

# PERSBERICHT HALFJAARRESULTAAT

Voor de periode  
1 januari 2025 – 30 juni 2025

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

[WWW.VGPPARKS.EU](http://WWW.VGPPARKS.EU)



## VGP'S HALFJAARRESULTATEN 2025

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

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

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

<sup>2</sup> Zie 'winst- en verliesrekening, proportioneel geconsolideerd'

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

<sup>4</sup> Waarvan 4.571.000 m<sup>2</sup>, of 194 gebouwen in de JV's en 1.673.000 m<sup>2</sup>, of 61 gebouwen in de eigen portefeuille

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

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

## FINANCIËLE EN OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN - SAMENVATTING

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

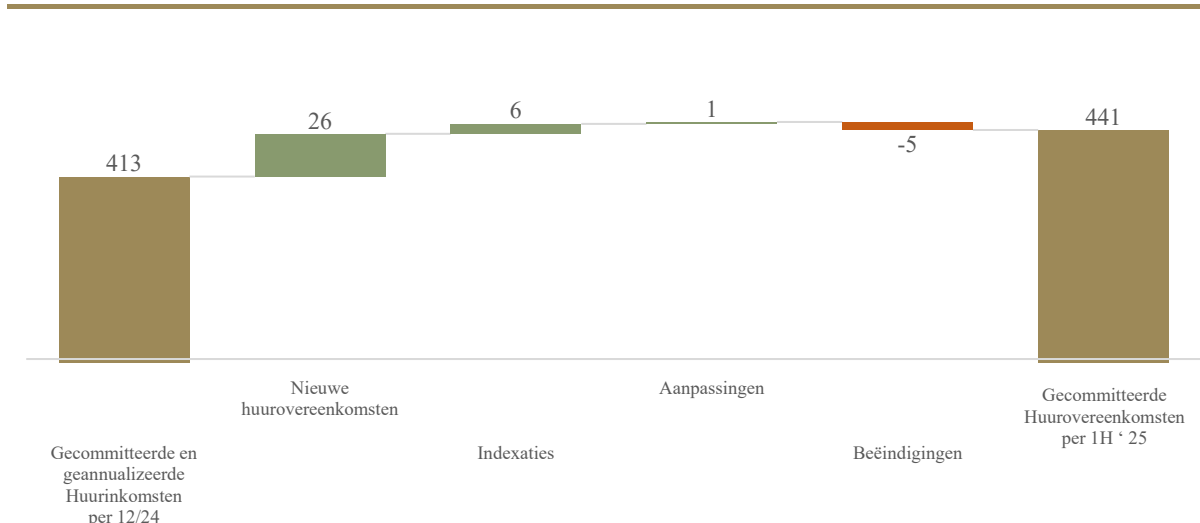
## ONTWIKKELACTIVITEITEN

### Huuractiviteiten

Per 30 juni 2025 bedroeg de ondertekende en vernieuwde huurstroom € 56,1 miljoen<sup>1</sup>, waarmee de totaal gecontracteerde jaarlijkse huurstroom uitkwam op € 441,3 miljoen<sup>2</sup> (overeenkomend met 6,9 miljoen m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte), een stijging van 7,0% ten opzichte van december 2024. Op proportionele basis bedraagt de totaal gecontracteerde jaarlijkse huurstroom € 298,1 miljoen, een toename van € 25,9 miljoen of 9,5% sinds december 2024, en een stijging van 21,7% op jaarbasis.

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

### Gecontracteerde geannualiseerde huurovereenkomsten (in miljoen €) Brug dec-23 tot dec-24<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Waarvan €25,4 in de eigen portefeuille en € 30,7 in de Joint Ventures

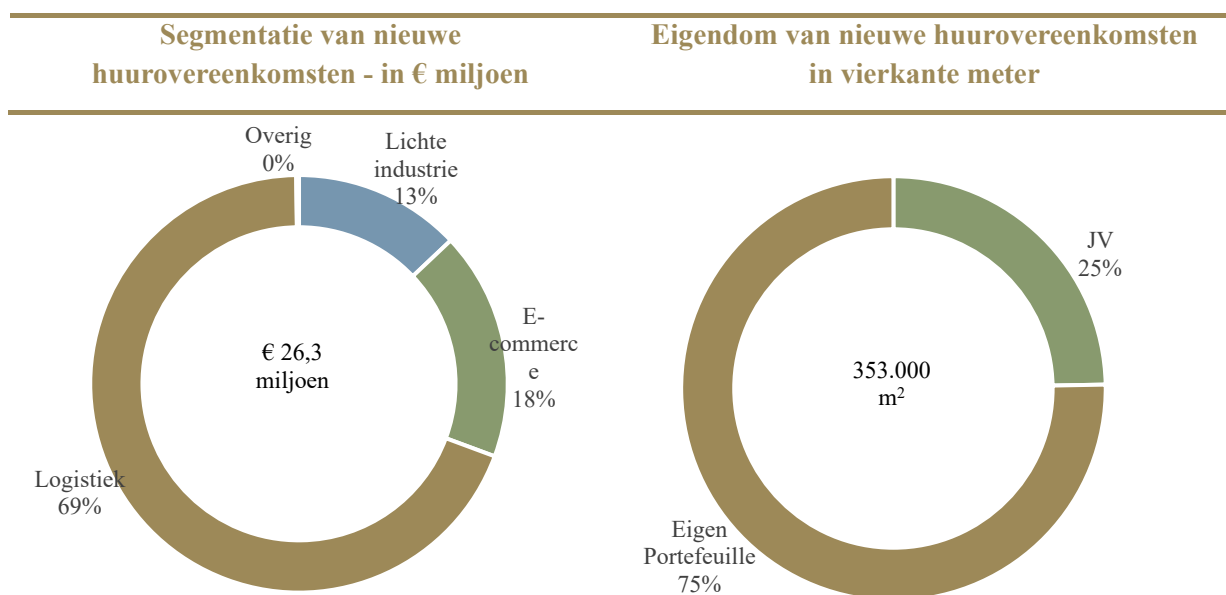
<sup>2</sup> Inclusief Joint Ventures aan 100%

<sup>3</sup> Waarvan 266.000 m<sup>2</sup> (€ 20,8 miljoen) gerelateerd aan de eigen portefeuille

<sup>4</sup> Onder "Joint Ventures" wordt verstaan: VGP European Logistics (de Eerste Joint Venture), VGP European Logistics 2 (de Tweede Joint Venture) en VGP Park München (de Derde Joint Venture), alle drie samenwerkingen met Allianz Real Estate; evenals de Vijfde Joint Venture met Deka en de Zesde Joint Venture met Areim.

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

In totaal werden 50 huurovereenkomsten afgesloten in 12 verschillende landen. De gemiddelde omvang<sup>1</sup> van deze nieuwe huurovereenkomsten bedraagt circa 9.000 m<sup>2</sup>.



De gewogen gemiddelde looptijd<sup>2</sup> van de huurovereenkomsten bedraagt 8,0 jaar voor de volledige beheerde portefeuille, met een gemiddelde van 9,6 jaar voor de eigen portefeuille en 7,1 jaar voor de Joint Venture-portefeuille. In de eerste helft van 2025 heeft VGP met succes € 22,5<sup>3</sup> miljoen aan jaarlijkse huurstroom vernieuwd.<sup>4</sup> De huurprijzen bij herverhuur lagen gemiddeld 11,8% hoger ten opzichte van de laatst actieve huurovereenkomst op de betreffende locaties. De YTD like-for-like huurgroei<sup>5</sup> bedraagt 2,4%.

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

<sup>1</sup> Inclusief de Joint Ventures en genormaliseerd voor huurcontracten onder de 250 m<sup>2</sup>

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

<sup>3</sup> €18,7 miljoen voor de Joint Ventures.

