miljoen met betrekking tot de eigen vastgoedportefeuille.

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

30.06.2023

<i>In duizenden €</i>	Huur inkomsten in < 1 jaar	Huur inkomsten in < 2 jaar	Huur inkomsten in < 3 jaar	Huur inkomsten in < 4 jaar	Huur inkomsten in < 5 jaar	Huur inkomsten in > 5 jaar	Totaal
JV volgens aandeel - Actieve huur	95.357	91.158	82.916	73.085	62.500	267.604	672.621
JV volgens aandeel – gecommiteerde huur	913	1.140	1.140	967	864	2.592	7.616
Totaal – JV volgens aandeel	96.270	92.298	84.056	74.053	63.364	270.196	680.237
Eigen portefeuille - Actieve huur	73.173	71.044	67.833	60.114	52.248	262.504	586.916
Eigen portefeuille - gecommiteerde huur	24.892	57.486	60.964	61.117	61.693	455.559	721.711
Totaal – Eigen	98.065	128.530	128.796	121.231	113.942	718.063	1.308.627
Totaal – volgens aandeel	194.335	220.828	212.852	195.283	177.306	988.259	1.988.864

6. Netto waarderingswinsten / (verliezen) op vastgoedbeleggingen

<i>In duizenden €</i>	30.6.2024	30.6.2023
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	8.733	(6.616)
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op activa aangehouden voor verkoop	27.023	28.971
Gerealiseerde meer- / (min)waarde op de verkoop van dochterondernemingen, Joint Ventures en vastgoedbeleggingen	63.300	23.185
Totaal	99.056	45.540

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 2024 op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 7,34% (vergeleken met 6,22% op 31 december 2023) toegepast op de contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande ruimte. Een variatie van 0,10% van deze marktrendement zou leiden tot een variatie van deze portefeuillewaarde van € 21,8 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 Real Estate (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. De ontwikkelings Joint Venture met Roozen Landgoederen Beheer (LPM) werd verkocht in H1 '24.

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

samen met het Havenbedrijf Moerdijk eigenaar van ontwikkelingsgrond in Logistiek Park Moerdijk ("LPM") op een 50:50-basis.

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

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

30.06.2024	Joint Ventures aan 100%	Joint ventures op aandeel
<i>In duizenden €</i>		
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 In duizenden € 30 juni 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	52.468	27.023
Tweede Joint Venture	22.110	11.054
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	13.258
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	40.014	20.506
Tweede Joint Venture	12.744	6.369
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

30.06.2023 <i>In duizenden €</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint ventures op aandeel
Bruto huuropbrengsten	92.047	46,893
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	-	-
- onderliggende operationele kosten	(429)	(199)
- vastgoed management fees	(9.030)	(4,601)
Netto huurresultaat	82.588	42,093
Netto meer/(min) waarden op vastgoedbeleggingen	(79.881)	(40,718)
Administratieve kosten	(1.339)	(684)
Operationeel resultaat	1.368	691
Netto financieel resultaat	(26.211)	(13,298)
Belastingen	(412)	(165)
Resultaat over de periode	(25.255)	(12,772)

<i>Netto huurresultaat</i> <i>In duizenden €</i> <i>30 juni 2023</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	51.683	26.641
Tweede Joint Venture	19.081	9.541
Derde Joint Venture	11.905	5.953
Vijfde Joint Venture	-	-
Zesde Joint Venture	-	-
Ontwikkelings Joint Ventures	(81)	(42)
Netto huurresultaat	82.588	42.093

<i>Operationeel resultaat</i> <i>In duizenden €</i> <i>30 juni 2023</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	9.616	4.815
Tweede Joint Venture	6.934	3.467
Derde Joint Venture	(14.012)	(7.006)
Vijfde Joint Venture	-	-
Zesde Joint Venture	-	-
Ontwikkelings Joint Ventures	(1.170)	(588)
Operationeel resultaat	1.368	691

<i>Resultaat over de periode</i> <i>In duizenden €</i> <i>30 juni 2023</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	(3.307)	(1.799)
Tweede Joint Venture	(696)	(349)
Derde Joint Venture	(19.920)	(9.960)
Vijfde Joint Venture	-	-
Zesde Joint Venture	-	-
Ontwikkelings Joint Ventures	(1.333)	(672)
Resultaat over de periode	(25.255)	(12.772)

7.2 Samengevatte balansinformatie met betrekking tot Joint Ventures

30.06.2024	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
<i>In duizenden €</i>		
Vastgoedbeleggingen	5.416.322	2.767.602
Andere activa	4.276	2.139
Totaal vaste activa	5.420.598	2.769.741
Handels- en andere vorderingen	62.517	31.687
Geldmiddelen en kasequivalenten	316.062	159.839
Totaal vlottende activa	378.579	191.526
Totaal activa	5.799.177	2.961.267
Langlopende financiële schulden	3.009.879	1.530.177
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-
Andere langlopende verplichtingen	28.929	14.640
Uitgestelde belastingverplichtingen	289.169	148.155
Totaal langlopende verplichtingen	3.327.977	1.692.972
Kortlopende financiële schulden	40.606	20.675
Handels- en andere kortlopende schulden	76.829	39.791
Totaal kortlopende verplichtingen	117.435	60.466
Totaal verplichtingen	3.445.413	1.753.438
Netto actiefwaarde	2.353.764	1.207.829
Totaal vaste activa <i>In duizenden €</i> <i>30 juni 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	2.305.336	1.191.085
Tweede Joint Venture	920.718	460.360
Derde Joint Venture	651.755	325.878
Vijfde Joint Venture	1.047.314	523.657
Zesde Joint Venture	456.723	240.751
Ontwikkelings Joint Ventures	38.752	28.011
Totaal vaste activa	5.420.598	2.769.741

Totaal vlottende activa <i>In duizenden €</i> <i>30 juni 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	87.705	45.312
Tweede Joint Venture	41.993	20.998
Derde Joint Venture	138.591	69.296
Vijfde Joint Venture	83.744	41.873
Zesde Joint Venture	22.757	12.108
Ontwikkelings Joint Ventures	3.789	1.945
Totaal vlottende activa	378.579	191.526

Totaal activa <i>In duizenden €</i> <i>30 juni 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	2.393.041	1.236.397
Tweede Joint Venture	962.711	481.358
Derde Joint Venture	790.346	395.174
Vijfde Joint Venture	1.131.058	565.530
Zesde Joint Venture	479.480	252.859
Ontwikkelings Joint Ventures	42.541	29.956
Totaal activa	5.799.177	2.961.267

Totaal langlopende verplichtingen <i>In duizenden €</i> <i>30 juni 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	1.184.901	612.404
Tweede Joint Venture	591.953	295.977
Derde Joint Venture	471.452	235.726
Vijfde Joint Venture	839.483	419.742
Zesde Joint Venture	229.678	121.267
Ontwikkelings Joint Ventures	10.510	7.856
Totaal langlopende verplichtingen	3.327.977	1.692.972

Totaal kortlopende verplichtingen <i>In duizenden €</i> <i>30 juni 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	46.942	24.085
Tweede Joint Venture	22.357	11.179
Derde Joint Venture	12.203	6.102
Vijfde Joint Venture	19.922	9.961
Zesde Joint Venture	11.856	6.307
Ontwikkelings Joint Ventures	4.155	2.832
Totaal kortlopende verplichtingen	117.435	60.466

