
VGP

**BUILDING
TOMORROW
TODAY**



www.vgpparks.eu

HALFJAARRESULTAAT PERSBERICHT

Voor de periode
1 januari 2022 – 30 juni 2022

Gereguleerde informatie
Vrijdag, 26 augustus 2022, 7:00 CET

VGP HALFJAARRESULTATEN 2022

26 augustus 2022, 07.00 uur CET, 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 2022:

- Sterke operationele prestaties resulterend in een nettowinst van **€ 153,1 miljoen**
- € 35,4 miljoen aan nieuwe en hernieuwde huurovereenkomsten in H1 2022, waardoor de totale geannualiseerde huurinkomsten groeien tot €281,1 miljoen (+ **9,7%** op jaarbasis)¹
- Per 30 juni 2022, in totaal **1.346.000 m²** onder constructie verdeeld over 40 projecten die, wanneer opgeleverd en verhuurd, **€ 88,1 miljoen** additionele huur opleveren (87,4% voorverhuurd)
 - **206.000 m²** aan ontwikkelingsprojecten werden in H1 2022 opgestart welke voor 81,7% voorverhuurd zijn en die € 11,1 miljoen huurinkomsten vertegenwoordigen eens gebouwd en volledig verhuurd
 - 17 projecten opgeleverd voor een totale van **334.000 m²** verhuurbare oppervlakte met een bezettingsgraad van 99,3% en die € 17,1 miljoen aan huurinkomsten vertegenwoordigen
- Sterke kaspositie van **€ 730 miljoen²** die naar verwachting verder positief zal beïnvloed worden door de initiële closing van de Vierde Joint Venture en de oplevering van de projecten in VGP Park München
 - Kaspositie versterkt door de derde closing met de Tweede Joint Venture met een netto-opbrengst van € 215 miljoen in Q1'22 omvat ook de bruto opbrengsten van € 82 miljoen van twee additionele JV transacties die plaatsvonden op 1 juli 2022
 - Minimale bruto opbrengsten van € 73 miljoen bij oplevering van de projecten in VGP Park München voorzien in Q4 '22
 - Initiële closing van de Vierde Joint Venture is gepland op 15 november 2022
 - € 100 miljoen verhoging van de toegezegde kredietfaciliteiten tot € 300 miljoen (tot op heden niet-opgenomen)
- Gearing ratio van 35,2%² (pro forma 33,5%²)

Jan Van Geet, CEO van VGP zei: *"In het eerste halfjaar hebben we een solide groei gezien met € 35 miljoen aan nieuwe of vernieuwde huurovereenkomsten gepaard met een aanzienlijke stijging van de huurprijzen in de meeste landen. Dit ondanks een meer voorzichtige benadering van de e-commerce sector, aangezien een aantal grote spelers hun focus hebben verlegd naar opnames in 2024 en daarna."*

Jan Van Geet vervolgde: *"De onstabiele energiemarkten hebben niet alleen een belangrijke stimulans gegeven aan ons winstpotentieel voor onze ontwikkelingen in hernieuwbare energie, ook fungeren ze als katalysator voor onze huurders om over te schakelen op het gebruik van duurzame energie. Bovenop de traditionele sterkhouders zoals Duitsland en Nederland starten wij nu ook zonneprojecten op in bijna alle regio's op directe vraag van onze huurders."*

¹ In vergelijking met 31 december 2021 en Inclusief Joint Ventures aan 100%

² inclusief 82 miljoen euro cash ontvangen per 1 juli als onderdeel van twee JV-sluitingen (30 juni: 648 miljoen euro cash)

Jan Van Geet voegde toe: *“Hoewel wij in het eerste halfjaar een voorzichtigere houding hebben aangenomen ten aanzien van onze landaankopen, is een belangrijk neveneffect van deze onstabiele energiemarkten dat het voor ons geweldige groeikansen creëert. Het versnelt immers de noodzaak voor energie-inefficiënte industrieën om zichzelf opnieuw uit te vinden en over te stappen op duurzamere en energie-efficiëntere huisvesting en activiteiten. Een van de neveneffecten hiervan is dat zij hun oude sites, veelal op toplocaties, te koop aanbieden die bijgevolg interessante herontwikkelings-opportunities bieden voor VGP.*

Jan Van Geet concludeerde: *“Een sterke kapitaalpositie is belangrijk, in het bijzonder nu dat zich in toenemende mate aantrekkelijke Brown field-kansen presenteren. De aanzienlijke cash-recycling uit onze joint ventures versterkt onze balans en geeft ons de flexibiliteit om onze klanten zo goed mogelijk van dienst te zijn, terwijl het ons in staat stelt aanzienlijke waarde te creëren voor alle betrokken belanghebbenden.”*

FINANCIËLE EN OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN

Huuractiviteiten

- Per 30 juni 2022 kwamen de nieuwe en vernieuwde geannualiseerde huurinkomsten op € 35,4 miljoen (+ 9,7% op jaarbasis)
- In alle markten noteren wij een sterke vraag van een breed scala aan huurders. Vanuit een geografisch oogpunt droeg Duitsland ongeveer een derde van alle nieuwe huurovereenkomsten bij en werd er een sterke vraag waargenomen in Spanje, Nederland en Slowakije.
- De stijging werd gedreven door 416.000 m² nieuw getekende huurovereenkomsten, wat overeenkomt met € 22,4 miljoen aan geannualiseerde huuropbrengsten¹. Gedurende dezelfde periode werd eveneens 173.000 m² huurovereenkomsten vernieuwd, wat overeenkomt met € 9,3 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten (waarvan € 8,2 miljoen gerelateerd aan de joint ventures²). De indexering was goed voor € 3,6 miljoen (waarvan € 3,2 miljoen gerelateerd aan de joint ventures²) in het eerste halfjaar van 2022. De beëindigingen vertegenwoordigden een totaal van € 1,0 miljoen of 19.000 m², waarvan € 0,8 miljoen binnen de portefeuilles van de Joint Ventures.
- De getekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen een totaal van € 281,1 miljoen³ (gelijk aan 4,9 miljoen m² verhuurbare oppervlakte) aan geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten, een stijging van 9,7% sinds december 2021.
- Huuractiviteiten in de eerste weken van de nieuwe rapportage periode hebben geleid tot een additionele € 6,1 miljoen aan nieuwe contracten. Dit brengt de totaal geannualiseerde huurinkomsten op € 287,8 miljoen (+12,4% sinds jaareinde).

Ontwikkelingsactiviteiten

- 40 projecten zijn in ontwikkeling welke 1.346.000 m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte creëren en € 88,1 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten eens volledig opgeleverd en verhuurd – vertegenwoordigen. Deze portefeuille in aanbouw is momenteel reeds 87,4% voorverhuurd per 30 Juni 2022.
- Gedurende de eerste 6 maanden van 2022 werd een totaal van 17 projecten voltooid die 334.000 m² verhuurbare oppervlakte opleverden, wat neerkomt op € 17,1 miljoen aan geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten. Voorts staan verscheidene projecten voor de komende maanden voor oplevering gepland, resulterende in een opleveringspijplijn van >700.000 m² voor H2 2022.
- In de loop van het eerste halfjaar zijn de bouwkosten verder gestegen. Eerste tekenen van stabilisatie waren merkbaar aan het eind van deze periode. De negatieve effecten op de ontwikkelingsmarge van de projecten onder constructie werden afgezwakt door een mix van hogere huurprijzen en lagere kapitalisatievoeten.

¹ Waarvan 250.000 m² (€ 14,1 miljoen) betrekking heeft op de eigen portefeuille

² Joint Ventures verwijst naar VGP European Logistics, VGP European Logistics 2 en VGP Park München, alle drie 50:50 joint ventures met Allianz Real Estate

³ Voor Joint Venture aan 100%

Grondbank

- Er werd 1,55 miljoen m² bouwgrond aangekocht en nog eens 3,25 miljoen m² gecommiteerd onder voorbehoud van vergunningen. Daarmee komt de resterende totale grondbank (in eigendom en/of gesecuriseerd) voor ontwikkeling op 11,31 miljoen m². Dit vertegenwoordigt meer dan 5,12 miljoen m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte.
- Daarnaast is nog eens 601.000 m² aan nieuwe grondpercelen onder optie. Deze percelen hebben een ontwikkelingspotentieel van tenminste 254.000 m² aan verhuurbare oppervlakte. Dit brengt de grondbank, in eigendom, gesecuriseerd of onder optie tot 11.91 miljoen m².
- Deze landbank bevat 32 hectare land in Petit-Couronne, nabij Rouen, de hoofdstad van Normandië (waarvan 50% gedurende het eerste halfjaar 2022 werd aangekocht). Het betreft het eerste project van VGP in Frankrijk. Dit Brown field project zal naar verwachting circa 150.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte opleveren en de bouwwerkzaamheden zullen naar verwachting in 2023 beginnen.

Hernieuwbare energie

- Een totaal aan zonne-energie capaciteit van 120,9 MWp is momenteel geïnstalleerd of in aanbouw, verspreid over 89 dak-installaties in 4 landen. Per 30 Juni bedraagt dit reeds een totale investering van € 48 miljoen.
- Daarnaast omvat de pijplijn 40 zonne-energieprojecten in vier bijkomende landen, wat neerkomt op een extra stroomopwekkingscapaciteit van 53,7 MWp. Verwachting is dat de installatie van deze projecten opgestart zal worden in de komende maanden. De totale portefeuille zonnepanelen inclusief de projecten in de pijplijn die 174 MWp omvat.

Voltooiing van de derde closing met de Tweede Joint Venture met Allianz Real Estate

- Op 16 maart 2022 kondigde VGP de succesvolle derde closing aan met haar 50:50 joint venture, VGP European Logistics 2 ('Tweede Joint Venture'). De transactie omvatte 13 logistieke gebouwen, waaronder 9 gebouwen in 7 nieuwe VGP parken en nog eens 4 nieuw opgeleverde logistieke gebouwen die zijn ontwikkeld in parken die eerder aan de Joint Venture waren overgedragen. De transactiewaarde bedroeg € 364 miljoen¹ en de netto-opbrengst van deze transactie bedroeg circa € 215,5 miljoen. Na de afronding van deze derde closing van de Tweede Joint Venture bestaat de vastgoedportefeuille van de Tweede Joint Venture uit 32 opgeleverde gebouwen die samen ongeveer 642.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, met een bezettingsgraad van 99,8%.

¹ De transactiewaarde is samengesteld uit de aankooprijks voor de voltooide inkomsten genererende gebouwen en de netto boekwaarde van de ontwikkelingspijplijn die als onderdeel van een afsluiting wordt overgedragen maar nog niet door de eerste joint venture wordt betaald.

- Op 1 juli vonden twee bijkomende transacties plaats met de Eerste en Tweede Joint Venture voor een totale bruto activa waarde van € 105 miljoen en een bruto cash opbrengst voor VGP van € 82 miljoen.
- Een definitieve closing in de Derde Joint Venture wordt verwacht in het vierde kwartaal van 2022 na de voltooiing van de bouw van VGP Park München, wat binnen het oorspronkelijke tijdschema is. De minimale bruto-opbrengst van de transactie bedraagt € 73 miljoen.
- Tenslotte verwacht VGP een eerste portfolio aan afgewerkte gebouwen over te dragen aan de Vierde Joint Venture in het vierde kwartaal van 2022.

Kapitaal en liquiditeitspositie

- Op 10 januari 2022 kondigde VGP de succesvolle uitgifte aan van haar tweede groene obligatie voor een geaggregeerd nominale waarde van € 1,0 miljard, in twee tranches. Een tranche van € 500 miljoen met maturiteit op 5-jaar en een coupon waarde van 1,625 procent per jaar alsmede een tweede tranche van € 500 miljoen met maturiteit op 8-jaar en een coupon waarde van 2,250 procent per jaar. De opbrengst van deze uitgifte zal gebruikt worden om de ontwikkelingen te financieren van grotendeels reeds voorverhuurde parken, de verdere uitbouw van hernieuwbare energie-installaties en het ontwerp en de ontwikkeling van nieuwe groene logistieke en semi-industriële parken.
- De totale liquide middelen bedroegen € 648,5 miljoen per 30 juni 2022 en namen met € 82 miljoen toe na de verkoop aan de Eerste en Tweede Joint Venture per 1 juli '22.
- In augustus 2022 heeft VGP haar liquiditeitspositie verder versterkt door haar gecommiteerde kredietfaciliteiten te verhogen met een additionele € 100 miljoen onder vergelijkbare voorwaarden als de bestaande kredietfaciliteiten. Hierdoor bedragen de huidige gecommiteerde kredietfaciliteiten € 300 miljoen, die op dit moment niet zijn opgenomen.

Vooruitgang op weg naar onze Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen

- Wij hebben aanzienlijke vooruitgang geboekt richting onze Sustainable Development Goals en liggen op schema om tegen 2025 CO₂-neutraliteit te bereiken, met daarbij een bruto vermindering van 50% voor scope 1 en 2 en een 55% reductie onder scope 3 'in gebruik' te realiseren tegen 2030.
- Wat de doelstelling voor duurzaam bouwen betreft, streeft de Groep naar BREEAM Excellent of DGNB Gold voor alle nieuwe constructies die in 2022 worden opgestart. Momenteel is 61,2 % van onze portefeuille gecertificeerd.
- Om een transparante rapportage over de voortgang van onze ESG-initiatieven mogelijk te maken, zullen wij, naast onze jaarlijkse CDP-disclosure, 2022 GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) deelname en de publicatie van onze Corporate Responsibility Reporting in overeenstemming met de GRI-normen, deelnemen aan de S&P Global CSA 2022 en de Sustainability 2022 analyse.

Vooruitzichten

- Als resultaat van de sterke huur- en activagroei en de oplevering van +1 miljoen m² in 2022, zal de recurrente huurbasis van VGP (samen met die van de JV) in de komende twaalf maanden stijgen tot € 280 miljoen. Dit verhoogt de terugkerende kasstroomgeneratie aanzienlijk en levert een aantrekkelijk rendement op de geïnvesteerde middelen.
- VGP is er momenteel in geslaagd de gestegen bouwkosten grotendeels te compenseren door een mix van hogere huuropbrengsten en yield compressie. Elke ongunstige verandering in een van de bovengenoemde componenten kan potentieel niet volledig worden gecompenseerd en kan dus een negatief effect hebben op de ontwikkelingsmarges. Wij blijven voorzichtig en selectief bij het opstarten van nieuwe projecten om ervoor te zorgen dat onze ontwikkelingsmarges aantrekkelijk blijven.
- De Groep heeft zijn eerste kantoor in Scandinavië geopend met de benoeming van Kristoffer Kaae Stimpel tot country manager voor Denemarken en verwacht de opening van het eerste kantoor in Zweden in 2H 2022 te kunnen aankondigen.
- De combinatie van onze toenemende recurrente kasstroom, onze inflatie gelinkte portefeuille, onze strategische groundbank, ons partnerschap met Allianz Real Estate, de aantrekkelijke mogelijkheden om land aan te kopen in de markt en de dynamiek rond hernieuwbare energie, zal naar verwachting resulteren in een verdere - solide - groei van de nettovermogenswaarde voor VGP.
- Tot slot verwacht VGP haar balans te versterken in Q4 '22 door de verkoop van de eerste portefeuille afgewerkte gebouwen aan de Vierde Joint Venture.