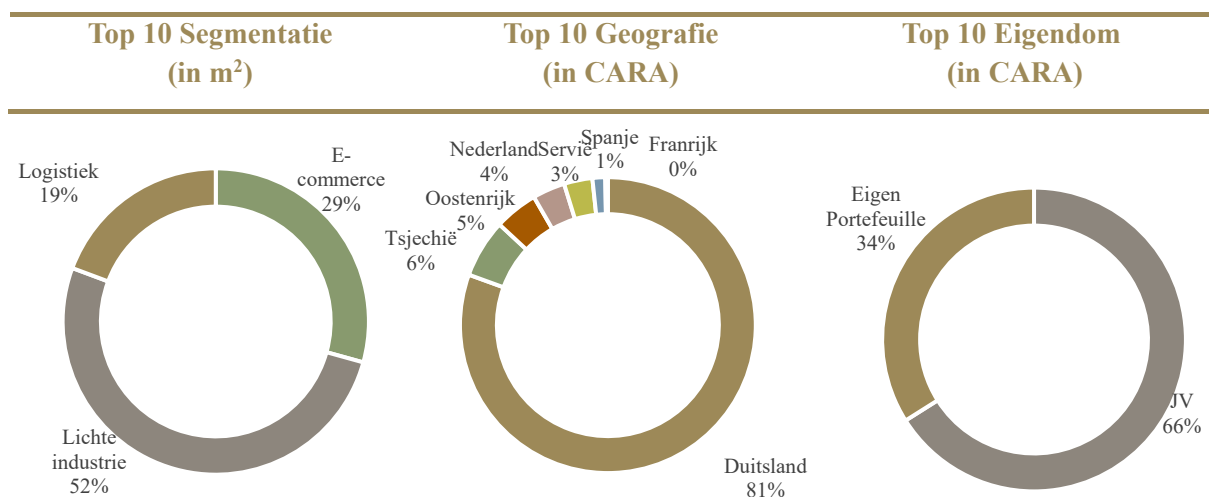
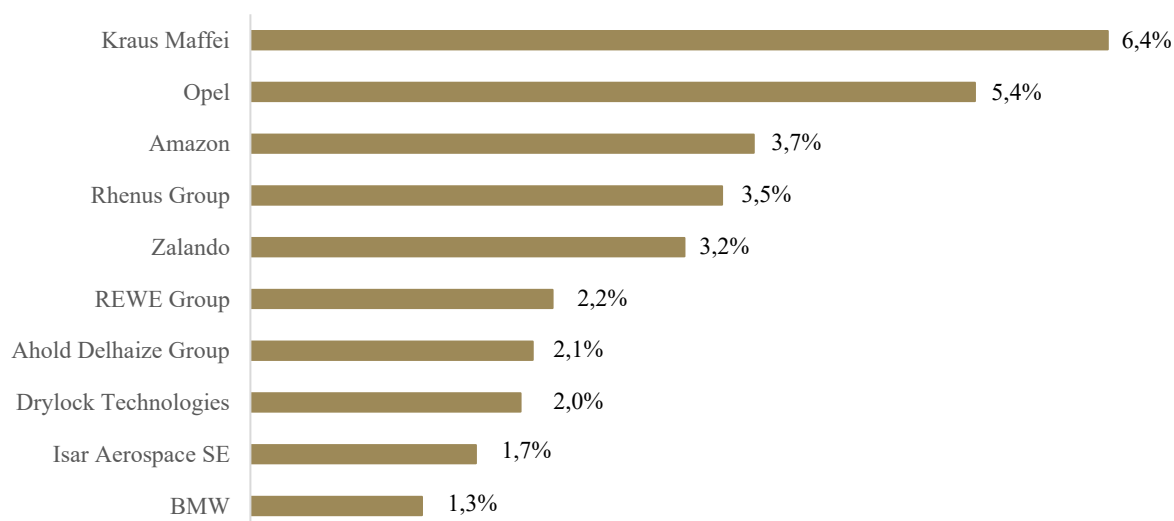
<sup>4</sup> Omvat alle huurovereenkomsten onder management, inclusief de Joint Ventures aan 100%.

<sup>5</sup> Inclusief Joint Ventures aan 100%.

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

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

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



## Ontwikkelingsactiviteiten

Per 30 juni zijn er in totaal 36 projecten in aanbouw verspreid over 13 landen. Dit vertegenwoordigt een toekomstige verhuurbare oppervlakte van 846.000 m<sup>2</sup>, goed voor € 72,8 miljoen aan jaarlijkse huurstroom zodra deze projecten zijn voltooid en volledig verhuurd. De portefeuille in aanbouw was op 30 juni 2025 voor 73% vooraf verhuurd. Inclusief de pre-leases op ontwikkelingsprojecten stijgt de pre-let ratio tot 76%. Voor projecten die langer dan zes maanden in aanbouw zijn, bedraagt de pre-let ratio 80%.

Van de totale oppervlakte is 715.000 m<sup>2</sup> in aanbouw binnen de eigen portefeuille, terwijl 131.000 m<sup>2</sup> wordt ontwikkeld namens de Joint Ventures. Deze omvatten activa bestemd voor de Eerste, Tweede en Zesde Joint Venture, evenals het laatste ontwikkelingsgebouw in VGP Park München, behorend tot de Derde Joint Venture.

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

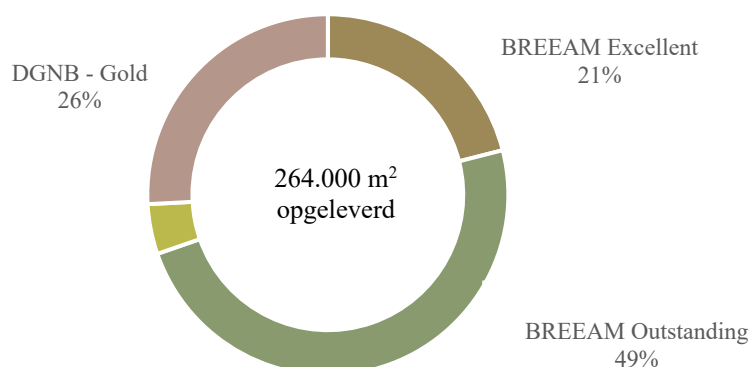
| Projecten in aanbouw             |                                |                |
|----------------------------------|--------------------------------|----------------|
| Eigen portefeuille               | VGP Park                       | m <sup>2</sup> |
| Oostenrijk                       | VGP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

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

## Opgeleverde projecten in H1 2025

In de eerste helft van het jaar zijn 11 projecten opgeleverd, waarmee gezamenlijk 264.000 m<sup>2</sup> aan verhuurbare oppervlakte aan de portefeuille werd toegevoegd. Dit vertegenwoordigt € 17,6 miljoen aan jaarlijkse gecommiteerde huurstream zodra volledig verhuurd. Het betreft 8 gebouwen met een totale oppervlakte van 211.000 m<sup>2</sup> binnen de eigen portefeuille en 3 gebouwen met een totale oppervlakte van 53.000 m<sup>2</sup> namens de Joint Ventures. De opgeleverde portefeuille van H1 2025 is voor 96% verhuurd. 49% van deze activa is gecertificeerd met het BREEAM Outstanding-label.

### 49% van de opgeleverde gebouwen is BREEAM Outstanding



### Projecten opgeleverd tijdens H1 2025

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

| Namens de JVs                           | VGP Park                     | m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------------|------------------------------|----------------|
| Tsjechië                                | VGP Park Ústí nad Labem City | 30.000         |
| Duitsland                               | VGP Park Halle 2             | 12.000         |
| Slowakije                               | VGP Park Bratislava          | 12.000         |
| <b>Totaal namens de JVs<sup>1</sup></b> |                              | <b>53.000</b>  |
| <b>Totaal opgeleverd</b>                |                              | <b>264.000</b> |

<sup>1</sup> Dit vast actief is legaal in eigendom van de Joint Venture, maar zijn nog niet onderdeel geweest van een transactie met de Joint Venture partner. VGP financiert deze ontwikkelingen met ontwikkelingsleningen naar de Joint Venture, dewelke worden geclassificeerd als activa aangehouden voor verkoop.

## Grondbank

In de loop van het jaar heeft VGP 633.000 m<sup>2</sup> aan ontwikkelingsgrond verworven en een bijkomende 2.363.000 m<sup>2</sup> gecommitteerd, onder voorbehoud van vergunningen. Hiermee komt de totale resterende eigendom en gecommitteerde grondbank voor ontwikkeling uit op 9,7 miljoen m<sup>2</sup>, met een ontwikkelingspotentieel van meer dan 4,0 miljoen m<sup>2</sup> aan toekomstige verhuurbare oppervlakte. Op basis van de beschikbare ontwikkelingsruimte en de bestaande portefeuille heeft VGP het potentieel om de jaarlijkse huurstream met € 286 miljoen te verhogen tot € 727 miljoen<sup>1</sup>. Dit omvat reeds gecontracteerde pre-leases op ontwikkelingsgrond ter waarde van € 13,4 miljoen aan huurstream, overeenkomend met 168.000 m<sup>2</sup>.

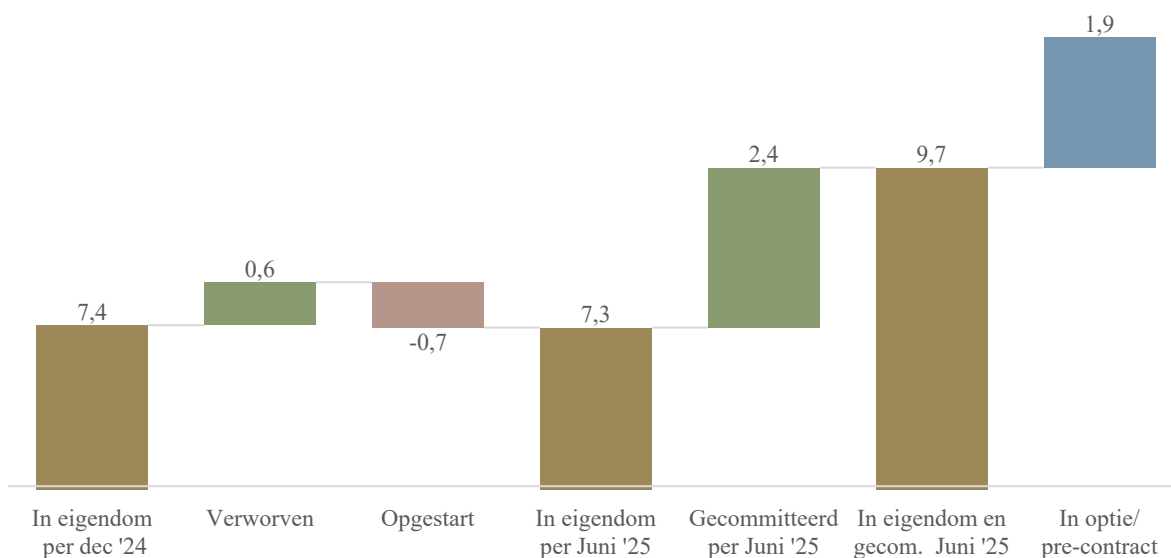
De belangrijkste acquisities bevinden zich in het Verenigd Koninkrijk, Kroatië, Duitsland, Portugal en Roemenië, met de grootste transacties als volgt:

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

---

<sup>1</sup> Inclusief Joint Ventures aan 100%

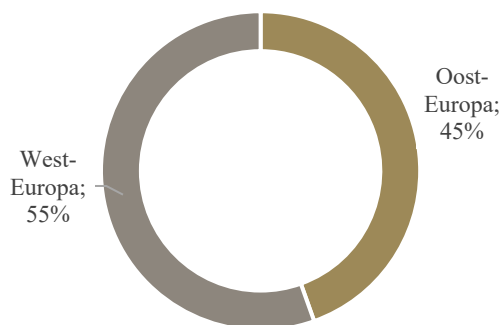
## Mutaties grondbank (in miljoen m<sup>2</sup>)



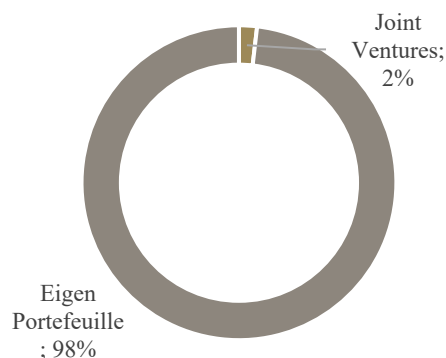
De grondbank is evenwichtig verdeeld tussen Oost-Europa (45%) en West-Europa (55%) op basis van de oppervlakte. De grootste grondstukken bevinden zich in Duitsland (17,6%), Roemenië (12,1%), Servië (9,8%) en Hongarije (7,8%).

VGP bezit momenteel 98% van de grondbank (in eigendom of gecommitteerd) binnen de eigen portefeuille, 2% is in mede-eigendom met de verschillende joint venture partners. Het gaat hier om Grekon (34.035 m<sup>2</sup>) in Duitsland en Belartza (145.215 m<sup>2</sup>) in Spanje.

### Geografische spreiding van land (in m<sup>2</sup> incl. JV's)



### Land naar eigendom (in m<sup>2</sup> - incl gecommitteerd)



## INVESTERINGSPORTEFEUILLE

### Staande portefeuille

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

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

| <i>m<sup>2</sup></i>            | Voltooide gebouwen |                 | Gebouwen in aanbouw |                 | Totaal gebouwen    |                 |
|---------------------------------|--------------------|-----------------|---------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| Eigendom                        | Verhuurbare ruimte | Aantal gebouwen | Verhuurbare ruimte  | Aantal gebouwen | Verhuurbare ruimte | Aantal gebouwen |
| Eigen Portefeuille <sup>1</sup> | 1.673.000          | 61              | 804.000             | 35              | 2.477.000          | 96              |
| Joint Ventures                  | 4.571.000          | 194             | 42.000              | 1               | 4.613.000          | 195             |
| <b>Totaal</b>                   | <b>6.244.000</b>   | <b>255</b>      | <b>846.000</b>      | <b>36</b>       | <b>7.090.000</b>   | <b>291</b>      |
| <i>Op aandeel<sup>2</sup></i>   | <i>4.000.000</i>   |                 | <i>825.000</i>      |                 | <i>4.825.000</i>   |                 |

## Update over Joint Ventures

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

<sup>1</sup> Dit is inclusief in aanbouw namens JV's voor een totale verhuurbare oppervlakte van 89.000 m<sup>2</sup>. Dit vast actief is legaal in eigendom van de Joint Venture, maar zijn nog niet onderdeel geweest van een transactie met de Joint Venture partner. VGP financiert deze ontwikkelingen met ontwikkelingsleningen naar de Joint Venture, dewelke worden geclassificeerd als activa aangehouden voor verkoop.

<sup>2</sup> Inclusief vierkante meters van VGP's gebouwen en het aandeel van de groep in de Joint Ventures

## EPRA Prestatie indicatoren van de Joint Ventures per aandeel

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

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

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

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

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

### Samenwerking met Pimco- Allianz

#### *Rheingold – de Eerste Joint Venture*

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

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

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

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

#### *Aurora – de Tweede Joint Venture*

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

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

Per 30 juni 2025 bestaat de vastgoedportefeuille van de Tweede Joint Venture uit 42 opgeleverde gebouwen, met een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 926.000 m<sup>2</sup>.

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

#### *Ymir – de Derde Joint Venture*

De Derde Joint Venture werd opgericht in juni 2020 met als doel de ontwikkeling van VGP Park München. Na voltooiing zal het park bestaan uit vijf logistieke gebouwen, twee vrijstaande parkeergarages en één kantoorgebouw, met een totale bruto verhuurbare oppervlakte van circa 323.000 m<sup>2</sup>. Het volledige park is vooraf verhuurd.

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

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

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

Het park huisvest momenteel twee huurders, KraussMaffei en BMW, die de bestaande gebouwen in gebruik hebben. Het laatste nog te ontwikkelen gebouw, dat in 2026 zal worden opgeleverd, zal een bruto verhuurbare oppervlakte van 44.000 m<sup>2</sup> bieden en werd in 2024 verhuurd aan ISAR Aerospace SE.

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

## **Samenwerking met Deka**

### *RED – de Vijfde Joint Venture*

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

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

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

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

## **Samenwerking met Areim**

### *Saga – de Zesde Joint Venture*

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

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

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

## **De Ontwikkelings-Joint Ventures**

### *VGP Park Belartza Joint Venture*

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

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

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

## VGP Park Siegen Joint Venture

De VGP Park Siegen Joint Venture is opgezet als een 50:50 joint venture met Revikon. Het doel van deze joint venture is het herontwikkelen van een brownfield met ca. 21.000 m<sup>2</sup> verhuurbare ruimte gelegen in de nabijheid van de stad Siegen, Duitsland. Verdere mijlpalen worden verwacht in de loop van 2025.

## HERNIEUWBARE ENERGIE

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

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

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

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

## KAPITAAL- EN LIQUIDITEITSPPOSITIE

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

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

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

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

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

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

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

## **VOORUITZICHTEN**

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

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

## BELANGRIJKSTE FINANCIËLE CIJFERS

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

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

## WEBCAST VOOR INVESTEERDERS EN ANALISTEN

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

Webcast link: [https://vgp.engagestream.companywebcast.com/H1\\_2025-results](https://vgp.engagestream.companywebcast.com/H1_2025-results)

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

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

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

## CONTACTGEGEVENS VOOR INVESTEERDERS EN VRAGEN VAN DE MEDIA

|                    |                                                                                                              |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Investor Relations | Tel: +32 (0)3 289 1433<br><a href="mailto:investor.relations@vgpparks.eu">investor.relations@vgpparks.eu</a> |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>1</sup> Zie nota 9.2

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

## OVER VGP

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

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

## Inhoudstafel

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

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

## VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENJIJDSE FINANCIËLE STATEN<sup>1</sup>

### VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

| WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)                                 | Toelichting        | 30.06.2025        | 30.06.2024        |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Omzet<sup>2</sup></b>                                                   | 5                  | <b>70.953</b>     | <b>59.322</b>     |
| <b>Bruto inkomsten uit huur en hernieuwbare energie</b>                    | 5                  | <b>45.561</b>     | <b>36.197</b>     |
| Netto operationele kosten verbonden aan vastgoed <sup>3</sup>              |                    | (4.617)           | (3.253)           |
| <b>Netto inkomsten uit huur en hernieuwbare energie<sup>3</sup></b>        |                    | <b>40.944</b>     | <b>32.944</b>     |
| Joint venture management fee inkomsten                                     | 5                  | 16.114            | 15.710            |
| Netto waarderingswinsten / (verliezen) op vastgoedbeleggingen <sup>4</sup> | 6                  | 141.490           | 99.056            |
| Administratieve kosten                                                     |                    | (30.608)          | (27.980)          |
| Aandeel in het resultaat van joint ventures                                | 7.1                | 43.819            | 33.705            |
| Overige kosten                                                             |                    | -                 | (1.750)           |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                                                   |                    | <b>211.759</b>    | <b>151.685</b>    |
| Financiële opbrengsten                                                     | 8                  | 25.300            | 26.446            |
| Financiële kosten                                                          | 8                  | (28.444)          | (23.544)          |
| <b>Netto financieel resultaat</b>                                          | 8                  | <b>(3.144)</b>    | <b>2.902</b>      |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                          |                    | <b>208.615</b>    | <b>154.587</b>    |
| Belastingen                                                                |                    | (28.090)          | (13.051)          |
| <b>Resultaat over de periode</b>                                           |                    | <b>180.525</b>    | <b>141.536</b>    |
| Toe te schrijven aan:                                                      |                    |                   |                   |
| Aandeelhouders van VGP NV                                                  |                    | 180.525           | 141.536           |
| Minderheidsbelangen                                                        |                    | -                 | -                 |
| <b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>                                               | <b>Toelichting</b> | <b>30.06.2025</b> | <b>30.06.2024</b> |
| Gewone netto-resultaat per aandeel (in €) - basis                          | 9                  | 6,61              | 5,19              |
| Gewone netto-resultaat per aandeel (in €) - verwaterd                      | 9                  | 6,61              | 5,19              |

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

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

<sup>3</sup> De operationele vastgoedkosten omvatten doorbelastingen aan klanten en worden weergegeven als netto operationele kosten.