Totaal verplichtingen <i>In duizenden €</i> <i>30 juni 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	1.231.843	636.490
Tweede Joint Venture	614.310	307.156
Derde Joint Venture	483.655	241.828
Vijfde Joint Venture	859.405	429.703
Zesde Joint Venture	241.534	127.574
Ontwikkelings Joint Ventures	14.665	10.688
Totaal verplichtingen	3.445.413	1.753.438

Netto actiefwaarde <i>In duizenden €</i> <i>30 juni 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	1.161.198	599.907
Tweede Joint Venture	348.401	174.202
Derde Joint Venture	306.691	153.346
Vijfde Joint Venture	271.653	135.827
Zesde Joint Venture	237.946	125.285
Ontwikkelings Joint Ventures	27.876	19.268
Netto actiefwaarde	2.353.764	1.207.829

31.12.2023	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
<i>In duizenden €</i>		
Vastgoedbeleggingen	4.808.692	2.442.718
Andere activa	4.480	2.238
Totaal vaste activa	4.813.172	2.444.956
Handels- en andere vorderingen	101.085	50.810
Geldmiddelen en kasequivalenten	147.038	74.355
Totaal vlottende activa	248.124	125.165
Totaal activa	5.061.296	2.570.121
Langlopende financiële schulden	2.586.739	1.310.253
Andere langlopende financiële verplichtingen	512	256
Andere langlopende verplichtingen	26.962	13.581
Uitgestelde belastingverplichtingen	265.122	135.625
Totaal langlopende verplichtingen	2.879.335	1.459.715
Kortlopende financiële schulden	40.483	20.613
Handels- en andere kortlopende schulden	104.636	52.565
Totaal kortlopende verplichtingen	145.118	73.178
Totaal verplichtingen	3.024.453	1.532.893
Netto actiefwaarde	2.036.842	1.037.228

Totaal vaste activa <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2023</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	2.294.259	1.185.502
Tweede Joint Venture	915.915	457.958
Derde Joint Venture	634.251	317.126
Vijfde Joint Venture	742.472	371.236
Ontwikkelings Joint Ventures	226.275	113.139
Totaal vaste activa	4.813.172	2.444.956

Totaal vlottende activa <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2023</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	68.487	35.348
Tweede Joint Venture	31.956	15.979
Derde Joint Venture	54.337	27.169
Vijfde Joint Venture	70.000	35.002
Ontwikkelings Joint Ventures	23.344	11.674
Totaal vlottende activa	248.124	125.165

Totaal activa <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2023</i>	Joint Ventures aan 100% %	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	2.362.746	1.220.850
Tweede Joint Venture	947.871	473.937
Derde Joint Venture	688.588	344.295
Vijfde Joint Venture	812.472	406.238
Ontwikkelings Joint Ventures	249.619	124.813
Totaal activa	5.061.296	2.570.121

Totaal langlopende verplichtingen <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2023</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	1.193.508	616.801
Tweede Joint Venture	590.813	295.407
Derde Joint Venture	379.245	189.623
Vijfde Joint Venture	567.284	283.642
Ontwikkelings Joint Ventures	148.484	74.245
Totaal langlopende verplichtingen	2.879.335	1.459.715

Totaal kortlopende verplichtingen <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2023</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	48.057	24.648
Tweede Joint Venture	21.392	10.697
Derde Joint Venture	12.616	6.308
Vijfde Joint Venture	25.060	12.530
Ontwikkelings Joint Ventures	37.993	18.997
Totaal kortlopende verplichtingen	145.118	73.178

Totaal verplichtingen <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2023</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	1.241.565	641.449
Tweede Joint Venture	612.205	306.104
Derde Joint Venture	391.861	195.931
Vijfde Joint Venture	592.344	296.172
Ontwikkelings Joint Ventures	186.477	93.242
Totaal verplichtingen	3.024.453	1.532.893

Netto actiefwaarde <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2023</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	1.121.181	579.402
Tweede Joint Venture	335.666	167.833
Derde Joint Venture	296.727	148.364
Vijfde Joint Venture	220.128	110.066
Ontwikkelings Joint Ventures	63.142	31.571
Netto actiefwaarde	2.036.842	1.037.228

De belangrijkste verschillen met betrekking tot de balans van de joint ventures in H1 '24 kunnen als volgt worden samengevat:

- Een tweede closing met Deka (de Vijfde joint venture partner) omvatte activa in VGP Park Giessen am Alten Flughafen en VGP Park Berlin Oberkrämer. Deze activa hebben een totale oppervlakte van 203.000 vierkante meter, of € 13,8 miljoen aan jaarlijkse huuropbrengsten. De transactie is gefinancierd met een LTV van ongeveer 30%, waardoor VGP € 200 miljoen aan netto contante opbrengsten heeft kunnen recyclen. VGP en Deka hebben ook de eindafrekening van de eerste transactie, die plaatsvond in augustus '23, voldaan. Dit resulteerde in een bijkomende winst voor VGP van € 35 miljoen en een netto cash recyclage van € 20,5 miljoen. Verder werd in augustus '24 een derde closing uitgevoerd met de Vijfde Joint Venture. Het betreft het laatste overblijvende project in VGP Park Magdeburg, gebouw D. VGP recycleerde € 68 miljoen aan geldmiddelen uit deze transactie. Na deze derde en laatste transactie bezit de vijfde joint venture een vastgoedportefeuille van 20 gebouwen, gelegen in vijf strategische parken verspreid over Duitsland met een totale jaarlijkse huuropbrengst van € 53,6 miljoen.

- De eerste transactie met Areim (de Zesde joint venture) omvatte 17 gebouwen in 10 VGP parken, gelegen in Duitsland (6 parken, 8 gebouwen), Tsjechië (3 parken, 5 gebouwen) en Slowakije (1 park, 4 gebouwen). De transactie werd gewaardeerd op een bruto actiefwaarde van € 437 miljoen voor de voltooide activa, waardoor VGP al € 270,2 miljoen aan nettokasopbrengsten kon recyclen.
- VGP heeft haar volledige belang (van 50%) in de ontwikkelingsmaatschappij LPM Moerdijk, Nederland, in februari '24 verkocht voor een totale nettovergoeding van € 171,4 miljoen. De Development Joint Venture was eigenaar van een grondbank van 719.762 vierkante meter, of een equivalent ontwikkelingspotentieel van 488.000 vierkante meter gelegen in de nabijheid van de haven van Moerdijk, Nederland.
- VGP verwierf een extra belang van 25% (voorheen 50%) in de Belartza Joint Venture van haar joint venture partner Vusa. De aankoop prijs is betaalbaar na het behalen van een aantal mijlpalen in het ontwikkelingsproject "Belartza", gelegen in San Sebastian, Spanje.

De vastgoedportefeuille van de joint ventures, exclusief ontwikkelingsgrond en gebouwen in aanbouw door VGP namens de joint ventures, is gewaardeerd op 30 juni 2024 op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 5,08%¹ (vergeleken met 5,01% per 31 december 2023). Een variatie van 0,10% van deze marktrente zou leiden tot een variatie van de waarde van de Joint Venture portefeuille (tegen 100%) van € 100 miljoen.