BELANGRIJKE FINANCIËLE PARAMETERS

Activiteiten en resultaten	H1 2022	H1 2021	Wijziging (%)
Getekende geannualiseerde huurinkomsten (€ mio)	281,1	205,7	36,7%
IFRS operationeel resultaat voor belasting (€ mio)	190,5	240,0	(20,6)%
IFRS-nettoresultaat (€ mio)	153,1	203,8	(24,9)%
IFRS-winst per aandeel (€ per aandeel)	7,01	9,90	(29,2)%

Portefeuille en balans	30 Jun 22	31 Dec 21	Wijziging (%)
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op 100% (€mio)	6.534	5.746	13,7%
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op aandeel (€mio)	4.656	4.084	14,0%
Bezettingsgraad van de staande portefeuille (%)	99	99	-
EPRA intrinsieke waarde (NAV) per aandeel (€ per aandeel)	106,97	106,93	0,0%
IFRS intrinsieke waarde (NAV) per aandeel (€ per aandeel)	99,81	99,65	0,2%
Netto financiële schuld (€mio)	1.713	1.159	47,8%
Schuldgraad ¹ (%)	35,2	29,8	-

AUDIO WEBCAST VOOR INVESTEERDERS EN ANALISTEN

VGP zal een audio webcast organiseren om 11.00 uur (CEST) op 26 augustus 2022.

De details van deze audio webcast:

Webcast link:

- https://event.webcasts.com/starthere.jsp?ei=1563403&tp_key=c71da089b6
- Klik op de bovenstaande link om de presentatie bij te wonen vanaf uw laptop, tablet of mobiele telefoon. Het geluid wordt gestreamd via het door u geselecteerde apparaat
- Vriendelijk verzoek reeds 5-10 minuten voor de geplande starttijd van de webcast in te loggen

Voorafgaand aan de audio webcast zal een presentatie beschikbaar worden gesteld op de website van VGP: <https://www.vgpparks.eu/nl/investeerders/publicaties/>

CONTACTGEGEVENS VOOR INVESTEERDERS EN VRAGEN UIT DE MEDIA

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

¹ Schuldgraad wordt berekend door de netto financiële schuld te delen door het totaal van de eigen middelen en verplichtingen

OVER VGP

VGP N.V. is een toonaangevende pan-Europese ontwikkelaar, manager en eigenaar van kwalitatief hoogstaand logistiek en semi-industrieel vastgoed. VGP werkt volgens een volledig geïntegreerd businessmodel met capaciteiten en uitgebreide ervaring in de hele waardeketen. De Groep heeft een grondbank (in eigendom of vastgelegd) van 11,31 miljoen m². De strategische focus ligt op de ontwikkeling van logistieke en semi-industriële businessparken. VGP, opgericht in 1998 als een familiebedrijf in Tsjechië, heeft vandaag ongeveer 380 FTE's in dienst en is actief in 19 Europese landen zowel voor eigen rekening als voor rekening van verschillende joint ventures. Per juni 2022 bedroeg de Bruto Vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures tegen 100%, € 6,53 miljard en het bedrijf had een Netto Vermogenswaarde (EPRA NAW) van € 2,34 miljard. VGP staat genoteerd op Euronext Brussel. (ISIN: BE0003878957) Voor meer informatie kunt u terecht op: <http://www.vgpparks.eu/nl>

Toekomstgerichte informatie: Dit persbericht kan toekomstgerichte informatie bevatten. Toekomstgerichte verklaringen beschrijven verwachtingen, plannen, strategieën, doelen, toekomstige gebeurtenissen of intenties. De verwezenlijking van toekomstgerichte verklaringen die in dit persbericht staan, is onderworpen aan en is afhankelijk van risico's en onzekerheden verbonden aan verschillende factoren. Om deze reden kunnen de actuele of toekomstige resultaten wezenlijk afwijken van de resultaten die expliciet gemeld worden of impliciet besloten zijn in dergelijke toekomstgerichte verklaringen. Mochten bekende of onbekende risico's of onzekerheden zich voltrekken of mochten onze aannames onjuist blijken te zijn, dan kunnen de daadwerkelijke resultaten sterk afwijken van de verwachte resultaten. VGP verplicht zich niet om toekomstgerichte verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij dit specifiek wettelijk of reglementair verplicht is. VGP wijst elke aansprakelijkheid af voor verklaringen die door derden worden afgelegd of gepubliceerd, en neemt geen enkele verplichting op om onnauwkeurige gegevens, informatie, conclusies of opinies te corrigeren die door derden worden gepubliceerd met betrekking tot dit of enig ander persbericht dat door VGP wordt verspreid.

ACTIVITEITENOVERZICHT

In het eerste half jaar van 2022 bouw VGP verder op haar verwezenlijkingen van 2021 met 1,3 miljoen m² in aanbouw, een netto toename van € 25 miljoen aan netto gecommiteerde jaarlijkse huurovereenkomsten en 1,55 miljoen m² aangekochte grond. Tegelijkertijd heeft VGP haar kapitaalpositie versterkt met de uitgifte van € 1 miljard aan obligaties en heeft VGP cash gerecycleerd door overdrachten aan haar joint ventures. Marktomstandigheden zoals grond schaarste en een historisch lage leegstand in combinatie met een stijgende inflatie hebben geleid tot huurgroei in bestaande portefeuilles en hebben tevens een compenserend effect gehad voor de stijgende bouwkosten van de activa in aanbouw.

Een derde closing vond plaats met VGP European Logistics II ('de Tweede Joint Venture'), waarbij de joint venture 13 logistieke gebouwen verwierf, waaronder 9 gebouwen in 7 nieuwe VGP Parken en nog eens 4 nieuw opgeleverde logistieke gebouwen die werden ontwikkeld in parken die voordien aan de Joint Venture waren overgedragen. De 13 gebouwen zijn gelegen in Spanje (7), Italië (4), Nederland (1) en in Roemenië (1). De transactiewaarde bedraagt € 364 miljoen. De bruto-opbrengst van deze transactie bedraagt circa € 233 miljoen.

Na de afronding van deze derde closing van de Tweede Joint Venture bestaat de vastgoedportefeuille van de Tweede Joint Venture uit 32 opgeleverde gebouwen die samen ongeveer 642.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen.

In juli vond nog een closing plaats met de Eerste Joint Venture voor een bruto actiefwaarde van € 81 miljoen, resulterend in een bruto cash opbrengst van € 69,6 miljoen, evenals een follow-up closing in de Tweede Joint Venture voor een totale bruto actiefwaarde van € 23,8 miljoen met een bruto-opbrengst van € 12,9 miljoen voor VGP NV.

In de rest van het jaar zal de closing van de Derde Joint Venture naar verwachting plaatsvinden na de voltooiing van de bouwwerkzaamheden in VGP Park München. In het vierde kwartaal verwacht VGP een initiële portefeuille van afgewerkte projecten te verkopen aan de Vierde Joint Venture.

De getekende gecommiteerde huurcontracten op jaarbasis bedragen € 281,1 miljoen¹ per eind juni 2022 en vertegenwoordigen in totaal 4.855.000 m² verhuurbare oppervlakte. Van deze totale ruimte behoort 1.913.000 m² tot de eigen portefeuille (1.640.000 m² per 31 december 2021) en 2.941.000 m² tot de joint ventures (2.860.000 m² per 31 december 2021).

In de eerste helft van 2022 heeft VGP in totaal 9 projecten opgeleverd die 334.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, met nog eens 40 projecten in aanbouw die 1.1346.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen².

¹ Inclusief joint ventures. Sinds 30 juni 2022 bedroegen de gecommiteerde huurcontracten op jaarbasis voor de joint ventures € 172 miljoen

² Inclusief joint ventures.

De netto waardering van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2022 liet een netto waarderingswinst zien van € 155,9 miljoen (tegenover een netto waarderingswinst van € 163,2 miljoen per 30 juni 2021).

De eigen vastgoedbeleggingsportefeuille bestaat uit 43 opgeleverde gebouwen die een verhuurbare oppervlakte van 991.000 m² vertegenwoordigen, terwijl de vastgoedportefeuille van de joint ventures uit 126 opgeleverde gebouwen bestaat die een verhuurbare oppervlakte van 2.473.000 m² vertegenwoordigen.

De schuldgraad van de Groep bedroeg op 30 juni 2022 35,2%, tegenover 29,8% op 31 december 2021.

BEDRIJFSRESULTAAT

<i>(In duizenden €)</i>	Juni 2022	Juni 2021
Omzet¹	35.128	18.144
Bruto huuropbrengsten	19.129	7.113
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(2.028)	(1.071)
Netto huuropbrengsten	17.101	6.042²
Joint venture management fee inkomsten	9.931	8.547
Ontwikkelingswinsten op vastgoedbeleggingen	155.914	163.247
Administratieve kosten ²	(20.801)	(20.290)
Aandeel in bedrijfsresultaat van de joint ventures	31.383	84.414
Overige kosten	(3.000)	(2.000)
Bedrijfsresultaat voor interest en belastingen	190.528	239.960
Netto financieel resultaat	(14.266)	(6.162)
Bedrijfsresultaat voor belastingen	176.262	233.798
Belastingen	(23.124)	(30.001)
Bedrijfsresultaat na belastingen	153.138	203.797

Netto huuropbrengsten

De netto huuropbrengsten stegen naar € 17,1 miljoen voor de eerste helft van 2022 in vergelijking met € 6,0 miljoen² voor de eerste helft van 2021, voornamelijk als gevolg van de volledige impact van de inkomst genererende gebouwen die gedurende de tweede helft van 2021 en de eerste helft van 2022 zijn opgeleverd.

Inclusief het aandeel van VGP in de joint ventures op "doorkijk"-basis zijn de netto huuropbrengsten toegenomen met € 15,4 miljoen, oftewel 48% ten opzichte van H1 2021 (van € 31,9 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2021 tot € 47,4 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2022)³.

In het eerste half jaar van 2022 stegen de totale netto huuropbrengsten (JV's tegen 100%) met 29% tot € 80,9 miljoen, tegenover € 62,7 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2021.

¹De opbrengsten bestaan uit brutohuurinkomsten, servicekosteninkomsten, inkomsten uit vastgoed- en faciliteitenbeheer en inkomsten uit vastgoedontwikkeling.

² Aangepast t.o.v. vorige verslaglegging door verandering van presentatie van reiskosten als onderdeel van administratiekosten

³ Zie het bijgevoegde deel "Aanvullende noten die geen deel uitmaken van de verkorte tussentijdse financiële informatie" voor meer details

Geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten

De vraag naar verhuurbare oppervlakte resulteerde in de ondertekening van nieuwe huurovereenkomsten in de eerste helft van 2022 voor in totaal € 35,4 miljoen, waarvan € 22,4 miljoen betrekking had op nieuwe of vervangende leasecontracten (€ 6,8 miljoen namens Joint Ventures) € 9,3 miljoen (€ 8,2 miljoen namens Joint Ventures) betrekking had op hernieuwing of verlenging van bestaande huurovereenkomsten. Het overblijvende verschil heeft betrekking op de indexatie van de portefeuille voor € 3,6 miljoen (waarvan € 3,3 miljoen voor rekening van de joint ventures).

Gedurende de periode werden huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 1,0 miljoen (waarvan € 0,9 ten behoeve van het Joint Ventures portfolio) beëindigd.

Netto zijn de geannualiseerde gecommitteerde huurovereenkomsten gestegen tot € 281,1 miljoen per eind juni 2022¹ (vergeleken met € 256,1 miljoen per 31 december 2021).

Duitsland, Spanje en Nederland waren de belangrijkste bijdragers van de groei in nieuwe of hernieuwde huurovereenkomsten met € 9,32 miljoen aan nieuwe huurovereenkomsten die in de loop van het jaar werden afgesloten in Duitsland (€ 2,1 miljoen voor joint ventures), € 3,8 miljoen in Spanje (€ 2,6 miljoen voor joint ventures) en € 3,8 miljoen in Nederland (€ 3,3 miljoen voor joint ventures). Andere bijdragende landen zijn onder meer Slowakije voor € 2,7 miljoen (€ 0,2 miljoen voor joint ventures), Roemenië voor € 2,2 miljoen (€ 0,2 miljoen voor joint ventures), Tsjechië voor € 2,1 miljoen (€ 1,4 miljoen voor joint ventures), Hongarije voor € 1,1 miljoen (€ 0,1 miljoen voor joint ventures) en overige verdeeld over de landen Italië, Letland en Oostenrijk.

Per 30 juni 2022 bedroeg de gewogen gemiddelde looptijd van de gecombineerde eigen en joint venture portefeuille 8,2 jaar² (vergeleken met 8,6 jaar per 31 december 2021). De eigen portefeuille bedroeg 9,95 jaar³ en de Joint Ventures' portefeuille 7,13 jaar⁴.

De opgeleverde vastgoedportefeuille van de Groep, inclusief de eigen vastgoedportefeuille en die van de Joint Ventures, bereikte eind juni 2022 een bezettingsgraad van 99%, tegenover 99% eind december 2021.

De getekende geannualiseerde gecommitteerde huurovereenkomsten bedroegen per eind juni 2022 € 281,1 miljoen⁵ en vertegenwoordigen in totaal 4.855.000 m² verhuurbare oppervlakte. Van deze totale ruimte behoort 1.913.000 m² tot de eigen portefeuille (1.640.000 m² per 31 december 2021) en 2.941.000 m² tot de Joint Ventures (2.860.000 m² per 31 december 2021).

¹ Inclusief joint ventures. Sinds 30 Juni 2022 bedroegen de geannualiseerde gecommitteerde huurovereenkomsten van de joint ventures € 172,7 miljoen, vergeleken met € 151,2 miljoen op 31 december '21

² Gewogen gemiddelde termijn van de gecommitteerde huurovereenkomsten tot de first break staat op 7,9 jaren op 30 juni '22

³ Gewogen gemiddelde termijn van de gecommitteerde huurovereenkomsten van het eigen portfolio tot de first break staat op 9,7 jaren op 30 juni '22

⁴ Gewogen gemiddelde termijn van gecommitteerde huurovereenkomsten van het JV's portfolio tot de first break staat op 6,8 jaren op 30 juni '22

⁵ Inclusief joint ventures. Sinds 30 juni 2022 bedroegen de geannualiseerde gecommitteerde huurovereenkomsten van de joint ventures € 172,7 miljoen

Netto meerwaarde op de vastgoedportefeuille

De netto meerwaarde op de vastgoedportefeuille per 30 juni 2022 bedraagt € 155,9 miljoen ten opzichte van een netto meerwaarde van € 163,2 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2021.

De netto meerwaarde is samengesteld uit (i) € 68,1 miljoen niet gerealiseerde meerwaarde op eigen vastgoedbeleggingen, (ii) € 40,2 miljoen niet gerealiseerde meerwaarde op activa in aanbouw voor rekening van de joint ventures, en (iii) € 47,6 gerealiseerde meerwaarde op gebouwen overgedragen naar aanleiding van de derde closing van de Tweede Joint Venture.

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief ontwikkelingsgronden maar inclusief de gebouwen in aanbouw voor rekening van de Joint Ventures, wordt door de waarderingdeskundige per 30 juni 2022 gewaardeerd op basis van een kapitalisatievoet van 4,57% (tegenover 4,64 % per 31 december 2021) toegepast op de contractuele huurinkomsten vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de niet verhuurde oppervlakte.

De (her)waardering van de eigen vastgoedportefeuille is gebaseerd op het taxatierapport van de vastgoeddeskundige Jones Lang LaSalle.

Inkomsten uit de Joint Ventures

De inkomsten uit de diensten geleverd aan de Joint Ventures stegen met € 1,4 miljoen tot € 9,9 miljoen. De stijging is vooral te danken aan de groei van de portefeuilles van de Joint Ventures.