<sup>4</sup> Bevat gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van dochterondernemingen en Joint Ventures

## Bruto en Netto huuropbrengsten

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

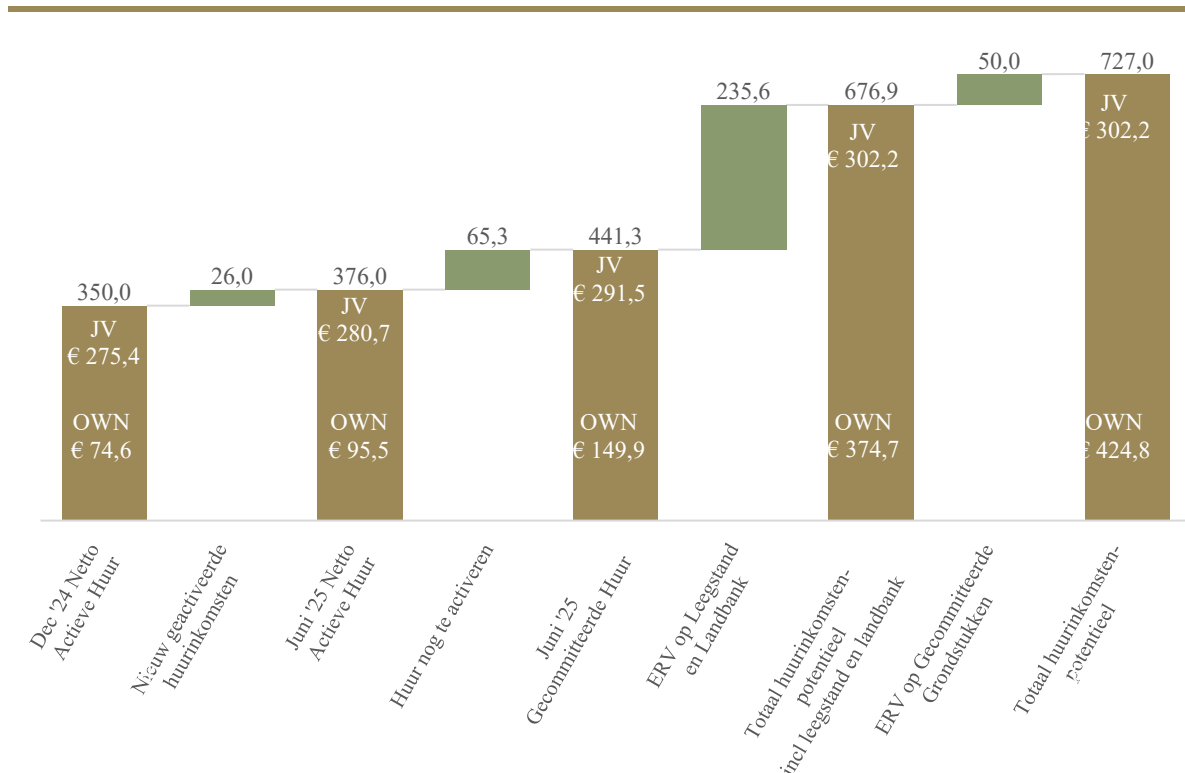
Per eind juni 2025 bedraagt de gecommiteerde jaarlijkse huurinkomsten € 441,3 miljoen (portefeuille @ 100%) voor een verhuurbare oppervlakte van 6,9 miljoen m<sup>2</sup>, waarvan € 149,9 miljoen (€ 291,5 miljoen in joint ventures) en 2,3 miljoen m<sup>2</sup> (4,5 miljoen m<sup>2</sup> in joint ventures)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

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

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

### Geannualiseerde huurgroei inclusief de Joint Ventures aan 100%

(in € miljoen)



De nettohuurinkomsten op een "look-through"-basis<sup>1</sup> zijn met 16,4% gestegen van € 89,3 miljoen in H1 '24 naar € 103,9 miljoen in H1 '25, waarbij op 30 juni € 238 miljoen (ten opzichte van € 214 miljoen, of +11,2%) op een proportionele "look-through"-basis cash genererend is geworden.

### **Bruto en netto inkomsten uit hernieuwbare energie**

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

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

### **Inkomsten uit joint ventures**

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

### **Netto waarderingswinsten op de vastgoedportefeuille**

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

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

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

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

### **Administratieve kosten**

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

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

---

<sup>1</sup> Zie 'Bijkomende Toelichtingen', Winst en Verliesrekening proportioneel geconsolideerd

## **Aandeel in de nettowinst van de joint ventures**

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

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

Per eind juni 2025 vertegenwoordigen de Joint Ventures € 291,5 miljoen aan geannualiseerde contractuele huurverplichtingen, goed voor 4,6 miljoen m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte, vergeleken met € 285,7 miljoen en 4,6 miljoen m<sup>2</sup> per eind december 2024.

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

## **Overige kosten**

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

## **Netto financieel resultaat**

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

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

## **Belastingen**

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

## VERKORT GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

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

## VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

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

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

## **Balans**

### **Investeringsportefeuille en activa aangehouden voor verkoop**

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

Per 30 juni 2025 bestaat de beleggingsvastgoedportefeuille, inclusief de activa gerapporteerd als “group held for sale”, uit 61 voltooide gebouwen met een verhuurbare oppervlakte van 1.673.000 m<sup>2</sup> en nog eens 35 gebouwen in aanbouw met een verhuurbare oppervlakte van 804.042 m<sup>2</sup>.

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

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

### **Materiële vaste activa**

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

### **Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen**

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

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

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

### **Totale lang- en kortlopende financiële schulden**

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

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

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

## VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

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

## VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

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

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

## TOELICHTING BIJ DE VERKORTE HALFJAARLIJKSE FINANCIËLE STATEN

Voor de periode afgesloten op 30 juni

### 1. Verklaring van overeenstemming

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

### 2. Materiële waarderingsgrondslagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Kritische schattingen en beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden**

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

### **4. Segment rapportering**

De hoogstgeplaatste functionaris die belangrijke operationele beslissingen neemt, is de persoon die middelen toewijst aan en de prestaties beoordeelt van de operationele segmenten. De Groep heeft bepaald dat de hoogstgeplaatste functionaris van de Vennootschap de operationele beslisser is. Hij wijst middelen toe aan en beoordeelt de prestaties op business line- en landniveau.

De segmentatie voor de segmentrapportage binnen VGP is primair per business line en secundair per geografische regio.

#### **4.1 Activiteitssegmenten**

Voor bestuursdoeleinden presenteert de Groep de financiële informatie volgens een bestuurlijke opsplitsing, op basis van de functionele toewijzing van opbrengsten en kosten. Deze bedragen zijn gebaseerd op diverse veronderstellingen en zijn bijgevolg niet opgesteld in overeenstemming met de IFRS-geauditeerde geconsolideerde jaarrekening van VGP NV voor de periode eindigend in Juni 2025 en 2024. De Groep rapporteert drie segmenten:

##### **Investeringsactiviteiten**

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

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

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

##### **Vastgoedontwikkeling**

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

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

### Hernieuwbare energie

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

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

#### *Samenvatting van de opsplitsing van de activiteitssegmenten*

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

In duizenden €

Voor de periode afgesloten op 30 juni 2025

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

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

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

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

## 4.2 Gesegmenteerde balans

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

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

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

| <i>In duizenden €</i>                                |                           | Voor de periode eindigend op 31 december 2024 |                      |                   |                  |                  |
|------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Eigen vermogen en verplichtingen                     | Investerings-activiteiten | Vastgoed ontwikkeling                         | Hernieuwbare Energie | Financiële Schuld | Eigen vermogen   | Totaal           |
| Kapitaal                                             | -                         | -                                             | -                    | -                 | 105.676          | 105.676          |
| Overige reserves                                     | -                         | -                                             | -                    | -                 | 845.579          | 845.579          |
| Overgedragen resultaten                              | -                         | -                                             | -                    | -                 | 1.449.172        | 1.449.172        |
| <b>Eigen vermogen</b>                                | -                         | -                                             | -                    | -                 | <b>2.400.427</b> | <b>2.400.427</b> |
| Langlopende financiële schulden                      | -                         | -                                             | 134.818              | 1.807.677         | -                | 1.942.495        |
| Andere langlopende verplichtingen                    | 9.927                     | 25.477                                        | 11.377               | -                 | -                | 46.781           |
| Uitgestelde belastingverplichtingen                  | 16.390                    | 19.262                                        | -                    | -                 | -                | 35.652           |
| <b>Totaal langlopende verplichtingen</b>             | <b>26.317</b>             | <b>44.739</b>                                 | <b>146.195</b>       | <b>1.807.677</b>  | -                | <b>2.024.928</b> |
| Kortlopende financiële schulden                      | -                         | -                                             | 2.257                | 112.609           | -                | 114.866          |
| Handels- en andere kortlopende schulden              | 8.277                     | 91.315                                        | 2.966                | -                 | -                | 102.558          |
| Verplichtingen m.b.t activa aangehouden voor verkoop | 462                       | 10.695                                        | -                    | -                 | -                | 11.157           |
| <b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>             | <b>8.739</b>              | <b>102.010</b>                                | <b>5.223</b>         | <b>112.609</b>    | -                | <b>228.581</b>   |
| <b>Totaal verplichtingen</b>                         | <b>35.056</b>             | <b>146.749</b>                                | <b>151.418</b>       | <b>1.920.286</b>  | -                | <b>2.253.509</b> |
| <b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>       | <b>35.056</b>             | <b>146.749</b>                                | <b>151.418</b>       | <b>1.920.286</b>  | <b>2.400.427</b> | <b>4.653.936</b> |