De geherwaardeerde assets van de Joint Ventures portefeuille is gebaseerd op het taxatierapport van de vastgoeddeskundige Io Partners, preferred partner van Jones Lang LaSalle.

VGP levert bepaalde diensten, waaronder advies en beheer van activa, vastgoed en ontwikkeling, voor de joint ventures en ontvangt daarvoor vergoedingen van de joint ventures. Deze diensten worden uitgevoerd op een 'arms-length' basis en geven VGP geen controle over de relevante joint ventures (noch enige eenzijdige materiële beslissingsrechten). Belangrijke transacties en beslissingen binnen de joint ventures vereisen de volledige goedkeuring van de Raad van Bestuur en/of de aandeelhouders, in overeenstemming met de voorwaarden van de joint venture overeenkomst.

Tot slot, in de Derde Joint Venture zijn VGP en Allianz in april '24 overeengekomen om het laatste overgebleven actief in VGP Park München te ontwikkelen, na het afsluiten van een huurovereenkomst met Isar Aerospace voor een totaal jaarlijks huurinkomen van € 7,4 miljoen en een totale oppervlakte van 44.000 vierkante meter. De bouw, onder voorbehoud van het verkrijgen van de benodigde bouwvergunning, zal naar verwachting in de komende maanden starten en een eerste fase van het object (gebouw D) zal naar verwachting in het vierde kwartaal van '25 worden opgeleverd. Na voltooiing zal het VGP Park München 8 gebouwen omvatten met een totale oppervlakte van 319.000 vierkante meter en een totale jaarlijkse huuropbrengst van ongeveer € 34 miljoen.

¹ De Ontwikkelings Joint Ventures houden enkel grond aan en werden niet mee opgenomen in de berekening van gewogen gemiddeld rendement.

7.3 Overige langlopende vorderingen

<i>in duizenden €</i>	30.06.2024	31.12.2023
Aandeelhoudersleningen aan de Eerste Joint Venture	48.556	47.619
Aandeelhoudersleningen aan de Tweede Joint Venture	32.448	31.822
Aandeelhoudersleningen aan Derde Joint Venture	160.478	158.132
Aandeelhoudersleningen aan Ontwikkelings Joint Ventures	8.746	140.992
Aandeelhoudersleningen aan Vijfde Joint Venture	255.589	172.490
Aandeelhoudersleningen aan Zesde Joint Venture	25.311	-
Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde deelnemingen (dochterondernemingen van Eerste Joint Venture)	5.078	4.977
Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde deelnemingen (dochterondernemingen van Zesde Joint Venture)	3.558	-
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Eerste Joint Venture	15.892	8.482
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Tweede Joint Venture	30.824	22.786
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Vijfde Joint Venture	54.958	287.813
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van Zesde Joint Venture	46.264	-
Constructie- en ontwikkelingsleningen geherclassificeerd naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(147.938)	(319.081)
Overige langlopende vorderingen	9.705	9.702
Totaal	549.469	565.734

7.4 Deelnemingen in de joint ventures en de geassocieerde ondernemingen

<i>in duizenden €</i>	30.06.2024	31.12.2023
Per 1 januari	1.037.228	891.201
Toevoegingen	155.600	166.211
Resultaat van het jaar	33.705	(10.715)
Terugbetaling van eigen vermogen	-	(3.407)
Dividenden	-	(6.062)
Aanpassingen door verkoop van participaties	(18.704)	-
Op einde van de periode	1.207.829	1.037.228

7.5 EPRA maatstaven toegepast op Joint Ventures volgens aandeel

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 (in duizenden €)	30.6.2024	31.12.2023
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)	1.334.183	1.130.627
EPRA Netto initiële rendement (Net Initial Yield (NIY))	5,01%	4,98%
EPRA ‘Topped-up’ Netto initiële rendement	5,09%	5,03%
EPRA Leegstand (vacancy) ratio	0,9%	0,9%
EPRA “Loan to value” (LTV) ratio	30,8%	31,6%

EPRA maatstaven toegepast op Joint Ventures volgens aandeel (in duizenden €)	30.6.2024	30.06.2023
EPRA Inkomsten	27.229	22.526
EPRA kosten ratio (inclusief directe leegstand kosten)	11,1%	8,3%
EPRA kosten ratio (exclusief directe leegstand kosten)	10,9%	8,0%

EPRA NTA – Joint Ventures volgens aandeel in duizenden €	30.6.2024	31.12.2023
IFRS NAW	1.188.567	997.200
IFRS NAW per aandeel (in euro)	43,55	36,54
NAW (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en overig eigen vermogen)	1.188.567	997.200
Uit te sluiten:		
Latente belastingen	146.395	134.111
Reële waarde van financiële derivaten	(781)	(681)
Immateriële vaste active (IFRS Balans)	2	(3)
Subtotaal	1.334.183	1.130.627
Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-	-
Vastgoedoverdrachtsbelasting	-	-
NAW	1.334.183	1.130.627
Aantal aandelen	27.291.312	27.291.312
NAW/aandeel (in euro)	48,89	41,43

EPRA Inkomsten Joint Ventures volgens aandeel in duizenden €	30.6.2024	30.6.2023
Inkomsten volgens IFRS winst- en verliesrekening	32.636	(12.105)
Correcties om EPRA inkomsten weer te geven, uitsluiten:		
Wijzigingen in reële waarde van vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop en overige belangen	(8.641)	40.180
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 afwikkelingskosten	(101)	202
Kosten voor de verwerving van aandelentransacties en belangen in “non-controlling” Joint Ventures	1.176	1.558
Latente belastingen met betrekking tot EPRA correcties	2.159	(7.309)
Minderheidsbelang in verband met bovenstaande	-	-
EPRA inkomsten	27.229	22.526

EPRA NIY en 'topped-up' NIY Joint Ventures volgens aandeel

<i>in duizenden €</i>	30.6.2024	31.12.2023
Vastgoedbeleggingen	2.814.417	2.492.104
Handelseigendommen	-	-
minus: te ontwikkelen vastgoed	(103.232)	(183.306)
Ontwikkelde portefeuille	2.711.185	2.308.798
Vergoeding voor geschatte koperskosten	44.523	40.529
Bruto herwaardering van ontwikkelde portefeuille	2.755.708	2.349.327
Geldstroom genererende huurinkomsten op jaarbasis	137.967	116.806
Uitgaven voor onroerend goed	127	160
Netto huurinkomsten op jaarbasis	138.094	116.966
Toevoeging: huur bij het verstrijken van huurvrije periodes of andere huurkortingen	2.058	1.105
Topped-up netto huurinkomsten op jaarbasis	140.153	118.071
EPRA NIY	5,01%	4,98%
EPRA "topped-up" NIY	5,09%	5,03%

EPRA Leegstand ratio Joint Ventures volgens aandeel

<i>in duizenden €</i>	30.6.2024	31.12.2023
Geschatte huurwaarde (GHW) van niet-verhuurde oppervlakte	1.454	1.241
Geschatte huurwaarde van volledige portefeuille	155.974	132.415
EPRA Leegstand ratio	0,9%	0,9%