De inkomsten uit vastgoed- en facility managementvergoedingen zijn gestegen van € 6,4 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2021 naar € 8,1 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2022. De inkomsten uit ontwikkelingsvergoedingen die tijdens de periode werden gegenereerd bedroegen € 1,8 miljoen tegenover € 2,1 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2021.

Aandeel in het resultaat van de Joint Ventures

Het aandeel van VGP in de winst van de Joint Ventures over de periode bedroeg € 31,4 miljoen ten opzichte van € 84,4 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2021, de daling reflecteert een lagere bijdrage in de netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen van de joint ventures' portefeuille, als gevolg van uitvlakkende kapitalisatievoeten van de vastgoedbeleggingen.

Het aandeel van de netto huuropbrengsten zijn gestegen tot € 30,3 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2022, vergeleken met € 27,6 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2021. De stijging weerspiegelt de onderliggende groei van de portefeuille van de Joint Ventures als gevolg van de verschillende closings tussen VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 sinds mei 2016, alsook de huurgroei in het portfolio.

Eind juni 2022 hadden de Joint Ventures (100% aandeel) € 172,3 miljoen aan geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten die 2.942.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, tegenover € 151,2 miljoen aan geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten die 2.545.000 m² vertegenwoordigden eind december 2021.

Het aandeel in de netto-waarderingswinsten op de vastgoedportefeuille zijn gedaald van € 84,1 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2021 tot € 15,0 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2022. De portefeuille van de joint ventures, exclusief ontwikkeling en de gebouwen die door VGP voor

rekening van de joint ventures worden gebouwd, werd gewaardeerd op een kapitalisatievoet van 4,35% per 30 juni 2022 (vergeleken met 4,53% per 31 juni 2021). De (her)waardering van de portefeuille van de Eerste en Tweede Joint Venture is gebaseerd op het taxatierapport van de vastgoeddeskundige Jones Lang LaSalle. De waardering van VGP Park München blijft gebaseerd op de met Allianz Real Estate overeengekomen proportionele aankoopprijs omdat dit nog steeds wordt geacht als de beste weerspiegeling van de reële waarde. Na de oplevering van het merendeel van de gebouwen zullen die gebouwen tegen reële waarde worden gewaardeerd en ten minste jaarlijks door een externe onafhankelijke waarderingsdeskundige worden geherwaardeerd overeenkomstig de waarderingsregels van de Groep (dit is in overeenstemming met toelichting 3.2 - *Cruciale beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden* – van het jaarverslag 2021).

Het aandeel in de netto financiële kosten van de Joint Ventures voor de periode eindigend op 30 juni 2022 daalde tot € 7,8 miljoen.

Administratieve kosten

De administratieve kosten voor de periode bedroegen € 20,8 miljoen in vergelijking met € 20,3 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2021¹. Hoewel het een stijging van kosten rapporteert bevatte de juni 2021 cijfers hogere voorzieningen voor het LTIP en de bonussen.

Op 30 juni 2022 bestond het VGP-team uit meer dan 385 FTE's die actief waren in 19 verschillende landen (in vergelijking met 300 personen op 30 juni 2021).

Netto financiële kosten

Voor de periode eindigend op 30 juni 2022 bedroegen de financiële opbrengsten € 8,1 miljoen (€ 5,6 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2021), gedreven door € 8,1 miljoen aan rentebaten op de aan de Joint Ventures verstrekte leningen (€ 5,6 miljoen voor de periode die eindigt op 30 juni 2021).

De gerapporteerde financiële kosten per 30 juni 2022 van € 22,3 miljoen (€ 11,8 miljoen per 30 juni 2021) bestaan voornamelijk uit € 27,8 miljoen kosten in verband met financiële schulden (€ 15,5 miljoen per 30 juni 2021) en andere financiële kosten van € 2,5 miljoen (ten opzichte van € 1,4 miljoen per 30 juni 2021), gedeeltelijk gecompenseerd door € 8,8 miljoen aan geactiveerde rente (€ 5,6 miljoen per 30 juni 2021).

Als gevolg hiervan bedroegen de netto financiële kosten € 14,2 miljoen voor de periode eindigend op 30 juni 2022, vergeleken met € 6,2 miljoen eind juni 2021.

De aandeelhoudersleningen aan de joint ventures bedroegen per 30 juni 2022 € 454 miljoen (tegenover € 329,1 miljoen per 30 juni 2021), waarvan € 121,4 miljoen (€ 83,2 miljoen per 30 juni 2021) betrekking had op de financiering van de gebouwen in aanbouw en de ontwikkelingsgrond die in het bezit is van de Joint Ventures. De overige langlopende vorderingen bedragen € 169,2 miljoen en hebben voornamelijk betrekking op de resterende vordering ten aanzien van Allianz Real Estate van € 73,4

¹ Aangepast t.o.v. vorige verslaglegging door verandering van presentatie van reiskosten als onderdeel van administratiekosten

miljoen n.a.v. de verkoop van VGP Park München en zal afgelost worden door Allianz Real Estate in verschillende schijven op basis van de opleveringdatums van de respectievelijke gebouwen.

EVOLUTIE VAN DE ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

De ontwikkelingsactiviteiten in de eerste helft van 2022 kunnen als volgt worden samengevat:

Afgeronde projecten

In de eerste helft van het jaar werden 17 projecten voltooid voor een totaal van 334.000 m² verhuurbare oppervlakte, die € 17,1 miljoen aan geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten vertegenwoordigen (€ 12,5 miljoen voor VGP's eigen rekening en € 4,6 miljoen voor de Joint Ventures).

Eén opgeleverd project is in het eerste kwartaal van 2022 overgedragen aan de Tweede Joint Venture. Dit gebouw in Fuenlabrada, Spanje is opgeleverd met een totaal verhuurbare oppervlakte van 41.745 m²:

Daarnaast is VGP Park Nürnberg als opgeleverd actief verworven. Het terrein is momenteel in gebruik en heeft het potentieel voor toekomstige herontwikkeling. Het terrein heeft momenteel een bruto verhuurbare oppervlakte van 67.000 m².

Projecten in aanbouw

Eind juni 2022 had VGP 40 gebouwen in aanbouw voor een totale toekomstige verhuurbare oppervlakte van 1.346.000 m². De nieuwe gebouwen in aanbouw, die voor 87,4%¹ zijn voorverhuurd, vertegenwoordigen € 88,1 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis wanneer ze volledig zijn gebouwd en verhuurd.

Voor eigen rekening had VGP 28 gebouwen in aanbouw voor een totaal van 995.000 m² verhuurbare oppervlakte, wat neerkomt op € 59,3 miljoen aan huurcontracten op jaarbasis:

- Duitsland: 8 gebouwen voor 516.000 m² (3 gebouwen in VGP Park Giessen am Alten Flughafen, en 1 gebouw in elk VGP Park Erfurt 2, VGP Park Laatzen, VGP Park Magdeburg, VGP Park Oberkrämer en VGP Park Rostock);
- Tsjechië: 3 gebouwen voor 111.000 m² (1 gebouw in VGP Park Hradek Nad Nisou, 1 gebouw in VGP Park Kladno en 1 gebouw in VGP Park Olomouc);
- Roemenië: 4 gebouwen voor 102.000 m² (1 gebouw elk in VGP Park Arad, VGP Park Brasov, VGP Park Bucharest en VGP Park Sibiu);
- Hongarije: 5 gebouwen voor 98.000 m² (2 gebouwen in VGP Park Budapest, 2 gebouwen in VGP Park Győr Beta en 1 gebouw in VGP Park Kecskemet);
- Slowakije: 2 gebouwen voor 39.000 m² (alle 2 in VGP Park Bratislava)
- Spanje: 1 gebouw voor 30.000 m² (VGP Park Dos Hermanas);
- Italië: 1 gebouw voor 6.000 m² (1 gebouw in VGP Park Parma Lumiere);

¹ Berekend op basis van de contractuele huur en ingeschatte markthuur voor de beschikbare ruimtes.

- Letland: 2 gebouwen voor 71.000 m² (1 gebouw in VGP Park Riga en 1 gebouw in VGP Park Tiraines)
- Oostenrijk: 2 gebouwen voor 23.000 m² (VGP Park Graz 2);

In opdracht van de Joint Ventures bouwt VGP 12 nieuwe gebouwen met een totale verhuurbare oppervlakte van 352.000 m², wat neerkomt op € 28,7 miljoen aan huurovereenkomsten op jaarbasis:

- Tsjechië: 1 gebouw voor 5.500 m² (in VGP Park Chomutov);
- Spanje: 3 gebouwen voor 60.000 m² (1 gebouw in VGP Park San Fernando de Henares en twee gebouwen in VGP Park Zaragoza)
- Duitsland: 6 gebouwen voor 216.000 m² (in VGP Park München)
- Nederland: 2 gebouwen voor 70.000 m² (in VGP Park Nijmegen en VGP Park Roosendaal)

Grondbank

In de eerste helft van het jaar is VGP doorgedaan met het verwerven van nieuwe grondpercelen ter ondersteuning van de toekomstige ontwikkelingspijplijn. In deze periode heeft VGP 1.547.000 m² grond verworven wat het totale ontwikkelingspotentieel op 5,1 miljoen m² brengt.

Van deze percelen ligt 359.000 m² (23%) in Duitsland¹, 352.000 m² (23%) in Hongarije, 174.000 m² (11%) in Nederland, 162.000 m² (10%) in Frankrijk, 129.000 m² (8%) in Oostenrijk, 128.000 m² (8%) in Spanje, 90.000 m² (6%) in Kroatië, 68.000 m² (4%) in Italië, 58.000 m² (4%) in Tsjechië en 26.000 m² (2%) in Portugal.

Op 30 juni 2022 had VGP nog eens 3,25 miljoen m² toegezegde grondpercelen die naar verwachting in de komende 6-18 maanden zullen worden aangekocht, afhankelijk van het verkrijgen van de nodige vergunningen. Dit brengt de resterende totale grondbank in eigendom en gecommiteerde grond voor ontwikkeling op 11,31 miljoen m², wat een resterend ontwikkelingspotentieel vertegenwoordigt van 5,1 miljoen m² waarvan 800.000 m² voor ontwikkeling in Roemenië, 858.000 m² in Duitsland, 645.000 m² in Nederland, 523.000 m² in Slowakije, 487.000 m² in Servië, 434.000 m² in Spanje, 336.000 m² in Hongarije, 313.000 m² in Italië, 24.000 m² in Tsjechië, 154.000 m² in Frankrijk, 145.000 m² in Portugal, 142.000 m² in Oostenrijk, 36.000 m² in Kroatië en 14.000 m² in Letland. Inbegrepen in het bovenstaande is de resterende 1.307.000 m² ontwikkelingsgrond in bezit van de Joint Ventures met een ontwikkelingspotentieel van circa 666.000 m² nieuwe verhuurbare oppervlakte.

Naast de eigen en gecommiteerde grondbank heeft VGP contractueel vastgelegd en voert zij momenteel op exclusieve basis due diligence-onderzoeken uit naar de mogelijke acquisities van in totaal circa 601.000 m² nieuwe grondpercelen in Hongarije, Duitsland, Spanje, Portugal en Tsjechië. Deze grond vertegenwoordigt een ontwikkelingspotentieel van circa 254.000 m² en de verwachting is dat een aanzienlijk aantal van deze percelen in de komende 12 maanden kunnen worden aangekocht.

¹ Inclusief 192.000 m² van de Nürnberg locatie in Duitsland

GROEP ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP

Het saldo van de groep activa aangehouden voor verkoop is gedaald van € 501,9 miljoen per 31 december 2021 tot € 292,2 miljoen per 30 juni 2022 en zijn voornamelijk projecten in aanbouw of ontwikkelingsland (aan reële waarde) die zullen ontwikkeld worden/ of in ontwikkeling zijn door VGP voor rekening van de joint ventures VGP European Logistics, VGP European Logistics 2 en VGP European Logistics 3.

Overeenkomstig de joint venture overeenkomsten hebben VGP European Logistics en VGP European Logistics 3 een exclusief voorkooprecht met betrekking tot het aankopen van inkomsten genererende activa die door VGP worden ontwikkeld gelegen in Duitsland, de Tsjechische Republiek, de Slowaakse Republiek en Hongarije. VGP European Logistics 2 beschikt over hetzelfde recht voor Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje. De ontwikkelingspijplijn die wordt overgedragen aan de Joint Ventures in het kader van de verschillende closings tussen de joint ventures en VGP, wordt door VGP op eigen risico ontwikkeld en wordt vervolgens aangekocht en betaald door deze joint ventures afhankelijk van vooraf overeengekomen opleverings- en verhuurparameters.

KAPITAALMANAGEMENT

Op 10 januari 2022 kondigde VGP de succesvolle uitgifte aan van haar tweede groene obligatie voor een geaggregeerd nominale waarde van € 1,0 miljard, in twee schijven, met een obligatie van € 500 miljoen met een looptijd van 5 jaar die een coupon van 1,625% p.a. betaalt en vervalt op 17 januari 2027 en een obligatie van € 500 miljoen met een looptijd van 8 jaar die een coupon van 2,250% p.a. betaalt en vervalt op 17 januari 2030. De markt heeft de uitgifte van VGP goed ontvangen, aangezien de vraag iets minder dan 2,5 keer het volume van de uitgifte bedroeg. De opbrengst van deze uitgifte zal worden gebruikt voor de financiering en/of herfinanciering van een portefeuille van in aanmerking komende activa in overeenstemming met het VGP Green Finance Framework van maart 2021. De obligatie is genoteerd op de Luxemburgse beurs (EuroMTF).

Voornamelijk als gevolg van uitgifte van deze obligatie is de totale financiële schuld toegenomen van € 1.384,6 miljoen per 31 december 2021 tot € 2.361,7 miljoen per 30 juni 2022, waarvan € 33,4 miljoen betrekking heeft op bankschulden (2021: € 33,4 miljoen), € 2.304 miljoen op uitgegeven obligaties (2021: € 1.311 miljoen) en € 23,8 miljoen toegerekende interesten op obligaties (2021: € 20,7 miljoen).

De groep heeft toegang tot doorlopende kredietfaciliteiten ten belope van € 200 miljoen, die per 30 juni 2022 volledig onbenut blijven. In augustus '22 werden de doorlopende kredietfaciliteiten verhoogd, tegen vergelijkbare voorwaarden met € 100 miljoen, wat de totale niet-opgenomen faciliteiten op € 300 miljoen brengt.

De schuldgraad¹ van de Groep steeg van 29,8% per 31 december 2021 tot 35,2% per 30 juni 2022.

¹ Berekend als Nettoschuld / Totaal eigen vermogen en verplichtingen

DIVIDEND

Tijdens de jaarlijkse Algemene Vergadering van 13 mei 2022 werd een uitkering van een bruto dividend van € 149,6 miljoen, gelijk aan € 6,85 per aandeel, voor het jaar 2021 goedgekeurd en dit is inmiddels op 25 mei 2022 aan de aandeelhouders uitgekeerd.

VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE STATEN ¹

VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizend €)	Toelichting	30.6.2022	30.6.2021
Omzet ²	5	35.128	18.143
Bruto huuropbrengsten	5	19.129	7.113
Operationele kosten verbonden aan vastgoed		(2.028)	(1.071)
Netto huurresultaat		17.101	6.042
Joint venture management fee inkomsten	5	9.931	8.547
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	6	155.914	163.247
Administratieve kosten		(20.801)	(20.290)
Aandeel in het resultaat van joint venture en geassocieerde ondernemingen	7	31.383	84.414
Overige kosten		(3.000)	(2.000)
Operationele winst / (verlies)		190.528	239.960
Financiële opbrengsten	8	8.056	5.623
Financiële kosten	8	(22.322)	(11.785)
Financieel resultaat		(14.266)	(6.162)
Winst voor belastingen		176.262	233.798
Belastingen		(23.124)	(30.001)
Winst van het boekjaar		153.138	203.797
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van VGP NV	9	153.138	203.797
Minderheidsbelangen		-	-
RESULTAAT PER AANDEEL		30.06.2022	30.06.2021
Gewone nettoresultaat per aandeel (in €) - basis	9	7,01	9,90
Gewone nettoresultaat per aandeel (in €) - verwaterd	9	7,01	9,90

¹ De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie werd opgesteld in overeenstemming met IAS 34 *Tussentijdse Financiële Verslaggeving*, zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

VERKORT GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT (in duizend €)	30.6.2022	30.6.2021
Nettoresultaat	153.138	203.797
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	-	-
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later niet geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	-	-
Andere elementen van het resultaat (opgenomen in het eigen vermogen)	-	-
Volledig perioderesultaat	153.138	203.797
Toerekenbaar aan:		
De aandeelhouders van VGP NV	153.138	203.797
Minderheidsbelangen	-	-

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS
Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

ACTIVA (in duizend €)	Toelichting	30.6.2022	31.12.2021
Immateriële activa		1.241	1.046
Vastgoedbeleggingen	10	2.403.174	1.852.514
Materiële vaste activa		54.016	32.141
Niet-vlottende financiële activa		0	0
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	7.2, 7.4	965.193	858.116
Andere langlopende vorderingen	7.3	332.310	264.905
Uitgestelde belastingvorderingen		3.280	1.953
Totaal vaste activa		3.759.214	3.010.675
Handels- en andere vorderingen	11	169.267	148.022
Geldmiddelen en kasequivalenten		648.499	222.160
Groepen activa aangehouden voor verkoop	14	292.989	501.882
Totaal vlottende activa		1.110.755	872.064
TOTAAL ACTIVA		4.869.969	3.882.739

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (In duizend €)	Toelichting	30.6.2022	31.12.2021
Kapitaal	12	78.458	78.458
Overige reserves	12	574.088	574.088
Overgedragen resultaten		1.526.600	1.523.019
Eigen vermogen		2.179.146	2.175.565
Langlopende financiële schulden	13	2.183.775	1.340.609
Andere langlopende financiële verplichtingen		0	0
Andere langlopende verplichtingen		41.797	32.459
Uitgestelde belastingverplichtingen		125.825	112.295
Totaal langlopende verplichtingen		2.351.397	1.485.363
Kortlopende financiële schulden	13	177.977	44.147
Handels- en andere kortlopende schulden		126.459	107.510
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	14	34.990	70.154
Totaal kortlopende verplichtingen		339.426	221.811
Totaal verplichtingen		2.690.823	1.707.174
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		4.869.969	3.882.739

VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN <i>(in duizend €)</i>	Statutair aandelen kapitaal	Kapitaal reserve (Toelichting 12)	IFRS aandelen kapitaal	Overige reserves	Over-gedragen resultaten	Totaal eigen vermogen
Saldo per 1 januari 2021	102.641	(30.416)	72.225	285.420	948.092	1.305.737
Andere elementen van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	-	0
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	-	203.797	203.797
Effect van overdrachten	-	-	-	-	-	0
Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	0	0	0	0	203.797	203.797
Kapitaalverhoging en uitgiftepremies na aftrek transactiekosten (zie noot 16)	-	-	0	-	-	0
Uitkering van aandelenkapitaal aan aandeelhouders	-	-	-	-	-	0
Dividenden	-	-	-	-	(75.128)	(75.128)
Saldo per 30 juni 2021	102.641	(30.416)	72.225	285.420	1.076.761	1.434.406
Saldo per 1 januari 2022	108.874	(30.416)	78.458	574.088	1.523.019	2.175.565
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-	0
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	-	153.138	153.138
Effect van overdrachten	-	-	-	-	-	0
Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	0	0	0	0	153.138	153.138
Kapitaalverhoging, en uitgiftepremies na aftrek transactiekosten(zie noot 16)	-	-	0	-	-	0
Uitkering van aandelenkapitaal aan aandeelhouders	-	-	-	-	-	0
Dividenden	-	-	-	-	(149.557)	(149.557)
Saldo per 30 juni 2022	108.874	(30.416)	78.458	574.088	1.526.600	2.179.146

VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT
Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

KASSTROOMOVERZICHT (in duizend €)	30.6.2022	30.6.2021
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>		
Resultaat vóór belastingen	176.262	233.798
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen	1.831	1.375
Niet-gerealiseerde (meer)- / minwaarde op vastgoedbeleggingen	6 (108.266)	(151.429)
Gerealiseerde (meer)- / minwaarde op verkoop dochterondernemingen	6 (47.648)	(11.818)
Niet-gerealiseerde (winst) / verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen	811	200
Rente(opbrengsten)	(8.056)	(5.623)
Rentekosten	21.511	11.585
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	7 (31.383)	(84.414)
Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen	5.062	(6.326)
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen	(37.080)	(4.417)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden	(2.189)	(857)
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(34.207)	(11.601)
Ontvangen interesten	0	1
Betaalde interesten	(25.498)	(15.236)
Betaalde winstbelastingen	(1.164)	(125)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(60.869)	(26.961)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa en andere	17	0
Verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	15 215.457	49.647
Vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw	(472.238)	(231.242)
Inkomsten uit / (investering in) joint venture en geassocieerde ondernemingen	(8.485)	(500)
Leningen aan joint venture en geassocieerde ondernemingen	(73.035)	(61.717)
Terugbetalingen van leningen door joint venture en geassocieerde ondernemingen	0	0
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	(338.284)	(243.812)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Uitbetaalde dividenden	(149.557)	(75.128)
Opname van leningen	13 991.149	594.149
Terugbetalingen van leningen	13 (19.000)	(667)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	822.592	518.354
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	423.439	247.581
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode	222.160	222.356
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen	(49)	(742)
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop	2.949	0
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	648.499	469.195

TOELICHTING BIJ DE VERKORTE HALFJAARLIJKSE FINANCIËLE STATEN

Voor het halfjaar afgesloten op 30 juni

1 Verklaring van overeenstemming

De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie werd opgesteld in overeenstemming met IAS 34 *“Tussentijdse Financiële Verslaggeving”*, zoals aanvaard binnen de Europese Unie. De raad van bestuur keurde de uitgifte van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie goed op 25 augustus 2022.

2 Voornaamste gehanteerde boekhoudnormen

De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie werd opgesteld op basis van de historische kostprijs, behalve voor vastgoedbeleggingen en afgeleide financiële instrumenten die tegen reële waarde worden opgenomen. De cijfers worden voorgesteld in duizend euro (€ '000).

De gehanteerde boekhoudnormen ter voorbereiding van deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie zijn in overeenstemming met deze gebruikt voor de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 December 2021 met uitzondering van de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties en de nieuwe de grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot op aandelen gebaseerde betalingen, die van kracht werden in het eerste halfjaar van:

- Wijzigingen in IAS 16 Materiële vaste activa: Opbrengsten vóór voorgenomen gebruik (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Wijzigingen in IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: Verlieslatende contracten - Kosten voor de uitvoering van een contract (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Wijzigingen in IFRS 3 Bedrijfscombinaties: Verwijzing naar het conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Jaarlijkse verbeteringen aan de IFRS standaarden 2018-2020 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)

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

Nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties die nog niet toepasbaar werden tijdens het eerste halfjaar van 2022:

- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toe te passen voor jaarperioden die aanvangen op of na 1 januari 2023)
- Wijzigingen in IFRS 17 Verzekeringscontracten: Eerste toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 - Vergelijkende informatie (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet bekrachtigd in de EU)
- Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: Classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet bekrachtigd in de EU)
- Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Informatieverschaffing over grondslagen voor financiële verslaggeving (toepasbaar voor jaarperioden die aanvangen op of na 1 januari 2023)
- Wijzigingen in IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van Schattingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Wijzigingen in IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en verplichtingen die voortvloeien uit een enkele transactie (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet bekrachtigd in de EU)

3 Cruciale beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

De cruciale beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden zijn in overeenstemming met degene opgenomen in de geconsolideerde financiële staten voor het boekjaar geëindigd op 31 december 2021 (Zie jaarverslag 2021 – toelichting 3).

4 Segment rapportering

De hoofdbeslissingsnemer is de persoon die middelen toewijst aan de operationele segmenten en de prestaties van de operationele segmenten beoordeelt. De Groep heeft bepaald dat haar hoofdbeslissingsnemer de Chief Executive Officer (CEO) van de onderneming is. Hij wijst middelen toe en beoordeelt de prestaties op landniveau.

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

4.1 Activiteitssegmenten

Voor bestuursdoeleinden presenteert de Groep de financiële informatie volgens een bestuurlijke opsplitsing, op basis van de functionele toewijzing van opbrengsten en kosten. Deze bedragen zijn gebaseerd op diverse veronderstellingen en zijn dan ook niet opgesteld in overeenstemming met de IFRS, en zij stemmen niet noodzakelijk overeen met posten met vergelijkbare benaming in de geconsolideerde financiële staten per 30 juni 2022 en 2021 en 31 december 2021.

In het eerste halfjaar van 2022 zijn er geen nieuwe bedrijfsonderdelen geïdentificeerd die nog niet eerder in de jaarrekening van 2021 waren opgenomen.

Investeringsactiviteiten

De investerings- of verhuuractiviteit van de Groep omvat de bedrijfswinst die wordt gegenereerd uit de afgewerkte en verhuurde projecten van de portefeuille van de Groep en het proportionele aandeel van de bedrijfswinst (exclusief netto waarderingswinsten) uit de afgewerkte en verhuurde projecten van de portefeuille van de Joint Venture. Opbrengsten en uitgaven toegewezen aan het verhuursegment omvatten 10% van de operationele kosten verbonden aan vastgoed van de Groep; overige inkomsten; overige uitgaven, na aftrek van uitgaven toegewezen aan vastgoedontwikkeling; en het aandeel in het resultaat van de Joint Venture, met uitsluiting van herwaarderingsresultaten.

Vastgoedontwikkeling

De vastgoedontwikkelingsactiviteiten van de Groep bestaan uit het netto-ontwikkelingsresultaat van de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep. Waarderingswinsten (verliezen) op vastgoedbeleggingen buiten de VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 joint venture perimeter, d.w.z. Letland, Servië, Kroatië en Frankrijk zijn buiten beschouwing gelaten, omdat zij worden geacht geen contanten te genereren, op basis van de veronderstelling dat deze activa in de nabije toekomst in de eigen portefeuille van de Groep worden gehouden. Daarnaast wordt 90% van de totale exploitatiekosten van het onroerend goed toegerekend aan de vastgoedontwikkelingsactiviteiten, evenals de administratiekosten na aftrek van de huurkosten en de kosten voor het beheer van het onroerend goed.

Vastgoed- en activabeheer

Vastgoed- en activabeheeropbrengsten omvatten inkomsten uit activabeheer, vastgoedbeheer en Facility Management. De betrokken operationele, administratieve en andere uitgaven omvatten direct toegewezen uitgaven van de betrokken bedrijven voor activabeheer, vastgoedbeheer en Facility Management. De administratiekosten van de Tsjechische en Duitse vastgoedbeheerbedrijven zijn toegewezen op 50:50 basis tussen de verhuuractiviteiten en de vastgoed- en beheeractiviteiten.

Samenvatting van de opsplitsing van de activiteitssegmenten

In duizend €	30.6.2022	30.6.2021
Investering EBITDA	46.994	33.369
Vastgoedontwikkeling EBITDA	147.139	145.892
Vastgoed- en activabeheer EBITDA	6.668	5.009
Totaal operationele EBITDA	200.801	184.270

In duizend €	Voor de periode afgesloten op 30 juni 2022			
	Investering	Ontwikkeling	Vastgoed- en activa beheer	Totaal
Bruto huuropbrengsten	19.129			19.129
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(202)	(1.826)	0	(2.028)
Netto huuropbrengsten	18.927	(1.826)	0	17.101
Joint Ventures "management fee" inkomsten			9.931	9.931
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures	0	163.101	0	163.101
Administratieve kosten	(1.571)	(14.136)	(3.263)	(18.970)
Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Ventures na belastingen ¹	29.638	0	0	29.638
Operationele EBITDA	46.994	147.139	6.668	200.801
Overige kosten				(3.000)
Afschrijvingen en waardeverminderingen	(179)	(1.615)	(37)	(1.831)
Winst vóór belastingen en interest	46.815	145.524	6.631	195.970
Netto financiële kosten - Eigen				(14.266)
Netto financiële kosten - Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	0	0	0	(8.907)
Winst vóór belastingen				172.797
Inkomstenbelastingen - Eigen				(1.165)
Inkomstenbelastingen - Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				(1.505)
Recurrente netto-inkomsten				170.127
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen - andere landen ²				(7.187)
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen - Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				15.012
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten				0
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten - Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				1.128
Latente belastingen - Eigen				(21.959)
Latente belastingen - Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				(3.983)
Gerapporteerde winst over de periode				153.138

¹ De aanpassingen van het aandeel in de winst van de joint ventures (voor het aandeel) bestaan uit € 15 miljoen netto herwaarderingswinsten op vastgoedbeleggingen, € 1,1 miljoen netto reële waardewinsten op rentederivaten en € 3,9 miljoen uitgestelde belastingen in verband met deze aanpassingen.

² Heeft betrekking op ontwikkelingen in landen buiten de perimeter van de joint ventures, d.w.z. alle landen behalve Letland, Frankrijk, Servië en Kroatië

In duizend €	Voor de periode afgesloten op 30 juni 2021			
	Investing	Ontwikkeling	Vastgoed- en activa beheer	Totaal
Bruto huuropbrengsten	7.113			7.113
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(271)	(2.443)	0	(2.714)
Netto huuropbrengsten	6.842	(2.443)	0	4.399
Joint Ventures "management fee" inkomsten			8.547	8.547
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures	0	161.569	0	161.569
Administratieve kosten	(1.538)	(13.839)	(3.538)	(18.915)
Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Ventures na belastingen ¹	27.027	0	0	27.027
Operationele EBITDA	33.369	145.892	5.009	184.270
Overige kosten				(2.000)
Afschrijvingen en waardeverminderingen	(5)	(1.335)	(38)	(1.378)
Winst vóór belastingen en interest	33.364	144.557	4.971	180.892
Netto financiële kosten - Eigen				(6.162)
Netto financiële kosten - Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	0	0	0	(8.551)
Winst vóór belastingen				166.179
Inkomstenbelastingen - Eigen				(125)
Inkomstenbelastingen - Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				(1.085)
Recurrente netto inkomsten				164.969
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen - andere landen ²				1.678
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen - Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				84.151
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten				0
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten - Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				462
Latente belastingen - Eigen				(29.876)
Latente belastingen - Joint ventures en geassocieerde ondernemingen				(17.587)
Gerapporteerde winst over de periode				203.797

¹ De aanpassingen van het aandeel in de winst van de joint ventures (voor het aandeel) bestaan voor € 84 miljoen uit netto herwaarderingswinsten op vastgoedbeleggingen, voor € 0,5 miljoen uit netto reële waarde verliezen op rentederivaten en voor € 17,6 miljoen uit uitgestelde belastingen in verband met deze aanpassingen.