### 4.3 Geografische informatie

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

| 30 juni 2025<br>In duizenden €    | Bruto<br>huur-en<br>hernieuw<br>-<br>bare<br>energie<br>opbrengs<br>ten (incl.<br>JV<br>volgens<br>aandeel) | Netto<br>huur- en<br>hernieuw<br>bare<br>energie<br>resultaat<br>(incl. JV<br>volgens<br>aandeel) | Operatione<br>le EBITDA<br>(incl. JV<br>volgens<br>aandeel) | Vastgoed-<br>beleggingen<br>(incl. JV<br>volgens<br>aandeel) | Instal-<br>laties<br>hernieuw<br>-bare<br>energie,<br>instal-<br>laties en<br>uitrusting | Totale<br>activa<br>(incl. JV<br>volgens<br>aandeel) | Investe<br>-<br>ringen <sup>1</sup> |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>West-Europa</b>                |                                                                                                             |                                                                                                   |                                                             |                                                              |                                                                                          |                                                      |                                     |
| Duitsland                         | 56.895                                                                                                      | 52.680                                                                                            | 147.586                                                     | 2.480.829                                                    | 84.715                                                                                   | 2.737.007                                            | 59.012                              |
| Spanje                            | 6.519                                                                                                       | 5.987                                                                                             | 12.633                                                      | 459.422                                                      | -                                                                                        | 476.113                                              | 25.482                              |
| Oostenrijk                        | 4.845                                                                                                       | 4.584                                                                                             | 5.940                                                       | 239.208                                                      | 196                                                                                      | 249.705                                              | 7.447                               |
| Nederland                         | 4.967                                                                                                       | 4.142                                                                                             | 12.182                                                      | 201.184                                                      | 15.863                                                                                   | 223.646                                              | 342                                 |
| Italië                            | 2.587                                                                                                       | 2.052                                                                                             | 6.293                                                       | 179.452                                                      | 6.915                                                                                    | 213.931                                              | 18.673                              |
| Frankrijk                         | 518                                                                                                         | (844)                                                                                             | 869                                                         | 125.100                                                      | 2.078                                                                                    | 138.419                                              | 15.339                              |
| Portugal                          | 1.316                                                                                                       | 1.056                                                                                             | 1.850                                                       | 96.608                                                       | -                                                                                        | 107.222                                              | 10.545                              |
| Denemarken                        | -                                                                                                           | (71)                                                                                              | 66                                                          | 36.507                                                       | -                                                                                        | 44.835                                               | 13.880                              |
| Verenigd Koninkrijk               | -                                                                                                           | (128)                                                                                             | (86)                                                        | 24.276                                                       | -                                                                                        | 28.770                                               | 23.908                              |
| Luxemburg                         | -                                                                                                           | -                                                                                                 | -                                                           | -                                                            | -                                                                                        | 158.179                                              | -                                   |
| België                            | -                                                                                                           | -                                                                                                 | -                                                           | -                                                            | -                                                                                        | 730.340                                              | -                                   |
|                                   | <b>77.647</b>                                                                                               | <b>69.458</b>                                                                                     | <b>187.333</b>                                              | <b>3.842.586</b>                                             | <b>109.767</b>                                                                           | <b>5.108.167</b>                                     | <b>174.628</b>                      |
| <b>Centraal- en Oost-Europa</b>   |                                                                                                             |                                                                                                   |                                                             |                                                              |                                                                                          |                                                      |                                     |
| Tsjechië                          | 12.311                                                                                                      | 11.710                                                                                            | 16.852                                                      | 533.004                                                      | 3.411                                                                                    | 554.359                                              | 8.670                               |
| Slowakije                         | 3.808                                                                                                       | 3.510                                                                                             | 11.970                                                      | 226.613                                                      | 648                                                                                      | 237.710                                              | 11.667                              |
| Hongarije                         | 8.724                                                                                                       | 8.496                                                                                             | 7.473                                                       | 303.323                                                      | -                                                                                        | 325.544                                              | 16.820                              |
| Roemenië                          | 9.833                                                                                                       | 9.355                                                                                             | 4.424                                                       | 292.291                                                      | 3.167                                                                                    | 315.597                                              | 22.099                              |
| Kroatië                           | -                                                                                                           | (61)                                                                                              | (1.904)                                                     | 41.704                                                       | -                                                                                        | 52.361                                               | 12.343                              |
|                                   | <b>34.676</b>                                                                                               | <b>33.010</b>                                                                                     | <b>38.815</b>                                               | <b>1.396.935</b>                                             | <b>7.226</b>                                                                             | <b>1.485.571</b>                                     | <b>71.599</b>                       |
| <b>Baltische staten en Balkan</b> |                                                                                                             |                                                                                                   |                                                             |                                                              |                                                                                          |                                                      |                                     |
| Letland                           | 3.905                                                                                                       | 3.862                                                                                             | 4.529                                                       | 102.873                                                      | -                                                                                        | 107.150                                              | (167)                               |
| Servië                            | 3.003                                                                                                       | 2.647                                                                                             | 4.610                                                       | 105.895                                                      | -                                                                                        | 113.454                                              | 2.418                               |
|                                   | <b>6.908</b>                                                                                                | <b>6.509</b>                                                                                      | <b>9.139</b>                                                | <b>208.768</b>                                               | <b>-</b>                                                                                 | <b>220.604</b>                                       | <b>2.251</b>                        |
| <b>Andere<sup>2</sup></b>         |                                                                                                             |                                                                                                   |                                                             |                                                              |                                                                                          |                                                      |                                     |
|                                   | -                                                                                                           | (302)                                                                                             | 3.561                                                       | -                                                            | -                                                                                        | 3.240                                                | -                                   |
| <b>Totaal</b>                     | <b>119.231</b>                                                                                              | <b>108.675</b>                                                                                    | <b>238.848</b>                                              | <b>5.448.289</b>                                             | <b>116.993</b>                                                                           | <b>6.817.582</b>                                     | <b>248.478</b>                      |

<sup>1</sup> Investerings in materiële vaste activa omvatten toevoegingen aan en verwerving van vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsgrond, maar omvatten geen huurincentives, verhuurvergoedingen en geactiveerde rente. Directe investeringen in de eigen portefeuille bedragen € 226,6 miljoen (waarvan € 55 miljoen betrekking heeft op de aankoop van grond) en € 21,9 miljoen op vastgoed in ontwikkeling van de Eerste, Tweede, Vijfde en Zesde joint venture.