EPRA kosten ratios Joint Ventures volgens aandeel

<i>in duizenden €</i>	30.6.2024	30.6.2023
Omvat:		
Administratieve kosten volgens IFRS winst- en verliesrekening	6.097	5.204
Netto huurlasten	81	13
Management vergoedingen	-	-
Andere opbrengsten/doorfacturatie om overheadkosten te dekken verminderd met eventuele gerelateerde winsten	(1.191)	1.342
Uitsluiten (indien onderdeel van hierboven):		
Afschrijvingen op vastgoedbeleggingen	6	1
Grondhuurkosten	-	-
Huurlasten verged via huur maar niet apart aangerekend	-	-
EPRA kosten (inclusief directe leegstand kosten)	7.363	3.874
Directe leegstand kosten	127	106
EPRA kosten (exclusief directe leegstand kosten)	7.236	3.768
Bruto huurinkomsten minus huurinkomsten uit gronden – volgens IFRS	66.586	46.892
EPRA kosten ratio (inclusief directe leegstand kosten)	11,1%	8,3%
EPRA kosten ratio (exclusief directe leegstand kosten)	10,9%	8,0%

EPRA LTV Joint Ventures volgens aandeel
in duizenden €

	30.6.2024	31.12.2023
Omvat:		
Leningen van financiële instellingen	966.403	854.723
Hybrids (inclusief converteerbare effecten, voorkeuraandelen, schulden, opties, perpetuele (leningen))	-	-
Obligatieleningen	-	-
Valuataderivaten (futures, swaps, options and forwards)	(781)	(681)
Netto schulden	9.771	5.753
Eigenaar-gebruikt onroerend goed (schuld)	-	-
Rekening courant (eigen vermogen eigenschappen)	-	-
Uitsluiten:		
Geldmiddelen en kasequivalenten	(151.396)	(72.355)
Netto schulden	823.997	787.441
Omvat:		
Eigenaar-gebruikt onroerend goed (schuld)	34	38
Vastgoedbeleggingen aan reële waarde	2.676.303	2.489.307
Vastgoedbeleggingen in aanbouw	-	-
Immateriële vaste activa	2	3
Netto vorderingen	138	5.204
Financiële vaste activa	-	-
Totaal vaste activa	2.676.476	2.494.551
LTV	30,8%	31,6%

8. Netto financieel resultaat

In duizenden €	30.6.2024	30.6.2023
Bancaire en andere renteopbrengsten	6.480	2.393
Renteopbrengsten uit leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	19.950	8.899
Netto wisselkoerswinsten	-	74
Andere financiële opbrengsten	16	5
Financiële opbrengsten	26.446	11.371
Rentelasten op obligaties	(19.977)	(25.285)
Bancaire rentekosten	(3.278)	(835)
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	2.240	9.594
Netto wisselkoersverliezen	(56)	-
Andere financiële kosten	(2.473)	(2.932)
Financiële kosten	(23.544)	(19.458)
Netto financieel resultaat	2.902	(8.087)

9. Winst per aandeel

9.1 Winst per aandeel

<i>In aantal aandelen</i>	30.6.2024	30.6.2023
Gewogen gemiddeld aantal gewone aandelen (basis)	27.291.312	27.291.312
Verwatering	-	-
Gewogen gemiddeld aantal gewone aandelen (verwaterd)	27.291.312	27.291.312

<i>In duizenden €</i>	30.6.2024	30.6.2023
Resultaat over de periode toewijsbaar aan de Groep en aan de gewone aandeelhouders	141.536	34.662
Winst per aandeel (in €) - basis	5,19	1,27
Winst per aandeel (in €) - verwaterd	5,19	1,27

9.2 EPRA NAV's – EPRA NAV's per aandeel

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

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

30 juni 2024	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
<i>In duizenden €</i>					
IFRS NAW	2.254.974	2.254.974	2.254.974	2.254.974	2.254.974
IFRS NAW per aandeel (in euro's)	82,63	82,63	82,63	82,63	82,63
NAV (na uitoefening van opties. converteerbare schulden en ander eigen vermogen)	2.254.974	2.254.974	2.254.974	2.254.974	2.254.974
Uit te sluiten:					
Latente belastingen	33.275	33.275	-	33.275	-
Immateriële vaste activa volgens IFRS-balans	-	(887)	-	-	-
Subtotaal	2.288.249	2.287.362	2.254.974	2.288.249	2.254.974
Reële waarde van vastrentende schulden	-	-	204.551	-	204.551
Vastgoedsoverdrachtbelasting	34.793	-	-	-	-
NAW	2.323.042	2.287.362	2.459.525	2.288.249	2.459.525
Aantal aandelen	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312
EPRA NAW per aandeel (€/aandeel)	85,12	83,81	90,12	83,85	90,12

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

10. Vastgoedbeleggingen

30.6.2024				
<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	19.933	149.958	18.770	188.661
Aanschaffingen	-	-	30.467	30.467
Geactiveerde rente	-	2.079	33	2.112
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	1.662	21	360	2.043
Verkopen en overdrachten	(434.748)	(34.290)	(24.073)	(493.111)
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	-	60.253	(60.253)	-
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	123.123	(123.123)	-	-
Netto meerwaarde/(min) waarde op vastgoedbeleggingen ¹	(220)	12.296	(3.382)	8.694
Herclassificatie naar activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	-
Per 30 juni	678.774	444.175	616.194	1.739.143

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

¹ Verschilt van toelichting 6 omwille van éénmalige bijkomende correcties van € 39k.

10.1 Reële waarde hiërarchie van de vastgoedbeleggingen van de Groep

Al het vastgoed van de Groep is niveau 3, zoals gedefinieerd door IFRS 13, in de reële waarde hiërarchie per 30 juni 2024 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 2024 getaxeerd door Io partners, preferente partner van Jones Lang LaSalle. Het waarderingsproces was ongewijzigd ten opzichte van het waarderingsproces beschreven in het Jaarverslag 2023 (pagina's 357-359), met uitzondering van de activa bestemd voor de Vijfde Joint Venture en momenteel gerapporteerd als aangehouden voor verkoop. Deze activa zijn opgenomen tegen de overeengekomen reële marktwaarde met de joint venture partner na aftrek van bijkomende kosten en winsten zoals aanvullende huur- en bouwvariatieopdrachten, resterende huurincentives en transactiekosten.

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

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

Regio	Segment	Reële waarde 30 jun-24 (€ '000)	Waarderings-techniek	Niveau 3 - Niet-waarneembare inputs	Waarde
Tsjechië	IP	47.710	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	62-65
				Disconteringsvoet	6,15%-6,40%
				Uitgangrendement	6,15%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,08%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	-
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	46.302
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	5,24
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	5,24
	IPUC	23.200	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	64-94
				Disconteringsvoet	7,15%-7,50%
				Uitgangrendement	6,15%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	7,19%
Duitsland	DL	21.282	Vergelijking verkoop	Prijs per m ²	
	IP	155.410	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	57-82
				Disconteringsvoet *	6,05%-11,00%
				Uitgangrendement *	4,55%-9,00%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,38%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	4.575
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m ²)	147.962
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	4,83
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	4,32
	IPUC	67.890	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m ² (in €)	63-79
				Disconteringsvoet *	6,55%-7,30%
				Uitgangrendement *	4,55%-5,30%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	5,31%