² Heeft betrekking op ontwikkelingen in landen buiten de perimeter van de joint ventures, d.w.z. alle landen behalve Letland, Servië, Kroatië en Frankrijk.

4.2 Geografische markten

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 2022	Bruto huur opbrengsten ¹ (Incl. JV volgens aandeel)	Netto huur opbrengsten ¹ (Incl. JV volgens aandeel)	Aandeel in de operationele EBITDA van de Joint Ventures	Vastgoed-beleggingen (Incl. JV volgens aandeel)	Totale activa (incl. JV volgens aandeel)	Investerings ²
In duizend €						
West-Europa						
Duitsland	28.114	22.537	83.935	2.502.706	2.639.137	252.027
Spanje	4.665	3.240	41.231	388.448	466.514	36.767
Oostenrijk	352	(252)	4.005	131.523	141.168	39.084
Nederland	2.587	(416)	28.310	333.495	356.768	12.967
Italië	1.447	775	20.461	81.653	97.945	12.170
Frankrijk	-	(28)	(414)	13.240	17.006	13.240
Portugal	104	259	(1.104)	32.746	44.659	8.427
Luxemburg					213.483	
België					753.530	
	37.269	26.115	176.424	3.483.811	4.730.210	374.681
Centraal en Oost Europa						
Tsjechië	8.347	7.712	20.324	547.731	568.726	36.748
Slowakije	2.102	999	(3.944)	209.486	216.129	21.565
Hongarije	2.198	1.658	8.213	161.862	174.429	26.195
Roemenië	1.994	1.099	(5.583)	139.558	160.935	20.000
	14.641	11.468	19.010	1.058.637	1.120.219	104.508
Baltische landen en Balkan						
Letland	1.267	525	354	84.200	88.021	17.891
Servië	-	(615)	(863)	23.952	24.840	685
	1.267	(90)	(509)	108.152	112.861	18.576
Andere ³	31	9.865	5.876	5.432	6.994	5.357
Totaal	53.208	47.358	200.801	4.656.032	5.970.284	503.121

¹ Inclusief Joint Ventures volgens aandeel.

² Investeringsuitgaven zijn inclusief de aanschaffingen en verwervingen van vastgoedbeleggingen, projectontwikkelingen en ontwikkelingsland maar zijn exclusief de huurincentives, vastgoedmakelaarskosten en gekapitaliseerde interest. Investeringsuitgaven voor de eigen portefeuille bedragen € 477,8 miljoen en voor de Joint Ventures portfolio € 25,3 miljoen.

³ 'Andere' betreft de centrale groepskosten en de operationele kosten die niet direct geografisch toewijsbaar zijn.

31 december 2021	Bruto- huur opbreng- sten (Incl. JV volgens aandeel) ¹	Netto huur opbreng- sten (Incl. JV volgens aandeel)	Operationele EBITDA (Incl. JV volgens aandeel)	Vastgoed beleggingen (Incl. JV volgens aandeel)	Totaal activa (Incl. JV volgens aandeel)	Investerings ²
<i>In duizend €</i>						
West-Europa						
Duitsland	42.442	33.297	317.886	2,169,350	2,249,782	244.805
Spanje	6.267	3.979	49.137	392,795	409,536	100.921
Oostenrijk	663	280	26.359	61,825	66,709	33.312
Nederland	3.445	3.072	68.180	306,143	326,511	61.449
Italië	1.476	744	10.710	93,070	110,591	35.252
Frankrijk	-	(19)	(19)	-	100	-
Portugal	-	(228)	5.150	24,873	29,754	13.056
Luxemburg	-	-	-	-	160,676	-
België	-	-	-	-	381,379	-
	54.293	41.125	477.403	3,048,056	3,735,037	488.794
Centraal en Oost-Europa						
Tsjechië	13.507	12.529	97.861	488,585	504,922	65.284
Slowakije	2.056	1.003	40.045	190,729	197,004	68.568
Hongarije	4.075	3.548	20.305	126,706	140,346	40.548
Roemenië	3.227	1.754	3.124	132,705	156,090	41.424
	22.865	18.834	161.335	938,725	998,361	215.824
Baltische en Balkan landen						
Letland	2.891	2.691	2.558	72,840	76,796	15.288
Servië	4	(51)	(213)	23,950	25,176	23.269
	2.895	2.640	2.345	96,790	101,972	38.557
Andere ³	-	8.119	(6.962)	73	864	-
Totaal	80.053	70.718	634.121	4,083,644	4,836,234	743.176

¹ Inclusief Joint Ventures volgens aandeel.

² Investeringsuitgaven zijn inclusief de aanschaffingen en verwervingen van vastgoedbeleggingen, project-ontwikkelingen en ontwikkelingsland maar zijn exclusief de huurincentives en vastgoedmakelaarskosten en gekapitaliseerde interest. Investeringsuitgaven voor de eigen portefeuille bedragen € 231,8 miljoen en voor de Joint Ventures portfolio € 13,1 miljoen.

³ 'Andere' betreft de centrale groepskosten en de operationele kosten die niet direct geografisch toewijsbaar zijn.

5 Omzet

In duizend €	30.06.2022	30.06.2021
Bruto ontvangen/toegerekende huurbetalingen	14.597	5.907
Huurindexering en kortingen	4.532	1.206
Totaal bruto huuropbrengsten	19.129	7.113
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	8.097	6.416
Inkomsten uit projectontwikkeling	1.834	2.131
Joint Ventures management fee inkomsten	9.931	8.547
Doorgerekende huurlasten	6.068	2.483
Totale omzet	35.128	18.143

De Groep verhuurt haar vastgoedbeleggingen onder operationele lease. De operationele leases hebben over het algemeen een looptijd van meer dan 5 jaar. De brutohuuropbrengsten weerspiegelen de volledige impact van de inkomsten genererende activa die in de eerste helft van 2022 werden opgeleverd. In de eerste helft van 2022, omvatten de huurinkomsten voor de periode 1 januari 2022 tot 15 maart 2022 € 1,9 miljoen huur voor de vastgoedbeleggingen verkocht in de derde closing met de Tweede Joint venture op 15 maart 2022.

Op 30 juni 2022, had de Groep (inclusief de Joint Ventures) toegezegde huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 281,1 miljoen¹ in vergelijking met € 256 miljoen² op 31 December 2021.

De toekomstige huuropbrengsten op jaarbasis van de eigen vastgoedportefeuille worden gedetailleerd als volgt:

In duizend €	30.06.2022	31.12.2021
Minder dan één jaar	108.119	57.910
Tussen één en vijf jaar	405.706	216.434
Meer dan vijf jaar	577.049	280.581
Totaal	1.090.874	554.925

6 Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen

In duizend €	30.06.2022	30.06.2021
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	68.055	141.309
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op Groepen activa aangehouden voor verkoop	40.211	10.120
Gerealiseerde meer- / (min)waarde op verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	47.648	11.818
Totaal	155.914	163.247

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief bouwgrond maar inclusief de activa in ontwikkeling voor rekening van de Joint Venture, wordt door de waarderingdeskundige per 30 juni 2022 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 4,57% (ten opzichte van 4,64 % per 31 december 2021) toegepast op de contractuele huurprijzen vermeerderd met de geschatte huurwaarde van leegstaande ruimte. Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou aanleiding geven tot een variatie van de totale portefeuillewaarde van € 54,0 miljoen.

¹ € 172,7 miljoen gerelateerd aan de joint ventures' portfolio en € 108 miljoen gerelateerd aan de eigen portefeuille.

² € 151,1 miljoen gerelateerd aan de joint ventures' portfolio en € 105 miljoen gerelateerd aan de eigen portefeuille.

7 Investing in Joint Ventures en geassocieerde ondernemingen

7.1 Aandeel in nettowinsten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de winst- en verliesrekening van de joint ventures van de Groep met (i) Allianz Real Estate (VGP European Logistics, VGP European Logistics 2 en VGP Park München) en de geassocieerde ondernemingen; (ii) de joint venture met Roozen Landgoederen Beheer (LPM), (iii) de joint venture met VUSA (Belartza) in San Sebastian, Spanje en (iv) de joint venture met Weimer Bau (Siegen) in Duitsland, die allen volgens de vermogensmutatiemethode worden opgenomen.

VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 zijn gevestigd in Luxemburg. VGP European Logistics is eigenaar van logistiek vastgoed in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. VGP European Logistics 2 is eigenaar van logistiek vastgoed in Spanje, Oostenrijk, Nederland, Italië en Roemenië. VGP Park München is gevestigd in München (Duitsland) en is eigenaar van en ontwikkelt het VGP Park in München. De LPM Joint Venture zal het logistiek Park Moerdijk ("LPM") ontwikkelen samen met het Havenbedrijf van Moerdijk op een 50:50-basis. Het doel is een platform te bouwen van nieuwe, hoogwaardige logistieke en industriële gebouwen, waarvan 50% voor rekening van de LPM Joint venture en 50% direct voor rekening van het Havenbedrijf Moerdijk.

De joint ventures met Belartza en Siegen bevatten grond die samen met de partner zal worden ontwikkeld. In Siegen is een deel van de grond al in augustus 2022 verkocht.

VGP NV bezit 50% rechtstreeks in alle Joint Ventures en houdt bijkomend nog eens 5,1% in de dochterondernemingen van VGP European Logistics die activa in Duitsland bezitten.

<i>In duizend €</i>	VGP European Logistics (excl. minderheidsbelang) aan 100%	VGP European Logistics 2 aan 100%	VGP Park München aan 100%	LPM aan 100 %	Joint Ventures aan 50%	VGP European Logistics Duitse vastgoed-onderneming aan 5,10%	30.06.2022
Bruto huuropbrengsten	48.042	15.261	1.574	22	32.450	1.629	34.079
Operationele kosten verbonden aan vastgoed							
- onderliggende operationele kosten	818	(1.695)	52	318	(253)	6	(247)
- vastgoed management fees	(4.313)	(2.189)	(329)	0	(3.416)	(159)	(3.575)
Netto huurresultaat	44.547	11.377	1.297	340	28.781	1.476	30.257
Netto meerwaarde/(minwaarde) op vastgoedbeleggingen	43.199	(15.487)	0	0	13.856	1.156	15.012
Administratieve kosten	(871)	(235)	(52)	(48)	(603)	(19)	(622)
Operationele winst/(verlies)	86.875	(4.345)	1.245	292	42.034	2.613	44.647
Netto financieel resultaat	(9.552)	(4.219)	(1.011)	(7)	(7.395)	(381)	(7.776)
Belastingen	(12.677)	2.396	(30)	(5)	(5.157)	(331)	(5.488)
Winst van het boekjaar	64.646	(6.168)	204	280	29.482	1.901	31.383

<i>In duizend €</i>	VGP European Logistics (excl. minderheidsbelang) aan 100%	VGP European Logistics 2 aan 100%	VGP Park München aan 100%	LPM aan 100 %	Joint Ventures aan 50%	VGP European Logistics Duitse vastgoed-onderneminge aan 5,10%	30.06.2021
Bruto huuropbrengsten	45.094	11.332	1.578	0	29.002	1.531	30.533
Operationele kosten verbonden aan vastgoed							
- onderliggende operationele kosten	(10)	(536)	(43)	277	(156)	14	(142)
- vastgoed management fees	(3.657)	(1.400)	(313)	0	(2.685)	(133)	(2.818)
Netto huurresultaat	41.426	9.396	1.222	277	26.161	1.413	27.573
Netto meerwaarde/(minwaarde) op vastgoedbeleggingen	138.733	19.555	0	0	79.144	5.007	84.151
Administratieve kosten	(611)	(106)	(60)	(293)	(535)	(14)	(549)
Operationele winst/(verlies)	179.548	28.845	1.162	(16)	104.770	6.406	111.175
Netto financieel resultaat	(10.668)	(3.681)	(927)	(110)	(7.693)	(396)	(8.089)
Belastingen	(29.133)	(5.815)	(543)	0	(17.746)	(927)	(18.672)
Winst van het boekjaar	139.747	19.349	(308)	(126)	79.331	5.083	84.414

7.2 Samenvatting van de balans met betrekking tot joint ventures en geassocieerde ondernemingen

<i>In duizend €</i>	VGP European Logistics (excl. Minderheidsbelang) aan 100%	VGP European Logistics 2 aan 100%	VGP Park München aan 100%	Ontwikkelings Joint Ventures aan 100 %	Joint Ventures aan 50%	VGP European Logistics Duitse vastgoed-ondernemingen aan 5,1%	30.06.2022
Vastgoedbeleggingen	2.252.447	757.735	594.037	151.162	1.877.692	85.723	1.963.415
Andere activa	759	1.155	3.751	75	2.869	0	2.869
Totaal vaste activa	2.253.206	758.890	597.788	151.237	1.880.561	85.723	1.966.284
Handels- en andere vorderingen	12.046	20.473	11.362	1.241	22.561	417	22.978
Geldmiddelen en kasequivalenten	84.044	34.487	28.425	144	73.550	2.696	76.246
Totaal vlottende activa	96.090	54.960	39.787	1.385	96.111	3.113	99.224
Totaal activa	2.349.296	813.850	637.575	152.622	1.976.672	88.836	2.065.508
Langlopende financiële schulden	883.647	417.315	336.198	75.341	856.251	35.056	891.307
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0	0	0
Andere langlopende verplichtingen	5.926	5.552	0	950	6.214	161	6.375
Uitgestelde belastingverplichtingen	217.714	53.753	2.658	583	137.354	7.594	144.948
Totaal langlopende verplichtingen	1.107.288	476.620	338.856	76.874	999.819	42.811	1.042.630
Kortlopende financiële schulden	23.096	8.415	0	0	15.755	744	16.499
Handels- en andere kortlopende schulden	16.699	23.540	37.028	4.344	40.806	380	41.186
Totaal kortlopende verplichtingen	39.794	31.955	37.028	4.344	56.561	1.124	57.685
Totaal verplichtingen	1.147.082	508.575	375.884	81.218	1.056.380	43.935	1.100.315
Netto actiefwaarde	1.202.214	305.275	261.691	71.404	920.292	44.901	965.193

<i>In duizend €</i>	VGP European Logistics (excl. Minderheidsbelang) aan 100%	VGP European Logistics 2 aan 100%	VGP Park München aan 100%	Ontwikkelings Joint Ventures aan 100 %	Joint Ventures aan 50%	VGP European Logistics Duitse vastgoed-ondernemingen aan 5,1%	31.12.2021
Vastgoedbeleggingen	2.215.851	451.500	551.441	105.322	1.662.057	84.713	1.746.770
Andere activa	41	54	3.531	75	1.850	0	1.851
Totaal vaste activa	2.215.892	451.554	554.972	105.397	1.663.908	84.713	1.748.620
Handels- en andere vorderingen	10.920	8.044	5.257	1.247	12.734	395	13.129
Geldmiddelen en kasequivalenten	59.747	19.192	16.691	421	48.025	1.836	49.862
Totaal vlottende activa	70.667	27.236	21.948	1.668	60.760	2.231	62.990
Totaal activa	2.286.560	478.790	576.920	107.065	1.724.667	86.943	1.811.611
Langlopende financiële schulden	892.941	239.304	271.522	53.774	728.771	35.325	764.095
Andere langlopende financiële verplichtingen	399	(15)	0	0	192	0	192
Andere langlopende verplichtingen	6.158	2.709	0	950	4.909	141	5.049
Uitgestelde belastingverplichtingen	207.402	40.578	2.408	583	125.486	7.331	132.816
Totaal langlopende verplichtingen	1.106.901	282.576	273.930	55.307	859.357	42.796	902.153
Kortlopende financiële schulden	23.588	5.033	0	0	14.310	744	15.055
Handels- en andere kortlopende schulden	18.505	7.203	41.459	4.604	35.885	402	36.288
Totaal kortlopende verplichtingen	42.093	12.236	41.459	4.604	50.196	1.146	51.342
Totaal verplichtingen	1.148.994	294.812	315.389	59.911	909.553	43.942	953.495
Netto actiefwaarde	1.137.566	183.978	261.531	47.154	815.114	43.001	858.116

De Tweede Joint Venture (VGP European Logistics 2) realiseerde één closing dit jaar. Op 15 maart 2022, voltooide VGP een derde closing, waarbij de Tweede Joint Venture ("VGP European Logistics 2 S.à.r.l.") 13 logistieke gebouwen verwierf, waaronder 9 gebouwen in 7 nieuwe VGP Parken en nog eens 4 nieuwe opgeleverde gebouwen die werden ontwikkeld in parken die voordien werden overgedragen aan de Tweede Joint Venture.