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

| 30 juni 2024<br>voor resultaat<br>en 31<br>december 2024<br>voor<br>balansposten<br><i>In duizenden €</i> | Bruto huur-<br>en hernieuw-<br>bare energie<br>opbrengsten<br>(incl. JV<br>volgens<br>aandeel) | Netto huur-<br>en<br>hernieuw-<br>bare<br>energie<br>resultaat<br>(incl. JV<br>volgens<br>aandeel) | Operatio-<br>nele<br>EBITDA<br>(incl. JV<br>volgens<br>aandeel) | Vastgoed-<br>beleggingen<br>(incl. JV<br>volgens<br>aandeel) | Installaties<br>hernieuw-<br>bare<br>energie,<br>installaties<br>en<br>uitrusting | Totale<br>activa<br>(incl. JV<br>volgens<br>aandeel) | Investe-<br>ringen <sup>1</sup> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>West-Europa</b>                                                                                        |                                                                                                |                                                                                                    |                                                                 |                                                              |                                                                                   |                                                      |                                 |
| Duitsland                                                                                                 | 54.933                                                                                         | 48.451                                                                                             | 107.676                                                         | 2.324.201                                                    | 83.981                                                                            | 2.559.397                                            | 56.739                          |
| Spanje                                                                                                    | 5.446                                                                                          | 4.154                                                                                              | 17.057                                                          | 416.964                                                      | -                                                                                 | 431.387                                              | 20.976                          |
| Oostenrijk                                                                                                | 2.183                                                                                          | 1.866                                                                                              | (4.284)                                                         | 234.378                                                      | 148                                                                               | 249.930                                              | 29.637                          |
| Nederland                                                                                                 | 4.388                                                                                          | 3.569                                                                                              | 13.107                                                          | 190.532                                                      | 15.428                                                                            | 210.384                                              | 438                             |
| Italië                                                                                                    | 1.393                                                                                          | 867                                                                                                | 1.981                                                           | 152.631                                                      | 4.866                                                                             | 181.738                                              | 17.548                          |
| Frankrijk                                                                                                 | -                                                                                              | (102)                                                                                              | (3.131)                                                         | 105.942                                                      | 1.244                                                                             | 131.263                                              | 13.916                          |
| Portugal                                                                                                  | 1.152                                                                                          | 1.083                                                                                              | 3.057                                                           | 85.239                                                       | -                                                                                 | 93.995                                               | 7.972                           |
| Denemarken                                                                                                | -                                                                                              | (59)                                                                                               | (468)                                                           | 21.381                                                       | -                                                                                 | 25.872                                               | 8.053                           |
| Luxemburg                                                                                                 | -                                                                                              | -                                                                                                  | -                                                               | -                                                            | -                                                                                 | 156.173                                              | -                               |
| België                                                                                                    | -                                                                                              | -                                                                                                  | -                                                               | -                                                            | -                                                                                 | 803.119                                              | -                               |
|                                                                                                           | <b>69.495</b>                                                                                  | <b>59.829</b>                                                                                      | <b>134.995</b>                                                  | <b>3.531.268</b>                                             | <b>105.667</b>                                                                    | <b>4.843.258</b>                                     | <b>155.279</b>                  |
| <b>Centraal- en Oost-Europa</b>                                                                           |                                                                                                |                                                                                                    |                                                                 |                                                              |                                                                                   |                                                      |                                 |
| Tsjechië                                                                                                  | 12.768                                                                                         | 12.349                                                                                             | 24.632                                                          | 507.926                                                      | 3.410                                                                             | 526.253                                              | 10.999                          |
| Slowakije                                                                                                 | 4.921                                                                                          | 4.644                                                                                              | 6.686                                                           | 202.147                                                      | 5                                                                                 | 210.218                                              | 25.011                          |
| Hongarije                                                                                                 | 5.437                                                                                          | 5.147                                                                                              | 6.629                                                           | 285.410                                                      | -                                                                                 | 304.607                                              | 25.004                          |
| Roemenië                                                                                                  | 6.038                                                                                          | 5.902                                                                                              | 8.635                                                           | 272.215                                                      | 1.710                                                                             | 297.112                                              | 27.363                          |
| Kroatië                                                                                                   | -                                                                                              | (72)                                                                                               | (248)                                                           | 29.529                                                       | -                                                                                 | 35.071                                               | 6.024                           |
|                                                                                                           | <b>29.164</b>                                                                                  | <b>27.970</b>                                                                                      | <b>46.334</b>                                                   | <b>1.297.227</b>                                             | <b>5.125</b>                                                                      | <b>1.373.261</b>                                     | <b>94.401</b>                   |
| <b>Baltische staten en Balkan</b>                                                                         |                                                                                                |                                                                                                    |                                                                 |                                                              |                                                                                   |                                                      |                                 |
| Letland                                                                                                   | 4.005                                                                                          | 5.138                                                                                              | 4.376                                                           | 101.636                                                      | -                                                                                 | 105.531                                              | 1.076                           |
| Servië                                                                                                    | 118                                                                                            | (133)                                                                                              | (5.984)                                                         | 101.013                                                      | 9                                                                                 | 109.442                                              | 24.312                          |
|                                                                                                           | <b>4.123</b>                                                                                   | <b>5.005</b>                                                                                       | <b>(1.608)</b>                                                  | <b>202.649</b>                                               | <b>9</b>                                                                          | <b>214.973</b>                                       | <b>25.388</b>                   |
| <b>Andere<sup>2</sup></b>                                                                                 |                                                                                                |                                                                                                    |                                                                 |                                                              |                                                                                   |                                                      |                                 |
|                                                                                                           | -                                                                                              | (1.157)                                                                                            | 1.706                                                           | -                                                            | -                                                                                 | 3.566                                                | -                               |
| <b>Totaal</b>                                                                                             | <b>102.782</b>                                                                                 | <b>91.647</b>                                                                                      | <b>181.427</b>                                                  | <b>5.031.144</b>                                             | <b>110.801</b>                                                                    | <b>6.435.058</b>                                     | <b>275.068</b>                  |

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

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

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

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

<sup>1</sup> Inclusief waarde vastgoedbeleggingen in activa groepen aangehouden voor verkoop.

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

## 5. Omzet

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

<sup>1</sup> Inclusief waarde vastgoedbeleggingen in activa groepen aangehouden voor verkoop.

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

Eind juni 2025 heeft de Groep (inclusief de joint ventures) gecommitteerde huurovereenkomsten op jaarbasis van € 441,3 miljoen<sup>1</sup> vergeleken met € 412,6 miljoen<sup>2</sup> per 31 december 2024.

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

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

| <b>30.06.2024</b>                        |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                  |
|------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------|
| <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           |
| <b>Totaal – JV volgens aandeel</b>       | <b>134.239</b>             | <b>128.467</b>             | <b>117.320</b>             | <b>104.581</b>             | <b>90.314</b>              | <b>468.972</b>             | <b>1.043.894</b> |
| 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          |
| <b>Totaal – Eigen</b>                    | <b>84.229</b>              | <b>103.274</b>             | <b>96.470</b>              | <b>88.389</b>              | <b>81.902</b>              | <b>476.430</b>             | <b>930.694</b>   |
| <b>Totaal – volgens aandeel</b>          | <b>218.468</b>             | <b>231.742</b>             | <b>213.790</b>             | <b>192.970</b>             | <b>172.216</b>             | <b>945.402</b>             | <b>1.974.588</b> |

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

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

## 6. Netto waarderingswinsten / (verliezen) op vastgoedbeleggingen

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

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

## 7. Investerings in joint ventures

### 7.1 Winsten van joint ventures

Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de resultatenrekening van de joint ventures van de Groep met (i) Allianz 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.

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

De joint ventures met Vusa en Grekon bevatten grond die samen met de partner wordt ontwikkeld. In H1 '24 verwierf VGP een bijkomend belang van 25% in de ontwikkelings- Joint Venture Belartza van haar joint venture partner VUSA.

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

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

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

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

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

| <b>30 Juni 2024</b><br><i>In duizenden €</i>    | <b>Joint Ventures<br/>aan 100%</b> | <b>Joint ventures<br/>op aandeel</b> |
|-------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| 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)                              |
| <b>Netto huurresultaat</b>                      | <b>115.667</b>                     | <b>58.703</b>                        |
| Netto meer/(min) waarden op vastgoedbeleggingen | 16.968                             | 8.642                                |
| Administratieve kosten                          | (1.786)                            | (909)                                |
| <b>Operationeel resultaat</b>                   | <b>130.849</b>                     | <b>66.436</b>                        |
| Netto financieel resultaat                      | (48.805)                           | (24.636)                             |
| Belastingen                                     | (15.949)                           | (8.095)                              |
| <b>Resultaat over de periode</b>                | <b>66.095</b>                      | <b>33.705</b>                        |

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

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

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

## 7.2 Samengevatte balansinformatie met betrekking tot Joint Ventures

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

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

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

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

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

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

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

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

| <b>31.12.2024</b><br><i>In duizenden €</i> | <b>Joint Ventures</b><br><b>aan 100%</b> | <b>Joint Ventures</b><br><b>op aandeel</b> |
|--------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Vastgoedbeleggingen                        | 5.733.833                                | 2.927.831                                  |
| Andere activa                              | 1.667                                    | 835                                        |
| <b>Totaal vaste activa</b>                 | <b>5.735.500</b>                         | <b>2.928.666</b>                           |

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Handels- en andere vorderingen  | 57.055         | 28.977         |
| Geldmiddelen en kasequivalenten | 245.519        | 124.353        |
| <b>Totaal vlottende activa</b>  | <b>302.574</b> | <b>153.330</b> |

|                      |                  |                  |
|----------------------|------------------|------------------|
| <b>Totaal activa</b> | <b>6.038.074</b> | <b>3.081.996</b> |
|----------------------|------------------|------------------|

|                                              |                  |                  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Langlopende financiële schulden              | 3.034.562        | 1.543.184        |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | 1.164            | 582              |
| Andere langlopende verplichtingen            | 46.794           | 23.575           |
| Uitgestelde belastingverplichtingen          | 312.421          | 159.958          |
| <b>Totaal langlopende verplichtingen</b>     | <b>3.394.941</b> | <b>1.727.299</b> |

|                                          |                |               |
|------------------------------------------|----------------|---------------|
| Kortlopende financiële schulden          | 42.112         | 21.428        |
| Handels- en andere kortlopende schulden  | 63.869         | 32.395        |
| <b>Totaal kortlopende verplichtingen</b> | <b>105.981</b> | <b>53.823</b> |

|                              |                  |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Totaal verplichtingen</b> | <b>3.500.922</b> | <b>1.781.122</b> |
|------------------------------|------------------|------------------|

|                           |                  |                  |
|---------------------------|------------------|------------------|
| <b>Netto actiefwaarde</b> | <b>2.537.152</b> | <b>1.300.874</b> |
|---------------------------|------------------|------------------|

| <b>Totaal vaste activa</b><br><i>In duizenden €</i><br><i>31 december 2024</i> | <b>Joint Ventures</b><br><b>aan 100%</b> | <b>Joint Ventures</b><br><b>op aandeel</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Eerste Joint venture                                                           | 2.331.113                                | 1.204.460                                  |
| Tweede Joint Venture                                                           | 927.585                                  | 463.794                                    |
| Derde Joint Venture                                                            | 700.909                                  | 350.455                                    |
| Vijfde Joint Venture                                                           | 1.158.696                                | 579.348                                    |
| Zesde Joint Venture                                                            | 577.845                                  | 302.150                                    |
| Ontwikkelings Joint Ventures                                                   | 39.352                                   | 28.459                                     |
| <b>Totaal vaste activa</b>                                                     | <b>5.735.500</b>                         | <b>2.928.666</b>                           |

| <b>Totaal vlottende activa</b><br><i>In duizenden €</i><br><i>31 december 2024</i> | <b>Joint Ventures</b><br><b>aan 100%</b> | <b>Joint Ventures</b><br><b>op aandeel</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Eerste Joint venture                                                               | 78.324                                   | 40.402                                     |
| Tweede Joint Venture                                                               | 29.534                                   | 14.769                                     |
| Derde Joint Venture                                                                | 120.109                                  | 60.056                                     |
| Vijfde Joint Venture                                                               | 42.194                                   | 21.099                                     |
| Zesde Joint Venture                                                                | 29.625                                   | 15.565                                     |
| Ontwikkelings Joint Ventures                                                       | 2.788                                    | 1.439                                      |
| <b>Totaal vlottende activa</b>                                                     | <b>302.574</b>                           | <b>153.330</b>                             |

| <b>Totaal activa</b><br><i>In duizenden €</i><br><i>31 december 2024</i> | <b>Joint Ventures</b><br><b>aan 100%</b> | <b>Joint Ventures</b><br><b>op aandeel</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Eerste Joint venture                                                     | 2.409.437                                | 1.244.862                                  |
| Tweede Joint Venture                                                     | 957.119                                  | 478.563                                    |
| Derde Joint Venture                                                      | 821.018                                  | 410.511                                    |
| Vijfde Joint Venture                                                     | 1.200.890                                | 600.447                                    |
| Zesde Joint Venture                                                      | 607.470                                  | 317.715                                    |
| Ontwikkelings Joint Ventures                                             | 42.140                                   | 29.898                                     |
| <b>Totaal activa</b>                                                     | <b>6.038.074</b>                         | <b>3.081.996</b>                           |