				Kosten tot voltooiing (in '000)	49.020
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	85.001
	DL	169.756	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Spanje	IPUC	13.090	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	89.333	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Roemenië	IP	108.260	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	53-67
				Disconteringsvoet	8,25%-9,75%
				Uitgangrendement	8,00%-9,50%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	9,32%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	2.180
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	169.110
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	4,93
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	4,24
	IPUC	52.230	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	51-60
				Disconteringsvoet	9,00%-10,25%
				Uitgangrendement	8,00%-8,75%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	10,28%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	23.880
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	126.821
	DL	38.828	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Nederland	DL	41.233	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Italië	IPUC	47.440	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	50-85
				Disconteringsvoet	7,25%-8,85%
				Uitgangrendement	5,55%-5,90%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	7,97%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	43.960
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	107.368
	DL	15.882	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Oostenrijk	IP	65.830	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	86-198
				Disconteringsvoet	6,60%-6,80%
				Uitgangrendement	5,50%-5,55%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	5,52%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	-
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	22.535
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	12,27
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	12,27
	IPUC	112.590	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	87-99
				Disconteringsvoet	6,90%-7,25%
				Uitgangrendement	5,50%-5,60%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	5,92%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	15.110
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	82.374
	DL	24.663	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Hongarije	IP	121.730	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	50-61
				Disconteringsvoet	7,00%-8,00%

				Uitgangrendement	6,50%-7,25%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	7,50%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	390
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	152.269
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	5,23
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	5,01
	IPUC	57.600	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	53-58
				Disconteringsvoet	7,50%-8,00%
				Uitgangrendement	6,75%-7,25%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	8,16%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	14.910
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	87.616
	DL	39.257	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Letland	IP	98.750	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	56-63
				Disconteringsvoet	8,00%-8,75%
				Uitgangrendement	8,00-8,25%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	8,11%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	-
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	133.559
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	6,61
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	6,61
	DL	1.640	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Slowakije	IP	7.160	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
	DL	43.057	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Portugal	IP	28.660	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	66
				Disconteringsvoet	7,66%-7,72%
				Uitgangrendement	5,81%-5,87%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,07%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	-
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	19.749
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	19,73
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	14,52
	IPUC	15.265	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	51
				Disconteringsvoet	8,13%
				Uitgangrendement	6,28%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	6,83%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	17.000
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	31.789
	DL	12.250	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Servië	IP	37.350	Discounted cash flow	ERV per m² (in €)	78
				Disconteringsvoet	9,25%
				Uitgangrendement	8,25%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	9,32%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	3.200

				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	41.959
				WAULT (tot einde looptijd) (in jaren)	15,04
				WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)	15,04
	IPUC	25.020	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	77
				Disconteringsvoet	9,00%
				Uitgangrendement	8,00%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	9,12%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	20.350
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	41.805
	DL	24.374	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Kroatië	DL	12.237	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Frankrijk	IPUC	25.020	Contante waarde van de kasstroom	ERV per m² (in €)	77
				Disconteringsvoet	9,00%
				Uitgangrendement	8,00%
				Gewogen gemiddelde opbrengst	9,12%
				Kosten tot voltooiing (in '000)	20.350
				Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)	41.805
	DL	79.779	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Denemarken	DL	10.537	Vergelijking verkoop	Prijs per m²	
Totaal		1.739.143			

Waarderingsdetails zijn inclusief activa die zijn gereclassificeerd naar HFS.

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

10.3 Materiële vaste activa

In duizenden €	30.6.2024	31.12.2023
PV installaties - in gebruik (aanschafwaarde)	84.602	64.285
PV installaties - in gebruik (geacc. afschrijvingen)	(5.582)	(3.752)
PV installaties – in aanbouw	19.107	31.330
Gecapitaliseerde Leases onder IFRS 16	11.894	13.213
Overige materiële vaste activa	2.678	2.350
Totaal	112.699	107.426

11. Handels- en overige vorderingen

<i>In duizenden €</i>	30.6.2024	31.12.2023
Handelsvorderingen	14.765	15.926
Te ontvangen BTW	61.161	58.328
Overlopende rekeningen (actief)	4.989	2.470
Andere vorderingen	10.347	10.142
Herclassificatie naar (-) / activa van aangehouden voor verkoop	-	(7.380)
Totaal	91.262	79.486

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 2024	27.291.312	105.676
Uitgifte aandelen	-	-
Uitgegeven gewone aandelen op 30 juni 2024	27.291.312	105.676

Het statutaire aandelenkapitaal van de Vennootschap bedraagt € 136.092 k. De kapitaalreserve van € 30.4 miljoen die is opgenomen in het mutatieoverzicht van het eigen vermogen, heeft betrekking op de eliminatie van de inbreng in natura van de aandelen van een aantal groepsmaatschappijen en de aftrek van alle kosten in verband met de uitgifte van de nieuwe aandelen en de beursnotering van de bestaande aandelen van het eigen vermogen van de Vennootschap, op het moment van de beursintroduktie ("IPO") in 2007 (zie ook "Mutatieoverzicht van het eigen vermogen").

13. Kortlopende en langlopende financiële schulden

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

VERVALDAG In duizenden €	30.6.2024			
	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopend				
Bankleningen	135.000		45.000	90.000
Schuldschein lening	25.741		25.741	-
Obligaties				
3.50% obligatie mar - 26	189.623		189.623	-
1.50% obligatie apr - 29	596.511		595.511	
1.625% obligatie jan - 27	498.037		498.037	-
2.25% obligatie jan - 30	496.531		-	496.531
Totaal langlopende financiële schulden	1.941.443		1.354.912	586.531
Huidige				
Bankleningen	-	-	-	-
Schuldschein lening	3.000	3.000	-	-
Obligatie				
3.25% obligatie jul - 24	74.998	74.998		
3.35% obligatie mar - 25	79.960	79.960		
Opgelopen interest	18.461	18.461	-	-
Totaal kortlopende financiële schulden	176.419	176.419	-	-
Totaal kortlopende en langlopende financiële schulden	2.117.862	176.419	1.354.912	586.531

De opgelopen rente heeft betrekking op de ¹ uitgegeven obligaties (€ 15,7 miljoen), de lening van de Europese Investeringsbank (€ 2,3 miljoen) en de Schuldschein leningen (€ 0,4 miljoen).

De coupons van de obligaties zijn jaarlijks betaalbaar op 6 juli voor de jul-24 obligatie, 30 maart voor de mar-25 obligatie, 19 maart voor de mar-26, 8 april voor de apr-29 obligatie en 17 januari voor de obligaties jan-27 & jan-30. De rente op de Schuldschein leningen is halfjaarlijks betaalbaar op 15 april en 15 oktober voor de Schuldschein leningen met variabele rente en jaarlijks op 15 oktober voor de Schuldschein leningen met vaste rente. De lening van de EIB (gepresenteerd als Bankleningen) heeft een tienjarige termijn met een vaste interestvoet van 4,15%.

De Groep is van mening dat de reële waarde van de financiële instrumenten niet materieel afwijkt van de boekwaarde, met uitzondering van de obligatieleningen.

De Reële Waarde van de uitstaande obligaties per 30 juni 2024 bedraagt € 1,75 miljard (in vergelijking met € 1,95 miljard boekwaarde).