Op 1 juli 2022 vonden twee bijkomende afsluitingen plaats met de Eerste en Tweede Joint Venture voor een totale bruto activa waarde van € 105 miljoen, wat resulteerde in een netto-opbrengst voor VGP ten belope van € 82 miljoen.

Het portfolio van de Joint Ventures, exclusief ontwikkelingsland maar inclusief gebouwen in aanbouw door VGP in opdracht van de VGP European Logistics joint ventures, wordt door de waarderingdeskundige op

30 juni 2022 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 4,35%¹ (tegenover 4,28% per 31 december 2021) toegepast op de contractuele huurprijzen, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande ruimte. Een variatie van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou aanleiding geven tot een variatie van de waarde van de Joint Venture portefeuille (tegen 100%) van € 86,8 miljoen.

De (her)waardering van de Eerste en Tweede Joint Ventures portefeuille is gebaseerd op het taxatierapport van de vastgoeddeskundige Jones Lang LaSalle.

VGP levert bepaalde diensten, waaronder asset-, vastgoed- en ontwikkelingsadvies en -beheer, voor de joint venture en ontvangt hiervoor vergoedingen van de joint venture. Bij de berekening van de vergoeding voor deze diensten wordt het beginsel van normale marktvoorwaarden in acht genomen en uitgevoerd en geven VGP geen enkele controle over de betrokken joint venture (noch enig eenzijdig materieel beslissingsrecht). Belangrijke transacties en beslissingen binnen de joint venture behoeven de volledige goedkeuring van de raad van bestuur en/of aandeelhouders, in overeenstemming met de voorwaarden van de joint venture-overeenkomst.

7.3 Andere langlopende vorderingen

<i>in duizend €</i>	30.6.2022	31.12.2021
Aandeelhoudersleningen aan de Eerste Joint Venture	43.009	42.183
Aandeelhoudersleningen aan de Tweede Joint Venture	30.377	15.963
Aandeelhoudersleningen aan Derde Joint Venture	168.099	135.908
Aandeelhoudersleningen aan de Ontwikkleings Joint Ventures	72.796	52.940
Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde ondernemingen (dochterondernemingen van de Eerste Joint Venture)	17.066	16.976
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Eerste Joint Venture	49.506	36.769
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Tweede Joint Venture	73.526	46.192
Constructie- en ontwikkelingsleningen geherclassificeerd naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(123.032)	(82.961)
Andere langlopende vorderingen	963	935
Total	332.310	264.905

7.4 Deelnemingen in de joint ventures en de geassocieerde ondernemingen

<i>in duizend €</i>	30.06.2022	31.12.2021
Op 1 januari	858.116	654.773
Toevoegingen	81.217	23.770
Resultaat van het boekjaar	31.383	186.703
Terugbetaling van eigen vermogen	(5.500)	(7.130)
Aanpassing uit verkoop participaties	(23)	0
Op einde van de periode	965.193	858.116

¹ De Eerste en Tweede Joint Venture zijn getaxeerd door een onafhankelijke waarderingsdeskundige. De waardering van de Derde Joint Venture is gebaseerd op de met Allianz Real Estate overeengekomen proportionele aankoopprijs. De LPM Joint Venture bezit alleen ontwikkelingsgrond en is derhalve niet opgenomen in de berekening van de gewogen gemiddelde kapitalisatievoet.

8 Netto financieel resultaat

<i>in duizend €</i>	30.06.2022	30.06.2021
Renteopbrengsten uit leningen aan joint venture en geassocieerde ondernemingen	8.056	5.622
Financiële opbrengsten	8.056	5.623
Rentelasten uit obligaties	(25.401)	(14.279)
Bancaire rentekosten – Variabele schuld	(2.504)	(1.433)
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	8.834	5.571
Netto wisselkoersverliezen	(811)	(200)
Andere financiële kosten	(2.440)	(1.444)
Financiële kosten	(22.322)	(11.785)
Netto financiële kosten	(14.266)	(6.162)

9 Winst per aandeel

9.1 Winst per aandeel

<i>In aantal</i>	30.06.2022	30.06.2021
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (basis)	21.833.050	20.583.050
Verwatering	-	-
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (verwaterd)	21.833.050	20.583.050

<i>In duizend €</i>	30.06.2022	30.06.2021
Resultaat over de periode toewijsbaar aan de Groep en de gewone aandeelhouders	153.138	203.797
Winst per aandeel (in €) - basis	7,01	9,90
Winst per aandeel (in €) - verwaterd	7,01	9,90

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

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

- (i) *Net Reinstatement Value*: gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen. Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal en financieringsstructuur, inclusief Real Estate Transfer Taxes. De EPRA NRV per aandeel betreft de EPRA NRV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie www.epra.com.
- (ii) *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.
- (iii) *Net Disposal Value*: voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap wat leidt tot de realisatie van uitgesteld e belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen. Deze NAV moet niet aanzien worden als een liquidatie-NAV

vermits in vele gevallen de reële waarde niet gelijk is aan de liquidatie- waarde. De EPRA NDV per aandeel betreft de EPRA NDV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie www.epra.com.

30 juni 2022	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
<i>In duizend €</i>					
IFRS NAW	2.179.146	2.179.146	2.179.146	2.179.146	2.179.146
IFRS NAW per aandeel (in €)	99,81	99,81	99,81	99,81	99,81
NAW (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en overig eigen vermogen)	2.179.146	2.179.146	2.179.146	2.179.146	2.179.146
Uit te sluiten:					
Latente belastingen	157.508	157.508	-	157.508	-
Fair Value van financiële instrumenten	-	-	-	-	-
Immateriële vaste activa (IFRS balans)	-	(1.241)	-	-	-
Subtotaal	2.336.654	2.335.413	2.179.146	2.336.654	2.179.146
Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet					
	-	-	474.817	-	474.817
Vastgoedoverdrachtsbelasting	77.992	-	-	-	-
NAW	2.414.646	2.335.413	2.653.963	2.336.654	2.653.963
Aantal aandelen	21.833.050	21.833.050	21.833.050	21.833.050	21.833.050
NAW/ aandeel (in euros)	110,60	106,97	121,56	107,02	121,56

31 december 2021	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
<i>In duizend €</i>					
IFRS NAW	2.175.565	2.175.565	2.175.565	2.175.565	2.175.565
IFRS NAW per aandeel (in €)	99,65	99,65	99,65	99,65	99,65
NAW (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en overig eigen vermogen)	2.175.565	2.175.565	2.175.565	2.175.565	2.175.565
Uit te sluiten:					
Latente belastingen	160.176	160.176	-	160.176	-
Immateriële vaste activa (IFRS balans)	-	-	-	-	-
Subtotaal	-	(1.051)	-	-	-
Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet					
	2.335.741	2.334.690	2.175.565	2.335.741	2.175.565
Vastgoedoverdrachtsbelasting	-	-	(7.470)	-	(7.470)
NAW	63.285	-	-	-	-
Aantal aandelen	2.399.026	2.334.690	2.168.095	2.335.741	2.168.095
NAW/ aandeel (in euros)	21.833.050	21.833.050	21.833.050	21.833.050	21.833.050
	109,88	106,93	99,30	106,98	99,30

10 Vastgoedbeleggingen

<i>In duizend €</i>	30.06.2022			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	Totaal
Op 1 januari	562.730	855.160	434.624	1.852.514
Investeringsuitgaven	183.100	160.770	3.735	347.605
Aanschaffingen	105.479	187.469	11.584	304.633
Geactiveerde rente	36.282	2.381	134.597	173.260
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	62	8.743	28	8.833
Verkopen en overdrachten	3.524	240	2.035	5.799
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	(215.958)	(115.874)	(3.757)	(335.589)
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	0	20.404	(20.404)	0
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	262.070	(262.070)	0	0
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	23.165	46.277	(1.388)	68.054
Per 30 juni	(21.935)	0	0	(21.935)
	938.620	903.500	561.054	2.403.174

<i>In duizend €</i>	31.12.2021			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	Totaal
Op 1 januari	166.410	456.681	297.060	920.151
Investeringsuitgaven	0	0	0	0
Aanschaffingen	163.678	231.983	24.499	420.160
Geactiveerde rente	0	17.935	281.211	299.146
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	777	12.435	0	13.212
Verkopen en overdrachten	7.995	2.045	676	10.716
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	(36.419)	0	0	(36.419)
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	0	177.545	(177.545)	0
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	318.947	(318.947)	0	0
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	124.443	436.253	12.457	573.153
Per 31 december	(183.100)	(160.770)	(3.735)	(347.605)
	562.730	855.160	434.624	1.852.514

10.1 Reële waarde niveaus van de vastgoedbeleggingen van de groep

Alle vastgoedbeleggingen van de Groep zijn niveau 3, zoals gedefinieerd door IFRS 13, in de reële waarde hiërarchie per 30 juni 2022. Er waren geen transfers tussen niveaus gedurende het jaar. Niveau 3 inputs die gebruikt worden voor de waarderingen van de vastgoedbeleggingen zijn niet-waarneembaar, in tegenstelling tot niveau 1 (inputs gebaseerd op genoteerde prijzen) en niveau 2 (inputs die direct d.w.z. zoals prijzen, hetzij indirect d.w.z. afgeleid van prijzen, waarneembaar zijn).

10.2 Vastgoedwaarderingstechnieken en gerelateerde kwantitatieve informatie

(i) Waarderingsproces

De vastgoedbeleggingen van de Groep en van de Joint Venture werden gewaardeerd op 30 juni 2022 door Jones Lang LaSalle. Het waarderingsproces was ongewijzigd ten opzichte van het waarderingsproces zoals beschreven in het 2021 jaarverslag (pagina 265-266).

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

De kwantitatieve informatie in de volgende tabel is afkomstig uit de verschillende rapporten van de onafhankelijke vastgoedgeskundigen. De cijfers geven de waardevoork en het gewogen gemiddelde van de gehanteerde veronderstellingen die bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gebruikt werd.

Regio	Segment	Reële waarde 30 jun-22 (€ '000)	Waarderingsstechniek	Niveau 3 – Niet- waarneembare inputs	Waarde
Tsjechië	IP	87.930	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	38-56
				Verdisconteringsvoet	4.25%-6.00%
				'Exit' kapitalisatievoet	4.25%-5.00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,65%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	250
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	89.912
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaar)	6.31
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervaldag) (in jaar)	6.31
Tsjechië	IPUC	103.570	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	48-60
				Verdisconteringsvoet	4.25%-4.90%
				'Exit' kapitalisatievoet	4.25%-4.90%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,71%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	14.900
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	111.248
Tsjechië	DL	38.278	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	
Duitsland	IP	640.170	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	40-79
				Verdisconteringsvoet	4.15%-6.00%
				'Exit' kapitalisatievoet	3.30%-5.00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,31%

				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	31.822
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	518.110
Duitsland	IPUC	558.930	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	44-94
				Verdisconteringsvoet	4.15%-6.50%
				'Exit' kapitalisatievoet	3.10%-4.30%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	3,80%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	284.237
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	516.285
Duitsland	DL	100.378	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	
Spanje	IP	49.200	Equivalentente rendementsbenadering	GHW per m ² (in €)	42-51
				'Exit' kapitalisatievoet	4.65%-4.79%
				Herontwikkelings kapitalisatievoet	4.91%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,95%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	600
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	48.506
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaar)	4.15
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervaldag) (in jaar)	3.48
Spanje	IPUC	18.750	Equivalentente rendementsbenadering	GHW per m ² (in €)	39-64
				'Exit' kapitalisatievoet	4.20%-5.20%
				Herontwikkelings kapitalisatievoet	4.48%-5.43%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,60%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	1.700
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	29.644
Spanje	DL	92.112	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	
Roemenië	IP	5.700	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	50
				Verdisconteringsvoet	8.50%
				'Exit' kapitalisatievoet	8.00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	8,41%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	0
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	9.556
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervaldag) (in jaar)	5.02
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervaldag) (in jaar)	5.02
Roemenië	IPUC	48.900	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	46-61
				Verdisconteringsvoet	8.40%-9.50%
				'Exit' kapitalisatievoet	7.65%-8.75%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	9,51%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	6.860
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	101.614
Roemenië	DL	42.908	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	

Nederland	DL	37.547	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	
Italië	IPUC	3.300	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	88
				Verdisconteringsvoet	6,85%
				'Exit' kapitalisatievoet	5,00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,69%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	5.432
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	5.656
Italië	DL	30.551	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	
Oostenrijk	IPUC	53.190	Discounted cash flow	GHW per m ² (in €)	74
				Verdisconteringsvoet	7,00%
				'Exit' kapitalisatievoet	5,00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	4,45%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	3.050
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	8.057
Oostenrijk	DL	63.448	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	
Hongarije	IP	29.950	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	60-66
				Verdisconteringsvoet	6.50%-7.00%
				'Exit' kapitalisatievoet	6.00%-6.50%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,09%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	0
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	33.711
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar)	7.38
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar)	6.44
Hongarije	IPUC	50.590	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	50-61
				Verdisconteringsvoet	6.25%-7.50%
				'Exit' kapitalisatievoet	5.75%-6.50%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	6,72%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	25.766
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	97.579
Hongarije	DL	38.608	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	
Letland	IP	41.110	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	52
				Verdisconteringsvoet	7.25%-8.15%
				'Exit' kapitalisatievoet	7.15%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,71%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	1.000
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	62.545
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar)	7.00
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar)	7.00

Letland	IPUC	41.450	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	58-61
				Verdisconteringsvoet	7.00%
				'Exit' kapitalisatievoet	7.00%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	7,21%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	17.150
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	70.605
Letland	DL	1.640	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ² (in €)	
Slowakije	IP	84.560	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	40
				Verdisconteringsvoet	5.35%
				'Exit' kapitalisatievoet	5.35%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,07%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	850
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	100.664
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. finale vervalddag) (in jaar)	9.91
				Gewogen gemiddelde looptijd (t.e.m. eerste vervalddag) (in jaar)	9.91
Slowakije	IPUC	24.820	Gedisconteerde kasstroomtechniek	GHW per m ² (in €)	47-55
				Verdisconteringsvoet	5.35%-6.00%
				'Exit' kapitalisatievoet	5.35%-5.50%
				Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet	5,76%
				Nog te maken bouwkosten (in '000 €)	10.600
				Projecten getaxeerd (totaal m ²)	39.262
Slowakije	DL	61.558	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	
Portugal	DL	11.476	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	
Servië	DL	23.952	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	
Kroatië	DL	5.358	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	
Frankrijk	DL	13.240	Vergelijkende verkoop	Prijs per m ²	
Total		2.403.174			