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

| <b>Totaal kortlopende verplichtingen</b><br><i>In duizenden €</i><br><i>31 december 2024</i> | <b>Joint Ventures</b><br><b>aan 100%</b> | <b>Joint Ventures</b><br><b>op aandeel</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Eerste Joint venture                                                                         | 48.380                                   | 24.828                                     |
| Tweede Joint Venture                                                                         | 20.685                                   | 10.343                                     |
| Derde Joint Venture                                                                          | 10.943                                   | 5.472                                      |
| Vijfde Joint Venture                                                                         | 9.616                                    | 4.808                                      |
| Zesde Joint Venture                                                                          | 16.343                                   | 8.366                                      |
| Ontwikkelings Joint Ventures                                                                 | 14                                       | 6                                          |
| <b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>                                                     | <b>105.981</b>                           | <b>53.823</b>                              |

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

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

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

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

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

---

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

### 7.3 Overige langlopende vorderingen

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

### 7.4 Deelnemingen in de joint ventures en de geassocieerde ondernemingen

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

## 7.5 EPRA maatstaven toegepast op Joint Ventures volgens aandeel<sup>1</sup>

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8. Netto financieel resultaat

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

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

## 9. Winst per aandeel

### 9.1 Winst per aandeel

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

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

### 9.2 EPRA NAV's – EPRA NAV's per aandeel<sup>1</sup>

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

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

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

2. *Net Tangible Assets*: gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen gerealiseerd worden. Het betreft de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen reële waarde omvat en waarbij bepaalde posten uitgesloten worden waarvan verwacht wordt dat ze geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. De EPRA NTA per aandeel betreft de EPRA NTA op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie [www.epra.com](http://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](http://www.epra.com).

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

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

## 10. Vastgoedbeleggingen

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

| 31.12.2024                                                 |                |                |                   |                  |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|------------------|
| <i>In duizenden €</i>                                      | Opgeleverd     | In<br>aanbouw  | Ontwikkelingsland | Totaal           |
| <b>Per 1 januari</b>                                       | <b>520.445</b> | <b>356.231</b> | <b>632.308</b>    | <b>1.508.984</b> |
| Herclassificatie van aangehouden voor verkoop              | 448.579        | 20.750         | 21.964            | <b>491.293</b>   |
| Investeringsuitgaven                                       | 116.119        | 237.460        | 51.488            | <b>405.067</b>   |
| Aanschaffingen                                             | 2.025          | 24.529         | 28.146            | <b>54.700</b>    |
| Geactiveerde rente                                         | -              | 3.126          | 307               | <b>3.433</b>     |
| Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten            | 4.383          | 1.615          | 1.359             | <b>7.357</b>     |
| Verkopen en overdrachten                                   | (515.170)      | (56.183)       | (24.394)          | <b>(595.747)</b> |
| Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling   | -              | 99.740         | (99.740)          | -                |
| Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling | 242.250        | (242.250)      | -                 | -                |
| Netto meerwaarde/(min) waarde op vastgoedbeleggingen       | 16.436         | 53.350         | (5.916)           | <b>63.870</b>    |
| Herclassificatie naar activa aangehouden voor verkoop      | (31.316)       | -              | (2.230)           | <b>(33.546)</b>  |
| <b>Per 31 december</b>                                     | <b>803.751</b> | <b>498.368</b> | <b>603.292</b>    | <b>1.905.411</b> |

### 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

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

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

## 10.2 Vastgoedwaarderingstechnieken en gerelateerde kwantitatieve informatie

### (i) Waarderingsproces

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

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

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

| Regio                            | Segment | Reële waarde 30 jun-25 (€ '000) | Waarderings-techniek             | Niveau 3 - Niet-waarneembare inputs   | Waarde       |
|----------------------------------|---------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|--------------|
| Tsjechië                         | IP      | 24.640                          | Contante waarde van de kasstroom | ERV per m² (in €)                     | 62-64        |
|                                  |         |                                 |                                  | Disconteringsvoet                     | 6,00%-6,30%  |
|                                  |         |                                 |                                  | Uitgangrendement                      | 5,75%-5,80%  |
|                                  |         |                                 |                                  | Gewogen gemiddelde opbrengst          | 5,90%        |
|                                  |         |                                 |                                  | Kosten tot voltooiing (in '000)       | 0            |
|                                  |         |                                 |                                  | Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)      | 23.475       |
|                                  |         |                                 |                                  | WAULT (tot einde looptijd) (in jaren) | 2,96         |
|                                  |         |                                 |                                  | WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)   | 2,6          |
|                                  | IPUC    | 13.200                          | Contante waarde van de kasstroom | ERV per m² (in €)                     | 94           |
|                                  |         |                                 |                                  | Disconteringsvoet                     | 6,75%        |
|                                  |         |                                 |                                  | Uitgangrendement                      | 5,75%        |
|                                  |         |                                 |                                  | Gewogen gemiddelde opbrengst          | 6,42%        |
|                                  |         |                                 |                                  | Kosten tot voltooiing (in '000)       | 1.247        |
| Gewaardeerd vastgoed (totaal m²) |         |                                 |                                  | 9.476                                 |              |
| DL                               | 25.397  | Vergelijking verkoop            | Prijs per m²                     |                                       |              |
| Duitsland                        | IP      | 190.930                         | Contante waarde van de kasstroom | ERV per m² (in €)                     | 64-90        |
|                                  |         |                                 |                                  | Disconteringsvoet *                   | 6,75%-11,00% |
|                                  |         |                                 |                                  | Uitgangrendement *                    | 5,25%-9,00%  |
|                                  |         |                                 |                                  | Gewogen gemiddelde opbrengst          | 6,28%        |
|                                  |         |                                 |                                  | Kosten tot voltooiing (in '000)       | 2.706        |
|                                  |         |                                 |                                  | Gewaardeerd vastgoed (totaal m²)      | 170.352      |
|                                  |         |                                 |                                  | WAULT (tot einde looptijd) (in jaren) | 5,23         |
|                                  |         |                                 |                                  | WAULT (tot eerste breuk) (in jaren)   | 3,19         |
|                                  | IPUC    | 221.110                         | Contante waarde van de kasstroom | ERV per m² (in €)                     | 69-345       |
|                                  |         |                                 |                                  | Disconteringsvoet *                   | 5,75%-8,00%  |

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

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

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

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

Waarderingsdetails zijn inclusief activa die zijn gereclassificeerd naar HFS.

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

### 10.3 Materiële vaste activa

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

## 11. Handels- en overige vorderingen

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

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

## 12. Aandelenkapitaal en overige reserves

### 12.1 Aandelenkapitaal

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

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

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

### 13. Kortlopende en langlopende financiële schulden

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

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

De opgelopen rente heeft betrekking op de 4<sup>1</sup> uitgegeven obligaties (€ 16,8 miljoen), de lening van de Europese Investeringsbank (€ 2,3 miljoen) en de Schuldschein leningen (€ 0,3 miljoen).

De coupons van de obligaties zijn jaarlijks betaalbaar op 19 maart voor de Mar-26 obligatie, 8 april voor de Apr-29 obligatie en 17 januari voor de obligaties Jan-27 & Jan-30. De rente op de Schuldschein-leningen is halfjaarlijks betaalbaar op 15 april en 15 oktober voor de Schuldschein-leningen met variabele rente en jaarlijks op 15 oktober voor de Schuldschein-leningen met vaste rente. De lening van de EIB (opgenomen als Bankleningen) vervalt over een periode van tien jaar tegen een vaste rentevoet van 4,15%.

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

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

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

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

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

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

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

### 13.1.1 Bankleningen

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

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

In februari 2025 verhoogde VGP haar kredietfaciliteit bij JP Morgan SE met € 25 miljoen in combinatie met een verlenging van de looptijd met 3 jaar, tot 7 februari 2028. De krediet faciliteit van € 75 miljoen met Belfius bank NV werd in augustus 2025 verlengd met 5 jaar.

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

### 13.1.2 Schuldschein leningen

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

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

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

<sup>1</sup> De kredietfaciliteit voor een bedrag van € 50 miljoen van KBC Bank NV is bestemd voor het uitgeven van bankgaranties binnen de groep aan derden. Per juni 2025, bedroeg de, toegewezen maar nog niet opgenomen bankgarantie € 9,1 miljoen.