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

VERVALDAG		31.12.2023			
In duizenden €		Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopend					
Bankleningen	-	-	-	-	-
Schuldschein lening	25.686	-	25.686	-	-
Obligaties					
3.25% obligatie jul - 24	79.933	-	79.933	-	-
3.35% obligatie mar - 25	189.514	-	189.514	-	-
3.50% obligatie mar - 26	596.147		-	596.147	
1.50% obligatie apr - 29	497.654		497.654	-	
1.625% obligatie jan - 27	496.220		-	496.220	
2.25% obligatie jan - 30					
	1.885.154	-	792.787	1.092.367	
Totaal langlopende financiële schulden					
Huidige		-	-	-	-
Bankleningen	3.000	3.000	-	-	-
Schuldschein lening					
Obligaties	74.939	74.939	-	-	-
3.25% obligatie jul - 24	33.811	33.811	-	-	-
Opgelopen interest	111.750	111.750	-	-	-
Totaal kortlopende financiële schulden					
Totaal kortlopende en langlopende financiële schulden		1.996.904	111.750	792.787	1.092.367

De Reële Waarde van de uitstaande obligaties per 31 december 2023 bedraagt € 1,64 miljard (in vergelijking met € 1,95 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):

30.6.2024 In duizenden €	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
KBC Bank NV	75.000	31-dec-26	-	-	-	-
Belfius Bank NV	75.000	31-dec-26	-	-	-	-
Belfius Bank NV	100.000	31-jul-27	-	-	-	-
BNP Paribas Fortis	50.000	31-dec-25	-	-	-	-
BNP Paribas Fortis	50.000	31-dec-26	-	-	-	-
JP Morgan AG	50.000	12-dec-25	-	-	-	-
European Investment Bank	150.000	5-Feb-34	135.000	-	45.000	90.000
Totale bankschuld	550.000		135.000	-	45.000	90.000

31.12.2023 In duizenden €	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
KBC Bank NV	75.000	31-dec-26	-	-	-	-
Belfius Bank NV	75.000	31-dec-26	-	-	-	-
Belfius Bank NV	100.000	31-jul-27	-	-	-	-
BNP Paribas Fortis	50.000	31-dec-25	-	-	-	-
BNP Paribas Fortis	50.000	31-dec-26	-	-	-	-
JP Morgan AG	50.000	12-dec-25	-	-	-	-
European Investment Bank	150.000	5-Feb-34				
Totale bankschuld	550.000		-	-	-	-

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 5,62% per jaar. De leningen hebben een resterende gewogen gemiddelde looptijd van 2,15 jaar.

30.6.2024 In duizenden €	Bedrag faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Uitstaand saldo	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Schuldschein leningen	29.000	24 okt t/m 27 okt	29.000	3.000	26.000	-

31.12.2023 In duizenden €	Bedrag faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Uitstaand saldo	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Schuldschein leningen	29.000	24 okt t/m 27 okt	29.000	3.000	26.000	-

13.1.3 Obligatieleningen

VGP heeft per 30 juni 2024 volgende vijf uitstaande obligaties:

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

13.2 Belangrijke voorwaarden en convenanten

Zie *Jaarverslag 2023 - Toelichting 17.2 Belangrijke voorwaarden en convenanten* voor meer informatie. De opgenomen lening van de European Investment Bank valt onder dezelfde convenanten voorwaarden als de obligatieconvenanten.

Gedurende het eerste halfjaar van 2024 bleef de Groep ruimschoots binnen haar bankleningen, schuldscheinleningen en obligatieconvenanten en waren er geen gevallen van wanbetaling of schending van convenanten met betrekking tot leningovereenkomsten.

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

<i>In duizenden €</i>	30.6.2024	31.12.2023
Immateriële activa	-	-
Vastgoedbeleggingen	229.263	875.817
Materiële vaste activa	-	-
Uitgestelde belastingvorderingen	-	-
Handels- en andere vorderingen	-	7.380
Geldmiddelen en kasequivalenten	-	9.424
Groep activa aangehouden voor verkoop	229.263	892.621
Langlopende financiële schulden	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-
Andere langlopende verplichtingen	-	(3.297)
Uitgestelde belastingverplichtingen	(15.062)	(38.760)
Kortlopende financiële schulden	-	-
Handels- en andere kortlopende schulden	-	(11.227)
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	(15.062)	(53.284)
TOTALE NETTO-ACTIVA	214.201	839.337

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 voltooid 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.

De vastgoedbeleggingen stemmen overeen met de reële waarde, zoals geschat door Io Partners, van het actief in aanbouw dat ontwikkeld wordt door VGP voor rekening van de Eerste, Tweede en Zesde Joint Venture, evenals het actief bestemd voor de Vijfde Joint Venture (Deko) en dat in augustus '24 werd getransfereerd. Dit actief is opgenomen tegen de overeengekomen reële marktwaarde tussen de joint venture partners.

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

<i>In thousands of €</i>	30.06.2024	Zesde JV	Vijfde JV	LPM	Other
Vastgoedbeleggingen	759.799	443.696	315.301	-	802
Aandeleninvestering	17.647		-	18.704	(1.057)
Handels- en andere vorderingen	6.827	6.827	-	-	-
Geldmiddelen en kasequivalenten	16.281	16.281	-	-	-
Langlopende financiële leningen	-	-	-	-	-
Aandeelhoudersleningen	(502.200)	(210.778)	(291.422)	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	(4.176)	(4.176)	-	-	-
Uitgestelde belastingverplichtingen	(29.754)	(25.975)	(3.779)	-	-
Handels- en andere kortlopende schulden	(15.416)	(15.416)	-	-	-
Totaal netto-activa verkocht	249.008	210.459	20.100	18.704	(255)
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop	63.301	13.027	33.326	10.476	472
Niet controlerend belang behouden door VGP	(12.302)	(12.302)	-	-	-
Bijkomende verkoopprijs te ontvangen bij oplevering van gebouwen	-	-	-	-	-
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	516.528	182.271	192.070	142.187	-
Inbreng eigen vermogen	(137.967)	(106.992)	(30.975)	-	-
Totale vergoeding	678.568	286.463	220.521	171.367	217
Te ontvangen koopsom	-	-	-	-	-
Verkregen koopsom in geldmiddelen en kasequivalenten	678.568	286.463	220.521	171.367	217
Minus – geldmiddelen en kasequivalenten	(16.280)	(16.280)	-	-	-
Netto-kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	662.288	270.183	220.521	171.367	217

<i>In thousands of €</i>	31.12.2023	Tweede JV	Eerste JV	Vijfde JV	Derde JV	Other
Vastgoedbeleggingen	1.034.382	252.672	117.331	664.379	-	-
Handels- en andere vorderingen	46.404	3.678	1.003	41.723	-	-
Geldmiddelen en kasequivalenten	71.515	2.255	7.270	61.990	-	-
Langlopende financiële leningen	-	-	-	-	-	-
Aandeelhoudersleningen	(755.586)	(167.525)	(75.080)	(512.981)	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	(14.933)	(1.244)	(1.668)	(12.021)	-	-
Uitgestelde belastingverplichtingen	(56.057)	(20.430)	(7.210)	(28.417)	-	-
Handels- en andere kortlopende schulden	(62.363)	(2.309)	(6.215)	(53.839)	-	-
Totaal netto-activa verkocht	263.362	67.097	35.431	160.834	-	-
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop	59.020	18.557	9.928	30.776	-	(241)
Niet controlerend belang behouden door VGP	(1.027)	-	(1.027)	-	-	-
Bijkomende verkoopprijs te ontvangen bij oplevering van gebouwen	7.025	-	-	-	7.025	-
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	584.407	154.834	67.083	362.490	-	-
Inbreng eigen vermogen	(165.028)	(43.831)	(22.105)	(99.092)	-	-
Totale vergoeding	747.759	196.657	89.310	455.008	7.025	(241)
Te ontvangen koopsom	-	-	-	-	-	-
Verkregen koopsom in geldmiddelen en kasequivalenten	747.759	196.657	89.310	455.008	7.025	(241)
Minus – geldmiddelen en kasequivalenten	(71.515)	(2.255)	(7.270)	(61.990)	-	-
Netto-kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	676.244	194.402	82.040	393.018	7.025	(241)