IP= opgeleverde vastgoedbeleggingen
 IPUC= projectontwikkelingen
 DL= ontwikkelingsland

11 Handels- en andere vorderingen

<i>In duizend €</i>	30.06.2022	31.12.2021
Handelsvorderingen	12.464	9.283
Te ontvangen BTW	67.866	64.417
Overlopende rekeningen (actief)	1.984	1.592
Overige vorderingen	89.691	86.490
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(2.738)	(13.760)
Totaal	169.267	148.022

12 Kapitaal en overige reserves

12.1 Kapitaal

<i>Uitgegeven en volstort</i>	Aantal aandelen	Waarde per aandeel (€ '000)
Gewone aandelen uitgegeven op 1 januari 2020	21.833.050	78.458
Uitgifte aandelen		-
Gewone aandelen uitgegeven op 1 december 2020	21.833.050	78.458

Het statutaire aandelenkapitaal van de Vennootschap bedraagt € 108.873k. De € 30,4 miljoen kapitaalreserve die opgenomen is in het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen heeft betrekking op de eliminatie van de inbreng in natura van de aandelen van een aantal groepsondernemingen en de aftrek van alle kosten met betrekking tot de uitgifte van de nieuwe aandelen en de notering van de bestaande aandelen, van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap, op het ogenblik van de initiële beursgang in 2007. (zie ook "Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen")

13 Kortlopende- en langlopende financiële schulden

De contractuele looptijd van de rentedragende leningen en schulden (langlopende en kortlopende) is als volgt:

Vervaldag In duizend €	Openstaande schuld	30.06.2022		
		< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopend				
Bankleningen	-	-	-	-
Schuldschein leningen	28.946	-	26.946	2.000
Obligaties				
3,90% obligatie sep-23	224.209	-	224.209	-
3,25% obligatie jul-24	74.761	-	74.761	-
3,35% obligatie mar-25	79.852	-	79.852	-
3,50% obligatie mar-26	189.185	-	189.185	-
1,50% obligatie apr-29	595.047	-	-	595.047
1,625% obligatie jan-27	496.496	-	496.496	-
2,25% obligatie jan-30	495.280	-	-	495.280
	2.154.829	-	1.064.502	1.090.327
Totaal langlopende financiële schulden	2.183.775	-	1.091.448	1.092.326
Kortlopend				
Bankleningen	-	-	-	-
Schuldschein leningen	4.457	4.457	-	-
Obligatie (2,75% obligatie apr-23)	149.693	149.693	-	-
Opgelopen interest	23.827	23.827	-	-
Leningen i.v.m. te verkopen activa	-	-	-	-
Totaal kortlopende financiële schulden	177.977	177.977	-	-
Totaal langlopende- en kortlopende financiële schulden	2.361.752	177.977	1.091.448	1.092.326

Vervaldag In duizend €	31.12.2021			
	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopend				
Bankleningen	-	-	-	-
Schuldschein leningen	28.939		26.940	1.999
Obligaties				
2,75% obligatie apr-23	149.492	-	149.492	-
3,90% obligatie sep-23	223.890	-	223.890	-
3,25% obligatie jul-24	74.702	-	74.702	-
3,35% obligatie mar-25	79.825	-	79.825	-
3,50% obligatie mar-26	189.076	-	189.076	-
	594.684		-	594.684
Totaal langlopende financiële schulden	1.311.669	-	716.985	594.684
Totaal langlopende financiële schulden				
	1.340.609	-	743.925	596.684
Kortlopend				
Bankleningen	18.917	18.917		
Schuldschein leningen	4.496	4.496		
Obligaties				
Opgelopen interest	20.734	20.734	-	-
Leningen i.v.m. te verkopen activa				
Totaal kortlopende financiële schulden	44.147	44.147	-	-
Totaal langlopende- en kortlopende financiële schulden				
	1.384.756	44.147	743.925	596.684

De bovenstaande 30 juni 2022 saldi bevatten gekapitaliseerde financieringskosten van (i) € 201k aan bankleningen en Schuldschein leningen (2021: € 147k) en (ii) € 9,425k aan obligaties (in vergelijking met € 8,331k voor 31 december 2021).

De obligatie "Apr-23" is overgeboekt van financiële schuld op lange termijn naar financiële schuld op korte termijn, aangezien zij vervalt in april 2023.

De opgelopen rente heeft betrekking op de 8¹ uitgegeven obligaties en de Schuldschein leningen. De coupons van de obligaties zijn jaarlijks betaalbaar op 2 april voor de apr-23 Obligatie, 21 september voor de sep-23 Obligatie, 6 juli voor de jul-24 Obligatie, 30 maart voor de mar-25 Obligatie en 19 maart voor de mar-26 Obligatie, 8 april voor de apr-29 Obligatie en 17 januari voor de Jan-27 & Jan-30 obligaties. De intresten op de Schuldscheinenleningen zijn 6-maandelijkse betaalbaar op 15 april en 15 oktober voor de variabele rente Schuldschein leningen en jaarlijks op 15 oktober voor de vastrentende Schuldschein leningen.

¹ De obligatie die op 10 januari 2022 werd uitgegeven, werd beschouwd als twee obligaties, gezien de dubbele looptijd en de verschillende kosten

13.1 Overzicht

13.1.1 Bankleningen

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

30.06.2022 In duizend €	Kredietfaciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
KBC Bank NV	75.000	31-dec-26	-	-	-	-
Belfius Bank NV	75.000	31-dec-26	-	-	-	-
BNP Parisbas Fortis	50.000	31-dec-24	-	-	-	-
Totale bank schuld	200.000		-	-	-	-

31.12.2021 In duizend €	Krediet faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Swedbank AS - Latvia	22.000	31-mrt-22	19.000	19.000	-	-
KBC Bank NV	75.000	31-dec-26	-	-	-	-
Belfius Bank NV	75.000	31-dec-26	-	-	-	-
BNP Parisbas Fortis	50.000	31-dec-24	-	-	-	-
Totale bank schuld	222.000		19.000	19.000	-	-

De lening, met een uitstaand saldo van € 19 miljoen per 31.12.2021, werd op haar vervaldag volledig terugbetaald. In augustus 2022 verhoogde VGP NV haar kredietfaciliteit bij Belfius Bank NV met € 100 miljoen, waardoor de totale gecommiteerde revolving faciliteiten stegen tot € 300 miljoen, die tot op heden ongebruikt zijn.

13.1.2 Schuldschein leningen

De Schuldschein-leningen vertegenwoordigen een combinatie van vaste en variabele rentevoeten, waarbij de variabele rentevoeten een nominaal niet afgedekt bedrag van EUR 21,5 miljoen vertegenwoordigen. De huidige gemiddelde rentevoet bedraagt 2,73 procent per jaar. De leningen hebben een resterende gewogen gemiddelde looptijd van 3,6 jaar.

30.06.2022 In duizend €	Geleend bedrag	Vervaldag lening	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Schuldschein lening	33.500	okt -22 tot okt-27	33.500	4.500	27.000	2.000

31.12.2021 In duizend €	Geleend bedrag	Vervaldag lening	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Schuldschein lening	33.500	okt -22 tot okt-27	33.500	4.500	27.000	2.000

13.1.3 Obligatieleningen

VGP heeft per 30 juni 2022 volgende acht uitstaande obligatieleningen:

- Vastrentende obligaties ter waarde van € 150 miljoen met vervaldag op 2 april 2023 met een coupon van 2,75% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002677582). ("apr-23 Obligatie")
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 225 miljoen met vervaldag op 21 september 2023 met een coupon van 3,90% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002258276). ("sep-23 Obligatie")
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 75 miljoen met vervaldag op 6 juli 2024 met een coupon

- van 3,25% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002287564). ("jul-24 Obligatie")
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 80 miljoen met vervaldag op 30 maart 2025 met een coupon van 3,35% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE6294349194). ("mar-25 Obligatie")
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 190 miljoen met vervaldag op 19 maart 2026 met een coupon van 3,50% per jaar. De obligaties worden genoteerd op NYSE Euronext Brussel (ISIN Code: BE0002611896). ("mar-26 Obligatie")
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 600 miljoen met vervaldag op 8 april 2029 met een coupon van 1,50% per jaar. De obligaties worden genoteerd op de Luxemburgse beurs (Euro MTF) (ISIN Code: BE6327721237). ("apr-29 Obligatie");
- Vastrentende obligaties ter waarde van € 1000 miljoen euro, met een dubbele tranche 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 op de Luxemburgse effectenbeurs (Euro MTF) (ISIN-code: BE6332786449 en BE6332787454). ("Jan-27 en Jan-30 Obligaties").

13.2 Belangrijke voorwaarden en convenanten

Zie jaar rapport 2021 - Toelichting 17.2 Belangrijke voorwaarden en convenanten voor verdere informatie.

Gedurende de eerste helft van het boekjaar bleef de Groep ruim binnen de gestelde obligatieconvenanten en waren er geen gebeurtenissen van wanbetalingen of schendingen met betrekking tot aangeane leningen.

14 Activa geclassificeerd als aangehouden voor verkoop en verplichtingen verbonden met deze activa

In duizend €	30.06.2022	31.12.2021
Immateriële activa	-	5
Vastgoedbeleggingen	289.443	484.360
Andere materiële vaste activa	-	-
Uitgestelde belastingvorderingen	-	-
Handels- en andere vorderingen	2.738	13.760
Geldmiddelen en kasequivalenten	808	3.757
Groepen activa aangehouden voor verkoop	292.989	501.882
Langlopende financiële schulden	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-
Andere langlopende verplichtingen	(1)	(2.296)
Uitgestelde belastingverplichtingen	(34.963)	(49.834)
Kortlopende financiële schulden	-	-
Handels- en andere kortlopende schulden	(26)	(18.025)
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	(34.990)	(70.155)
TOTAAL NETTO ACTIEF	257.999	431.727

Om haar groei op middellange termijn te ondersteunen, is VGP drie 50/50 joint ventures aangegaan met Allianz (Eerste, Tweede en Vierde Joint Venture) met betrekking tot de verwerving van inkomsten genererende activa die door VGP zijn ontwikkeld. Deze Joint Ventures fungeren als een exclusief

overnamevehikel van de inkomsten genererende activa, waardoor VGP haar oorspronkelijk geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk kan recyclen wanneer voltooid projecten door deze joint ventures worden verworven. VGP kan aldus de opbrengsten herinvesteren in de verdere uitbreiding van haar ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van de verdere uitbreiding van haar grondbank, waardoor VGP zich kan concentreren op haar kernontwikkelingsactiviteiten.

Elk van deze joint ventures beschikt over een exclusief voorkooprecht met betrekking tot de aankoop van de volgende inkomsten genererende activa van de Groep: (i) voor de Eerste en Vierde Joint Venture: de activa gelegen in de Tsjechische Republiek, Duitsland, Hongarije en de Slowaakse Republiek; en (ii) voor de Tweede Joint Venture: de activa gelegen in Oostenrijk, Italië, de Benelux, Portugal, Roemenië en Spanje.

De ontwikkelingspijplijn die in het kader van een eventuele toekomstige overnametransactie tussen de Joint Venture en VGP zal worden overgedragen, wordt op eigen risico van VGP ontwikkeld en vervolgens door deze joint ventures verworven en betaald op basis van vooraf overeengekomen parameters voor voltooiing en lease.

Per 30 juni 2022, werden de activa van de respectieve projectvennootschappen die bestemd zijn aan de joint venture te worden overgedragen in de tweede helft van 2021 derhalve geherclassificeerd als een groepen activa aangehouden voor verkoop.

De vastgoedbeleggingen stemmen overeen met de reële waarde van de activa in aanbouw die door VGP in opdracht van VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 worden ontwikkeld. Dit saldo is inclusief € 123 miljoen aan rentedragende ontwikkelings- en bouwleningen (2021: € 82,9 miljoen) die door VGP aan deze Joint Ventures zijn verstrekt ter financiering van de ontwikkelingspijplijn.

15 Kasstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen

<i>In duizend €</i>	30.06.2022	31.12.2021
Vastgoedbeleggingen	272.376	54.496
Handels- en andere vorderingen	13.180	678
Geldmiddelen en kasequivalenten	17.279	2.172
Langlopende financiële schulden	0	0
Aandeelhoudersleningen	(172.220)	(41.658)
Andere langlopende financiële verplichtingen	(2.458)	(502)
Uitgestelde belastingverplichtingen	(24.627)	(2.192)
Handels- en andere kortlopende schulden	(13.443)	(1.108)
Totaal netto activa verkocht	90.087	11.886
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop	46.733	12.136
Niet-controleerend belang behouden door VGP	0	(1.108)
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	159.325	40.362
Inbreng eigen vermogen	(63.409)	(11.457)
Verkregen koopsom	232.736	51.819
Verkregen koopsom in geldmiddelen en kasequivalenten	232.736	51.819
Minus - geldmiddelen en kasequivalenten	(17.279)	(2.172)
Netto kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	215.457	49.647

Op 16 maart 2022 kondigde VGP de succesvolle derde closing aan met haar 50:50 joint venture, VGP European Logistics II ('Tweede Joint Venture'). De transactie omvatte 13 logistieke gebouwen, waaronder 9 gebouwen in 7 nieuwe VGP-parken en nog eens 4 nieuw opgeleverde logistieke gebouwen die werden

ontwikkeld in parken die eerder aan de Joint Venture werden overgedragen. De transactiewaarde bedroeg € 364 miljoen¹ en de bruto-opbrengst van deze transactie bedroeg circa € 233 miljoen. Na de afronding van deze derde closing van de Tweede Joint Venture bestaat de vastgoedportefeuille van de Tweede Joint Venture uit 32 opgeleverde gebouwen die samen ongeveer 642.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, met een bezettingsgraad van 99,8%.

¹ De transactiewaarde is samengesteld uit de aankoop prijs voor de voltooide inkomstgenererende gebouwen en de nettoboekwaarde van de ontwikkelingspijplijn die als onderdeel van een afsluiting wordt overgedragen maar nog niet door de eerste joint venture wordt betaald.

16 Beheer van het kapitaal

VGP is monitort continu de optimalisatie van haar kapitaalstructuur met het oog om de aandeelhouderswaarde te maximaliseren en tegelijk de gewenste flexibiliteit te behouden om haar groei te ondersteunen. De Groep streeft ernaar om te werken binnen een maximale schuldgraad ratio van netto schuld / totaal eigen vermogen en verplichtingen van 65%.

Per 30 juni 2022 was schuldgraad van de Groep als volgt:

<i>In thousands of €</i>	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Langlopende financiële schulden	2.183.775	1.340.609	1.343.876
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0	0
Kortlopende financiële schulden	177.977	44.147	34.791
Financiële schulden gerelateerd aan te verkopen assets	0	0	0
Totale financiële schulden	2.361.752	1.384.756	1.378.667
Geldmiddelen en kasequivalenten	(648.499)	(222.160)	(469.195)
Geldmiddelen en kasequivalenten geassocieerd onder Groepen activa aangehouden voor verkoop	(808)	(3.757)	0
Totale netto financiële schuld (A)	1.712.445	1.158.839	909.472
Totaal eigen vermogen en verplichtingen (B)	4.869.969	3.882.739	2.987.138
Schuldgraad (A)/(B)	35,2%	29,8%	30,4%

17 Reële waarde

De volgende tabellen tonen de verschillende klassen van financiële activa en verplichtingen met hun nettoboekwaarde in de balans en reële waarde ingedeeld per waarderingscategorie volgens IFRS 9.