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

### 13.1.3 Obligatieleningen

VGP heeft per 30 juni 2025 volgende vier uitstaande obligaties:

- De € 190 miljoen vastrentende obligaties met een looptijd tot 19 maart 2026 hebben een coupon van 3,50% per jaar. De obligaties zijn genoteerd op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussel (ISIN-code: BE0002611896). ("Mar-26 Obligatie")
- De € 600 miljoen vastrentende obligaties met een looptijd tot 8 april 2029 hebben een coupon van 1,50% per jaar. De obligaties zijn genoteerd aan de Luxemburgse effectenbeurs (Euro MTF) (ISIN-code: BE6327721237). ("Apr-29 Obligatie"). Waarvan VGP NV op 4 april 2025, 20.100.000 euro vrijwillig heeft teruggekocht.
- De vastrentende obligaties van € 1.000 miljoen, in twee schijven op vijf en acht jaar, met vervaldatum op 17 januari 2027 en 17 januari 2030, hebben een coupon van 1,625% en 2,25% per jaar. De obligaties zijn genoteerd aan de Luxemburgse effectenbeurs (Euro MTF) (ISIN Code: BE6332786449 en BE6332787454). ("Jan-27 en Jan-30 Obligatie"). Waarvan VGP NV op 4 april 2025, op de obligatie met vervaldatum 17 januari 2027 179.900.000 euro vrijwillig heeft teruggekocht.
- De vastrentende obligaties van € 576 miljoen, vervaldatum op 31 januari 2031, met een coupon van 4,25% per jaar. De obligaties zijn genoteerd aan de Luxemburgse effectenbeurs (Euro MTF) (ISIN Code: BE6362152199). ("Jan-31 Obligatie")

### 13.1.4 Belangrijke voorwaarden en convenanten

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

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

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

Om haar groei op middellange termijn te ondersteunen, is VGP meerdere joint ventures aangegaan met Allianz (de Eerste, Tweede en Derde joint venture), Deko (de Vijfde joint venture) en Saga (de Zesde joint venture) met betrekking tot het verwerven van inkomstengenererende activa die door VGP zijn ontwikkeld. Deze Joint Ventures fungeren als een take-out vehikel van de inkomstengenererende activa, waardoor VGP haar initieel geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk kan recyclen wanneer voltooide projecten worden overgenomen door de Joint Ventures. VGP is dan in staat om de opbrengsten te herinvesteren in de voortdurende uitbreiding van haar ontwikkelingspijplijn, inclusief de verdere uitbreiding van haar grondbank, waardoor VGP zich kan concentreren op haar kernontwikkelingsactiviteiten.

De ontwikkelingspijplijn die zal worden overgedragen als onderdeel van een toekomstige overnametransactie tussen de joint venture en VGP wordt ontwikkeld op eigen risico van VGP en vervolgens verworven en betaald door deze joint ventures op basis van vooraf overeengekomen voltooiings- en leaseparameters. Bijgevolg worden deze geherclassificeerd als activa en verplichtingen aangehouden voor verkoop op de balans.

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

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

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

| <i>In duizenden €</i>                                                                | <b>31.12.2024</b> | <b>Tweede JV</b> | <b>Eerste JV</b> | <b>Vijfde JV</b> | <b>Derde JV</b> | <b>Other</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|--------------|
| Vastgoedbeleggingen                                                                  | 924.259           | 506.662          | 416.846          | -                | -               | 751          |
| Kapitaalinvesteringen                                                                | 17.647            | -                | -                | 18.704           | -               | (1.057)      |
| Handels- en andere vorderingen                                                       | 8.866             | 8.866            | -                | -                | -               | -            |
| Geldmiddelen en kasequivalenten                                                      | 25.003            | 25.003           | -                | -                | -               | -            |
| Langlopende financiële leningen                                                      | -                 | -                | -                | -                | -               | -            |
| Aandeelhoudersleningen                                                               | (600.790)         | (243.639)        | (357.151)        | -                | -               | -            |
| Andere langlopende financiële verplichtingen                                         | (5.436)           | (5.436)          | -                | -                | -               | -            |
| Uitgestelde belastingverplichtingen                                                  | (40.951)          | (31.504)         | (9.447)          | -                | -               | -            |
| Handels- en andere kortlopende schulden                                              | (20.166)          | (20.166)         | -                | -                | -               | -            |
| <b>Totaal netto-activa verkocht</b>                                                  | <b>308.432</b>    | <b>239.786</b>   | <b>50.248</b>    | <b>18.704</b>    | <b>-</b>        | <b>(306)</b> |
| Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop                                               | 92.866            | 20.276           | 47.777           | 10.476           | 13.985          | 352          |
| Niet controlerend belang behouden door VGP                                           | (13.100)          | (13.100)         | -                | -                | -               | -            |
| Bijkomende verkoopprijs te ontvangen bij oplevering van gebouwen                     | (13.985)          | -                | -                | -                | (13.985)        | -            |
| Terugbetaling van aandeelhoudersleningen                                             | 635.066           | 252.445          | 240.434          | 142.187          | -               | -            |
| Inbreng eigen vermogen                                                               | (175.618)         | (124.881)        | (50.737)         | -                | -               | -            |
| <b>Totale vergoeding</b>                                                             | <b>833.661</b>    | <b>374.526</b>   | <b>287.722</b>   | <b>171.367</b>   | <b>-</b>        | <b>46</b>    |
| Te ontvangen koopsom                                                                 | -                 | -                | -                | -                | -               | -            |
| <b>Verkregen koopsom in geldmiddelen en kasequivalenten</b>                          | <b>833.661</b>    | <b>374.526</b>   | <b>287.722</b>   | <b>171.367</b>   | <b>-</b>        | <b>46</b>    |
| Minus – geldmiddelen en kasequivalenten                                              | (25.003)          | (25.003)         | -                | -                | -               | -            |
| <b>Netto-kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen</b> | <b>808.658</b>    | <b>349.523</b>   | <b>287.722</b>   | <b>171.367</b>   | <b>-</b>        | <b>46</b>    |

## 16. Risico management

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

### 16.1 Kapitaalbeheer

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

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

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

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

## 17. Voorwaardelijke verbintenissen en toezeggingen

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

Voorwaardelijke verplichtingen hebben voornamelijk betrekking op bankgaranties die zijn gekoppeld aan grondpercelen en infrastructuur op bouwgrond.

De verplichting tot aankoop van grond heeft betrekking op 2,4 miljoen m<sup>2</sup> grond per juni 2025. Voor deze toegezegde grondpercelen zijn per juni 2025 reeds voorschotten betaald ten belope van € 2,9 miljoen.

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

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

## **18. Verbonden partijen**

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

## **19. Gebeurtenissen na balansdatum**

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

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

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

**1 WINST-EN-VERLIESREKENING, PROPORTIONEEL GECONSOLIDEERD**

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

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

## 2 BALANS, PROPORTIONEEL GECONSOLIDEERD

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

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



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

### **Inleiding**

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

### **Reikwijdte van een beoordeling**

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



## Conclusie

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

Zaventem, 20 augustus 2025

KPMG Bedrijfsrevisoren  
Commissaris  
vertegenwoordigd door

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

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

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

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

## WOORDENLIJST

### **Aanvangsrendement**

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

### **Allianz 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 (m<sup>2</sup>) te delen door het totaal verhuurbare oppervlak (m<sup>2</sup>) inclusief eventuele leegstand (m<sup>2</sup>).

### **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. tweede joint venture

**Vervaldatum lease**

De datum waarop een leaseovereenkomst kan worden opgezegd.

**Voorkennis**

Onder voorkennis wordt verstaan: elke niet openbaar gemaakte informatie die nauwkeurig is en die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op een of meer emittenten van financiële instrumenten of op een of meer financiële instrumenten en die, indien ze openbaar zouden gemaakt worden, de koers van deze financiële instrumenten (of deze van daarvan afgeleide financiële instrumenten) aanzienlijk zouden kunnen beïnvloeden.

**VGP European Logistics of VGP European Logistics joint venture**

Betekent de eerste joint venture.

**VGP European Logistics 2 of VGP European Logistics 2 joint venture**

Betekent de tweede joint venture.

**VGP Park Moerdijk**

Betekent de LPM Joint Venture.

**VGP Park Belartza Joint Venture**

Betekent Belartza Alto SXXI, S.L., een 50:50 joint venture tussen VGP en VUSA.

**VGP Park München of joint venture VGP Park München**

Betekent de Derde Joint Venture.

**VGP Park Siegen Joint Venture**

Betekent Grekon 11 GmbH, de 50:50 joint venture tussen VGP en Revikon.

**VUSA**

Betekent Valeriano urrutikoetxea, S.L.U.; Galdakarra Xxi, S.L.; Saibigain XXI, S.L.U.; en Belartza Garaia, S.L.U.;

**Vierde joint venture**

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

**Vijfde joint venture**

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

**Zesde joint venture**

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

## VERKLARING BETREFFENDE HET TUSSENTIJD'S FINANCIEEL VERSLAG

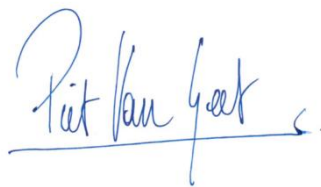
De ondergetekenden verklaren dat, naar hun beste weten:

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

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



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



Piet Van Geet  
permanente vertegenwoordiger van  
Urraco BV  
CFO