Op 25 april 2024 heeft VGP een eerste transactie afgesloten met haar 50:50 joint venture, VGP European Logistics 4 ('Zesde joint venture'). De transactie omvatte 17 gebouwen in 10 VGP parken, gelegen in Duitsland (6 parken, 8 gebouwen), Tsjechië (3 parken, 5 gebouwen) en Slowakije (1 park, 4 gebouwen). De transactie werd gewaardeerd op een bruto actiefwaarde van € 437 miljoen voor de voltooide activa, waardoor VGP al € 270,2 miljoen aan netto cashopbrengsten kon recycleren.

Per 16 april heeft VGP een tweede transactie afgesloten met Deka (de joint venture partner) met activa in VGP Park Giessen am Alten Flughafen en VGP Park Berlin Oberkrämer. Deze activa hebben een totale oppervlakte van 203.000 vierkante meter, of € 13,8 miljoen aan jaarlijkse huuropbrengsten. De transactie is gefinancierd met een LTV van ongeveer 30%, waardoor VGP € 200 miljoen aan netto contante opbrengsten heeft kunnen recupereren. VGP en Deka hebben ook de eindafrekening van de eerste transactie, die plaatsvond in augustus '23, voldaan. Dit resulteerde in een bijkomende winst voor VGP van € 35 miljoen en een netto cash recyclage van € 20,5 miljoen.

VGP heeft in februari '24 haar volledige belang (van 50%) in de ontwikkelingsmaatschappij LPM Moerdijk, Nederland, verkocht voor een totale nettovergoeding van € 171,4 miljoen. De ontwikkelings Joint Venture was eigenaar van een grondbank van 719.762 vierkante meter, of een equivalent ontwikkelingspotentieel van 488.000 vierkante meter gelegen in de nabijheid van de haven van Moerdijk, Nederland.

16. Kapitaalbeheer

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

Op 30 juni 2024 was de gearing van de Groep als volgt:

<i>In duizenden €</i>	30.6.2024	31.12.2023	30.6.2023
Langlopende financiële schulden	1.941.443	1.885.154	1.961.768
Kortlopende financiële schulden	176.419	111.750	247.752
Totale financiële schulden	2.117.862	1.996.904	2.209.520
Geldmiddelen en kasequivalenten	(625.016)	(209.921)	(334.870)
Geldmiddelen en kasequivalenten geassocieerd onder Groepen activa aangehouden voor verkoop	-	(9.424)	(22.654)
Totale netto financiële schuld (A)	1.492.846	1.777.559	1.851.996
Totaal eigen vermogen en verplichtingen (B)	4.563.389	4.410.704	4.623.707
Schuldgraad ((A)/(B))	32,7%	40,3%	40,1%

De gearing ratio bedraagt 32,7% en de proportionele¹ LTV bedraagt 48,6%. Beide zijn verlaagd ten opzichte van respectievelijk 40,1% en 53,4% per 31 december 2023.

17. Voorwaardelijke verbintenissen en toezeggingen

<i>(in duizenden €)</i>	30.06.2024	31.12.2023
Voorwaardelijke verplichtingen	41.357	40.950
Toezeggingen tot aankoop van land	59.357	58.270
Toezeggingen tot het ontwikkelen van nieuwe projecten	361.796	296.513

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

De verplichting tot aankoop van grond heeft betrekking op contracten voor de toekomstige aankoop van 743.000 m² grond waarvoor aanbestedingen van in totaal € 2 miljoen zijn uitgevoerd. De aanbesteding op grond is geassocieerd onder vastgoedbeleggingen per 30 juni 2024 (dezelfde classificatiebehandeling toegepast voor 2023) en bestaat voornamelijk uit € 1,3 miljoen voor de aankoop van een nieuw stuk grond in Portugal. Naar verwachting zal dit perceel grond in de tweede helft van het jaar volledig zijn verworven.

Eenzijds, zijn de toezeggingen tot het ontwikkelen van nieuwe projecten verbonden aan de resterende bouwkosten van de huidige ontwikkelingen voor een bedrag van € 238,4 miljoen. Anderzijds, zijn er € 123,4 miljoen aan ingeschatte bouwkosten voor ontwikkeling van toekomstige projecten die (voor)verhuurd zijn. Van deze € 361,8 miljoen euro toezegging wordt er nog een cash-out van € 226,2 miljoen verwacht in de tweede helft van dit jaar.

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

18. Verbonden partijen

Op 25 april 2024 heeft VGP een eerste transactie afgesloten met haar 50:50 joint venture, VGP European Logistics 4 ('Zesde joint venture'). De transactie omvatte 17 gebouwen in 10 VGP parken, gelegen in Duitsland (6 parken, 8 gebouwen), Tsjechië (3 parken, 5 gebouwen) en Slowakije (1 park, 4 gebouwen). De transactie werd gewaardeerd op een bruto actiefwaarde van € 437 miljoen voor de voltooide activa, waardoor VGP al € 270,2 miljoen aan nettokasopbrengsten kon recycleren.

19. Gebeurtenissen na balansdatum

Sinds 30 juni 2024 hebben zich een aantal gebeurtenissen voorgedaan die een materiële invloed hebben op de Groep. Deze omvatten:

- De aankoop van een 148.000 vierkante meter groot grondperceel gelegen in Pamplona, Spanje. Dit perceel was al in ontwikkeling onder een voorlopige overeenkomst met de huurder en de lokale autoriteiten. Na goedkeuring van de bouwvergunning werd het perceel aangekocht in juli '24 voor een totale prijs van ongeveer € 15 miljoen.
- VGP heeft in juli '24 een obligatielening van € 75 miljoen afgelost. Dit heeft de gemiddelde kosten van de schuld verlaagd van 2,25% naar 2,21%.
- In augustus '24 hebben VGP en Deka met succes het resterende actief in Maagdenburg, Gebouw D, verkocht. Hierdoor kon VGP ongeveer € 68 miljoen aan contanten recyclen. Met deze derde en laatste transactie heeft de Deka Joint Venture haar beoogde portefeuille vervuld.
- Na het verstrijken van de investeringsperiode, die eindigt in juli '24, zijn VGP en Allianz overeengekomen dat de Tweede Joint Venture niet langer het exclusieve recht van eerste weigering heeft met betrekking tot het verwerven van inkomstengenererende activa gelegen in voornoemde landen, met uitzondering van de ontwikkelingsgronden of activa in aanbouw die reeds deel uitmaken van de huidige Joint Venture structuur.
- VGP heeft tot op heden een aantal belangrijke huurovereenkomsten getekend (voor een totaal van € 2,4 miljoen) in de portfolio onder constructie, die onder andere de voorverhuurratio verhogen tot 70,1%.