Afkortingen gebruikt volgens IFRS 9 zijn:

- GK Financiële activa en financiële verplichtingen aangehouden tegen geamortiseerde kostprijs
- RWvR Financiële activa tegen reële waarde via het resultaat
- AVH Financiële verplichtingen aangehouden voor handelsdoeleinden

30 juni 2022	Waardecategorie	Netto- boekwaarde	Reële waarde	Reële waarde hiërarchie
<i>In duizend €</i>	volgens IFRS 9			
Activa				
Andere langlopende vorderingen	GK	332.310	332.310	Niveau 2
Handelsvorderingen	GK	12.464	12.464	Niveau 2
Andere vorderingen	GK	89.691	89.691	Niveau 2
Afgeleide financiële activa	RWvR	0	0	Niveau 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	GK	647.575	647.575	Niveau 2
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop		(816)	(816)	
Totaal		1.081.224	1.081.224	
Verplichtingen				
Financiële schuld				
Bankleningen	GK	33.403	33.403	Niveau 2
Obligatieleningen	GK	2.304.522	1.837.860	Niveau 1
Handelsschulden	GK	88.848	88.848	Niveau 2
Andere schulden	GK	71.713	71.713	Niveau 2
Afgeleide financiële verplichtingen	AVH	0	0	Niveau 2
Herclassificatie als verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop		(12)	(12)	
Totaal		2.498.474	2.031.812	

31 december 2021 In duizend €	Waardecategorie volgens IFRS 9	Netto- boekwaarde	Reële waarde	Reële waarde hiërarchie
Activa				
Andere langlopende vorderingen	GK	264.905	264.905	Niveau 2
Handelsvorderingen	GK	9.283	9.283	Niveau 2
Andere vorderingen	GK	86.490	86.490	Niveau 2
Afgeleide financiële activa	RWvR	0	0	Niveau 2
Geldmiddelen en kasequivalenten	GK	222.935	222.935	Niveau 2
Herclassificatie naar aangehouden voor verkoop'		(5.295)	(5.295)	
Totaal		578.318	578.318	
Verplichtingen				
Financiële schuld				
Bankleningen	GK	52.353	52.353	Niveau 2
Obligatieleningen	GK	1.311.669	1.331.248	Niveau 1
Handelsschulden	GK	95.185	95.185	Niveau 2
Andere schulden	GK	57.244	57.244	Niveau 2
Afgeleide financiële verplichtingen	AVH	0	0	Niveau 2
Herclassificatie naar aangehouden voor verkoop'		(19.646)	(19.646)	
Totaal		1.496.805	1.516.384	

18 Voorwaardelijke verbintenissen en toezeggingen

(in duizend €)	30.06.2022	31.12.2021
Voorwaardelijke verplichtingen	8.007	6.266
Toezeggingen tot aankoop van terreinen	234.884	402.094
Toezeggingen tot het ontwikkelen van nieuwe projecten	534.753	685.574

Voorwaardelijke verplichtingen hebben voornamelijk betrekking op bankgaranties in verband met grondpercelen en de aanleg van infrastructuur op ontwikkelingsgrond.

De verplichting tot aankoop van gronden heeft betrekking op contracten betreffende de toekomstige aankoop van 3,2 miljoen m² grond waarvoor aanbatalingen zijn gedaan voor een totaalbedrag van € 28,3 miljoen (2021: 3.981.000 m² met aanbatalingen voor een bedrag van € 13 miljoen). De aanbatalingen op grond zijn per 30 juni 2022 geclassificeerd onder vastgoedbeleggingen (dezelfde classificatiebehandeling is toegepast voor 2021) en bestaat voornamelijk uit de eerste betaalde termijn (€ 16,7 miljoen) met betrekking tot de verwerving van een nieuw grondperceel in Koblenz (Duitsland). Verwacht wordt dat dit perceel in de tweede helft van het jaar volledig zal zijn verworven.

19 Verbonden partijen

Op 16 maart 2022 heeft VGP de derde closing afgerond met haar 50:50 joint venture, VGP European Logistics II ('Tweede Joint Venture'). De transactie omvatte 13 logistieke gebouwen, waaronder 9 gebouwen in 7 nieuwe VGP-parken en nog eens 4 nieuw opgeleverde logistieke gebouwen die werden ontwikkeld in parken die eerder aan de Joint Venture werden overgedragen. De transactiewaarde bedroeg € 364 miljoen en de bruto-opbrengst van deze transactie bedroeg circa € 233 miljoen (zie ook noten 6, 7.2 en 15).

20 Gebeurtenissen na balansdatum

Op 1 juli vonden twee bijkomende closings plaats met de Eerste en Tweede Joint Venture voor een totale bruto activa waarde van € 105 miljoen netto cash opbrengst voor VGP ten bedrage van € 82 miljoen.

Per valutadatum, 12 augustus, heeft VGP haar doorlopende kredietfaciliteit bij Belfius Bank NV verhoogd met € 100 miljoen, waardoor de totale doorlopende kredietfaciliteiten op € 300 miljoen komen. Tot op heden werden deze faciliteiten niet opgenomen.

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

1 WINST- EN VERLIESREKENING. PROPORTIONEEL GECONSOLIDEERD

Onderstaande tabel bevat de proportionele geconsolideerde winst-en-verliesrekening van de Groep in de joint ventures. Het rechtstreeks door de Groep gehouden belang (5,1%) in de Duitse activabedrijven van VGP European Logistics Joint Venture is opgenomen in de 50% joint venture cijfers (aandeel VGP).

<i>In duizend €</i>	30.06.2022			30.06.2021		
	Groep	Joint ventures	Totaal	Groep	Joint ventures	Totaal
Bruto huuropbrengsten	19.129	34.080	53.209	7.113	30.533	37.646
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(2.028)	(3.822)	(5.850)	(2.714)	(2.960)	(5.674)
Netto huurresultaat	17.101	30.258	47.359	4.399	27.573	31.972
Joint venture management fee inkomsten	9.931	0	9.931	8.547	0	8.547
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	155.914	15.012	170.926	163.247	84.151	247.398
Administratieve kosten	(20.802)	(622)	(21.424)	(18.647)	(549)	(19.196)
Overige Kosten	(3.000)	0	(3.000)	(2.000)	0	(2.000)
Operationele winst / (verlies)	159.144	44.648	203.792	155.546	111.175	266.721
Netto financieel resultaat	(14.266)	(7.776)	(22.042)	(6.162)	(8.089)	(14.251)
Belastingen	(23.124)	(5.488)	(28.612)	(30.001)	(18.672)	(48.673)
Winst van het boekjaar	121.754	31.384	153.138	119.383	84.414	203.797

2 BALANS, PROPORTIONEEL GECONSOLIDEERD

Onderstaande tabel bevat de proportionele geconsolideerde balans van de Groep in de joint ventures. Het rechtstreeks door de Groep gehouden belang (5,1%) in de Duitse activabedrijven van VGP European Logistics Joint Venture is opgenomen in de 50% joint venture cijfers (aandeel VGP).

In duizend €	30.06.2022			31.12.2021		
	Groep	Joint ventures	Totaal	Groep	Joint ventures	Totaal
Vastgoedbeleggingen	2.403.174	1.963.415	4.366.589	1.852.514	1.746.770	3.599.284
Vastgoedbeleggingen opgenomen in Groepen activa aangehouden voor verkoop	289.443	-	289.443	484.360	-	484.360
Totaal vastgoedbeleggingen	2.692.617	1.963.415	4.656.032	2.336.874	1.746.770	4.083.644
Andere activa	390.847	2.869	393.716	300.050	1.851	301.901
Totaal vaste activa	3.083.464	1.966.284	5.049.748	2.636.924	1.748.620	4.385.544
Handels- en andere vorderingen	169.267	22.978	192.245	148.022	13.129	161.151
Geldmiddelen en kasequivalenten	648.499	76.246	724.745	222.160	49.862	272.022
Groepen activa aangehouden voor verkoop	3.546	-	3.546	17.517	-	17.517
Totaal vlottende activa	821.312	99.224	920.536	387.699	62.990	450.689
Totaal activa	3.904.776	2.065.508	5.970.284	3.024.623	1.811.611	4.836.234
Langlopende financiële schulden	2.183.775	891.307	3.075.082	1.340.609	764.095	2.104.704
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-	-	-	192	192
Andere langlopende verplichtingen	41.797	6.375	48.172	32.459	5.049	37.508
Uitgestelde belastingverplichtingen	125.825	144.948	270.773	112.295	132.816	245.111
Totaal langlopende verplichtingen	2.351.397	1.042.630	3.394.027	1.485.363	902.153	2.387.516
Kortlopende financiële schulden	177.977	16.499	194.476	44.147	15.055	59.202
Handels- en andere kortlopende schulden	126.460	41.186	167.646	107.510	36.288	143.798
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	34.989	-	34.989	70.154	-	70.154
Totaal kortlopende verplichtingen	339.426	57.685	397.111	221.811	51.342	273.153
Totaal verplichtingen	2.690.823	1.100.315	3.791.138	1.707.174	953.495	2.660.669
Netto activa	1.213.953	965.193	2.179.146	1.317.449	858.116	2.175.565

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van VGP NV voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2022

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de verkorte geconsolideerde balans op 30 juni 2022, de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, het verkorte geconsolideerde overzicht van het volledig perioderesultaat, het verkorte geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde verkorte kasstroomoverzicht voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 20.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

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

De totale activa in de geconsolideerde verkorte balans bedragen 4 869 969 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 153 138 (000) EUR.

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

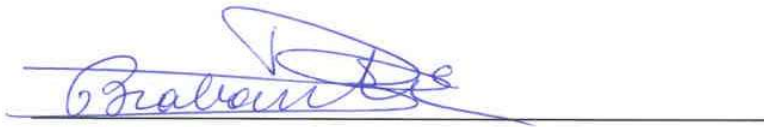
Reikwijdte van de beoordeling

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

Conclusie

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

Getekend te Antwerpen. |

De commissaris**Deloitte Bedrijfsrevisoren BV**

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

LEXICON

Allianz of Allianz Real Estate

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 vennootschappen van Allianz Real Estate GmbH) gezamenlijk en, met betrekking tot (ii) de Tweede Joint Venture, Allianz AZ Finance VII Luxembourg S.A, en met betrekking tot (iii) de Derde Joint Venture and, Allianz Pensionskasse AG, Allianz Versorgungskasse Versicherungsverein a.G., Allianz Lebensversicherungs-AG and Allianz Lebensversicherungs AG.

Allianz Joint Ventures or AZ JV

Betreft de Eerste Joint Venture, de Tweede Joint Venture en de Derde Joint Venture allen tezamen.

AZ JVO(s) of Allianz Joint Venture overeenkomst(en)

Betekent samen of elk (i) de joint venture overeenkomst gesloten tussen Allianz en VGP NV m.b.t. de Eerste Joint Venture; (ii) de joint venture overeenkomst gesloten tussen Allianz en VGP NV m.b.t. de Tweede Joint Venture; en (iii) de joint venture overeenkomst gesloten tussen Allianz en VGP Logistics S.à r.l. (een 100% dochter van VGP NV) m.b.t. de Derde Joint Venture.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad wordt berekend door de verhuurde oppervlakte (in m²) te delen door het totaal van verhuurbare oppervlaktes (in m²) inclusief de niet-verhuurde gedeelte (in m²).

Break

Eerste opzegoptie van een huurovereenkomst

Contractuele huurprijzen/ huurgelden

De brutohuurprijzen zoals contractueel voorzien in de huurovereenkomsten op de datum van afsluiting.

Derde Joint Venture

Betekent VGP Park München GmbH, de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz.

Derivaten

Als kredietnemer wenst VGP zich in te dekken tegen een eventuele stijging van de rentevoeten. Dit renterisico kan deels worden ingedekt door het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (zoals interest rate swap contracten).

Eerste Joint Venture

Betekent VGP European Logistics S.à r.l. (inclusief al haar dochterondernemingen), de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz.

EPRA

De European Public Real Estate Association, een organisatie in de vastgoedsector die indicatoren voor best practices heeft uitgebracht om consistentie en transparantie te bieden bij de rapportage van vastgoed in Europa.

Equivalent rendement (reëel en nominaal)

Is een gewogen gemiddelde van het nettoaanvangsrendement en omkeerderendement en vertegenwoordigt het rendement dat een onroerend goed zal opleveren op basis van de timing van de ontvangen inkomsten. Het werkelijke equivalente rendement gaat ervan uit dat de huren elk kwartaal op voorhand worden ontvangen. Het nominale equivalent gaat ervan uit dat de huren jaarlijks achteraf worden 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.

Gedisconteerde kasstroom ('Discounted cash flow')

Dit is een waarderingmethode die uitgaat van een gedetailleerde geprojecteerde inkomstenstroom die wordt verdisconteerd naar een netto huidige waarde aan een bepaalde verdisconteringsvoet in functie van het risico van het te waarderen actief.

Geschatte huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde is de huurwaarde die wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen

Gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten

De gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten is de som van de (lopende huurgelden van elke huurovereenkomst, vermenigvuldigd met de resterende duur tot de uiterlijke vervaldag van deze huurovereenkomst), gedeeld door de totale lopende huurinkomsten 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.

IAS/IFRS

De internationale boekhoudnormen IAS / IFRS (International Accounting Standards) en IFRS (International Financial Reporting Standards) zijn bedoeld voor het opmaken van de jaarrekeningen en opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB).

Joint Ventures

Betekent beide en elk van: (i) de Eerste Joint Venture; (ii) de Tweede Joint Venture; (iii) de Derde Joint Venture; en (iv) de LPM Joint Venture

LPM Joint Venture of LPM

Betekent LPM Holding B.V., de 50:50 joint venture tussen VGP en Roozen Landgoederen Beheer.

LPM JVO of LPM Joint Venture Overeenkomst

Is de joint venture overeenkomst gesloten tussen Roozen Landgoederen Beheer en VGP NV m.b.t. de LPM Joint Venture.

Netto-actiefwaarde

Betekent de waarde van de activa van de Joint Venture verminderd met de waarde van diens schulden.

Netto financiële schulden

Totaal van de financiële schulden minus geldmiddelen en kasequivalenten.

Reële waarde

De reële waarde of fair value wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. De reële waarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten. De redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en de verwachte kosten.

'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 in verband met de LPM Joint Venture, Roozen Landgoederen Beheer B.V.

Schuldgraad

De ratio die wordt berekend door de netto financiële schulden te delen door het totaal eigen vermogen en verplichtingen.

Toegezegde 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.à r.l. (inclusief al haar dochterondernemingen), de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz.

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.

Vervaldag huurcontract

Datum waarop een opzegmogelijkheid is binnen een huurcontract.

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 LPM Joint Venture

VGP Park München of VGP Park München joint venture

Is de Derde Joint Venture

Vierde Joint Venture

Betekent VGP European Logistics 3 S.à r.l. (inclusief al haar dochterondernemingen), de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz.

VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De ondertekenende personen verklaren dat, voor zover hen bekend:

- (i) De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële overzichten van VGP NV en haar dochterondernemingen per of 30 juni 2022 opgesteld zijn overeenkomstig de International Financial Reporting Standards en een getrouw beeld geven van het vermogen van de financiële toestand en van de resultaten van de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen; voor de eerste zes maanden van het boekjaar.
- (ii) Het tussentijdse verslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en de belangrijkste transacties met verbonden partijen die zich in de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en het effect daarvan op de verkorte financiële overzichten alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jan Van Geet', with a long horizontal flourish underneath.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Piet Van Geet', with a long horizontal flourish underneath.

Piet Van Geet
als vaste vertegenwoordiger van
Urraco BV
CFO