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

1 WINST-EN-VERLIESREKENING, PROPORTIONEEL GECONSOLIDEERD

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

Proportionele geconsolideerde winst- en verliesrekening <i>In duizenden €</i>	30.6.2024			30.6.2023		
	Groep	Joint ventures	Totaal	Groep	Joint ventures	Totaal
Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	36.197	66.585	102.782	38.047	46.893	84.940
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(3.253)	(7.882)	(11.135)	(4.560)	(4.800)	(9.360)
Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	32.944	58.703	91.647	33.487	42.093	75.580
Joint venture management fee inkomsten	15.710	-	15.710	11.685	-	11.685
Netto meer-/ (min) waarde op vastgoedbeleggingen	99.056	8.642	107.698	45.540	(40.718)	4.822
Administratieve kosten	(27.980)	(909)	(28.889)	(21.218)	(684)	(21.902)
Andere kosten	(1.750)	-	(1.750)	-	-	-
Operationeel resultaat	117.980	66.436	184.416	69.494	691	70.185
Netto financieel resultaat	2.902	(24.636)	(21.734)	(8.087)	(13.298)	(21.385)
Belastingen	(13.051)	(8.095)	(21.146)	(13.973)	(165)	(14.138)
Resultaat van de periode	107.831	33.705	141.536	47.434	(12.772)	34.662

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				30.6.2024			31.12.2023		
In duizenden €	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal
Vastgoedbeleggingen	1.739.143	2.767.602	4.506.745	1.508.984	2.442.718	3.951.702			
Vastgoedbeleggingen opgenomen in activa aangehouden voor verkoop	229.263	-	229.263	875.817	-	875.817			
Totaal vastgoedbeleggingen	1.968.406	2.767.602	4.736.008	2.384.801	2.442.718	4.827.519			
Andere activa	670.876	2.139	673.015	682.464	2.238	684.702			
Totaal vaste activa	2.639.282	2.769.741	5.409.023	3.067.265	2.444.956	5.512.221			
Handels- en andere vorderingen	91.262	31.687	122.949	79.486	50.810	130.296			
Geldmiddelen en kasequivalenten	625.016	159.839	784.855	209.921	74.355	284.276			
Groep activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	16.804	-	16.804			
Totaal vlottende activa	716.278	191.526	907.804	306.211	125.165	431.376			
Totaal activa	3.355.560	2.961.267	6.316.827	3.373.476	2.570.121	5.943.597			
Langlopende financiële schulden	1.941.442	1.530.177	3.471.619	1.885.154	1.310.253	3.195.407			
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-	-	-	256	256			
Andere langlopende verplichtingen	34.279	14.640	48.919	38.085	13.581	51.666			
Uitgestelde belastingverplichtingen	26.035	148.155	174.190	23.939	135.625	159.564			
Totaal langlopende verplichtingen	2.001.756	1.692.972	3.694.728	1.947.178	1.459.715	3.406.893			
Kortlopende financiële schulden	176.419	20.675	197.094	111.750	20.613	132.363			
Handels- en andere kortlopende schulden	115.178	39.791	154.969	84.075	52.565	136.640			
Verplichtingen m.b.t. activa aangehouden voor verkoop	15.062	-	15.062	53.284	-	53.284			
Totaal kortlopende verplichtingen	306.659	60.466	367.125	249.109	73.178	322.287			
Totaal verplichtingen	2.308.415	1.753.438	4.061.853	2.196.287	1.532.893	3.729.180			
Netto activa	1.047.145	1.207.829	2.254.974	1.177.189	1.037.228	2.214.417			



VGP NV

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2024

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van VGP NV voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2024

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de verkorte geconsolideerde balans op 30 juni 2024, de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, het verkorte geconsolideerde overzicht van het volledig perioderesultaat, het verkorte geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde verkorte kasstroomoverzicht voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 19.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van VGP NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

De totale activa in de geconsolideerde verkorte balans bedragen 4 563 389 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 141 536 (000) EUR.

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

Reikwijdte van de beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie", uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit. Een dergelijke beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de personen verantwoordelijk voor financiën en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.

Conclusie

Gebaseerd op de door ons uitgevoerde beoordeling, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van VGP NV niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

Getekend te Antwerpen.

De commissaris

Digitally signed by
Kathleen De Brabander
 **DocuSign**
Signed By: Kathleen De Brabander (Signature)
Signing Time: 21-Aug-2024 | 16:19 CEST
C: BE
Issuer: Citizen CA
778F6CBC978846B7832701C4CBA22CAB

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE86 5523 2431 0050 - BIC GKCCBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

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 of Allianz Vastgoed

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

Allianz joint ventures of AZ JV

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

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

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

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 maatstaaf is inclusief transactiekosten (overdrachtbelastingen en over aankoopkosten).

EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)

Startend van basis NAW gecorrigeerd voor reële waarde van vastrentende schulden.

EPRA inkomsten

Operationele inkomsten gecorrigeerd voor (i) wijzigingen in reële waarde van vastgoedbeleggingen; (ii) resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop en overige belangen (iii) reële waarde van financiële instrumenten (iv) latente belastingen en (v) Kosten voor de verwerving van aandelentransacties en belangen in non-controlling joint ventures.

EPRA Net Initial Yield (NIY)

Huurinkomsten op jaarbasis gebaseerd op de geldstroom per einde boekjaar, minus niet verrekenbare operationele kosten verbonden aan vastgoedbeleggingen, gedeeld door de reële waarde van de portefeuille, verhoogd met (ingeschatte) transactiekosten (m.n. overdrachtbelasting).

EPRA ‘Topped-up’ NIY

Deze maatstaf omvat een correctie op de EPRA NIY met betrekking tot het verstrijken van huurvrije periodes of andere huurkortingen.

EPRA Leegstand ratio

Wordt berekend als de Geschatte huurwaarde (GHW) van niet-verhuurde oppervlakte gedeeld door de geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille.

EPRA kosten ratio

Administratieve en operationele kosten (inclusief en exclusief directe leegstand kosten) gedeeld door bruto huurinkomsten.

EPRA Loan to value (LTV) ratio

Het proportioneel deel van de bruto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen gefinancierd door de netto schulden.

Equivalent rendement (echt en nominaal)

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

‘Exit’ kapitalisatievoet

Is de kapitalisatievoet toegepast op het netto-inkomen aan het einde van de discounted cash flow model periode om zodoende een kapitaalwaarde of ‘exit’ waarde te bekomen die een entiteit verwacht te krijgen voor een actief na deze periode.

FSMA (Financial Services and Markets Authority – Autoriteit voor de Financiële Diensten en Markten)

Betekent de autonome regulerende autoriteit die de financiële en verzekeringsmarkten in België regelt.

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. weede 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 Areim, ook aangeduid als "Saga"

VERKLARING BETREFFENDE HET TUSSENTIJD'S FINANCIËEL VERSLAG

De ondergetekenden verklaren dat, naar hun beste weten:

de verkorte tussentijdse financiële overzichten van VGP NV en haar dochterondernemingen per 30 juni 2024 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