
VGP

**BUILDING
TOMORROW
TODAY**



WWW.VGPPARKS.EU

PERSBERICHT JAARRESULTAAT

Voor de periode
1 januari 2022 – 31 december 2022

Gereguleerde informatie
Donderdag, 23 februari 2023, 7:00 CET

FINANCIEEL RESULTAAT VOOR BOEKJAAR 2022

23 februari 2023, 7.00 uur, Antwerpen, België: VGP NV ('VGP' of 'de Groep'), maakt vandaag de resultaten bekend voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022:

- Solide operationele prestaties
 - Nieuwe en vernieuwde huurinkomsten van **€ 73,4 miljoen** brengen de gecommitteerde huurovereenkomsten op jaarbasis op **€ 303,2 miljoen**¹, een stijging van 18,4% op jaarbasis.
 - 44 opgeleverde projecten, goed voor een record van **1.141.000 m²** en € 71,9 miljoen huurinkomsten op jaarbasis.
 - 26 projecten in aanbouw aan het eind van het jaar, welke **814.000 m²** en € 51,3 miljoen euro aan extra jaarlijkse huur vertegenwoordigen zodra ze volledig gebouwd en verhuurd zijn (**>90% voorverhuurd vandaag**)²
 - €5,9 miljoen bruto hernieuwbare energie inkomsten
- **Bedrijfsresultaat van € 177,5 miljoen** vóór ongerealiseerde waarderingsverliezen van € 293 miljoen³, onder meer als gevolg van een like-for-like negatieve herwaarderingsmutatie van 7,33% op de portefeuille van VGP⁴ door verdere stijging van de marktrendementen
- € 347 miljoen aan cash gerecycleerd door overdrachten aan en closings met de joint ventures, resulterend in € 87,2 miljoen gerealiseerde winst in een recordjaar voor joint venture transacties
- Vooruitgang met betrekking tot bestaande joint ventures:
 - de 10^e succesvolle closing met de Eerste Joint Venture per 17 januari 2023 leverde € 81 miljoen cash op.
- Vergevorderde onderhandelingen inzake nieuwe joint ventures met verwachte closing in 2023
- De gearing ratio per jaareinde bedraagt 34,4%, ondersteund door €1,1 miljard aan beschikbare liquiditeit
- Voornemen om aan de AVA een uit te keren bruto dividend van € 2,75 per aandeel voor te stellen

Jan Van Geet, CEO van VGP, zei: *"Ik ben trots op onze prestaties in 2022, wat huuractiviteiten betreft is het een van onze beste jaren ooit, en rekening houdend met de economische en geopolitieke uitdagingen is het misschien wel ons beste jaar tot nu toe met voor € 73,4 miljoen aan huurcontracten getekend en verlengd. Hoewel we een devaluatie van onze portefeuille hebben geboekt als reactie op de macro-economische omstandigheden, realiseerde VGP € 87,2 miljoen winst op alle verkopen aan JV's in '22, een reflectie van een hoge dubbelcijferige IRR, in wat een recordjaar was van sluitingen met onze JV-partners."*

Jan Van Geet vervolgt: *"Gedurende het jaar hebben we een recordaantal van 1,1 miljoen vierkante meter aan hoogwaardige gebouwen opgeleverd en als gevolg daarvan zijn onze netto huur- en hernieuwbare energie-inkomsten proportioneel met 51% gestegen tot € 107 miljoen. Met een totaal van € 303 miljoen aan gecontracteerde huurinkomsten zal de kasstroom van onze portefeuille in 2023 in een vergelijkbaar tempo blijven groeien. Ook onze inspanningen om een platform voor hernieuwbare energie op te bouwen, zien een goed momentum met +200 MWp aan PV-installaties geïnstalleerd of in aanbouw"*

Jan Van Geet concludeerde: *"We zien 2023 met vertrouwen tegemoet; we zien een aanhoudende gezonde vraag van huurders, de bouwkosten beginnen te dalen en onze technische competentie en ESG-maatregelen worden steeds belangrijkere onderscheidende factoren. Wij profiteren van een sterke kaspositie en zijn op zoek naar nieuwe mogelijkheden die in het huidige klimaat beschikbaar komen, maar wij blijven waakzaam vanwege de heersende onzekerheden en richten ons op winstgevende ontwikkelingen tegen aantrekkelijke voorwaarden. Exemplarisch hiervoor is de oplevering van VGP Park München afgelopen december, een project dat voldoet aan de hoogste technische- en duurzaamheidsnormen en dat aanzienlijk binnen het budget is opgeleverd. Wij rekenen op de aantrekkingskracht van onze locaties en de wendbaarheid van onze teams om onze pijplijn verder te versterken."*

¹ Voor joint ventures aan 100%

² Berekend op basis van de gecontracteerde huur en de geschatte markthuurl voor de leegstaande ruimte

³ € 394 miljoen inclusief JV's tegen 100% en exclusief gerealiseerde winsten van €92,3 miljoen

⁴ Inclusief joint ventures tegen 100%.

FINANCIËLE EN OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN

Sterke verhuuractiviteit voortgezet

- Nieuwe en vernieuwde huuropbrengsten van € 73,4 miljoen dankzij 904.812 m² nieuwe huurovereenkomsten die overeenstemmen met € 53,8 miljoen nieuwe huurinkomsten op jaarbasis.
- Duitsland droeg de meeste nieuwe verhuringen bij (€ 25,4 miljoen; 44%), terwijl de rest geografisch goed gespreid was over de markten waarin VGP actief is: Roemenië € 5,2 miljoen (9%), Spanje € 4,4 miljoen (8%), Tsjechië € 4,3 miljoen (8%), Nederland € 3,9 miljoen (7%), Servië € 3,5 miljoen (6%), Hongarije € 3,2 miljoen (6%), Slowakije € 3,1 miljoen (5%), Oostenrijk € 2,4 miljoen (4%), Letland € 1,2 miljoen euro (2%), Portugal € 0,8 miljoen (3%) en Italië € 0,1 miljoen (1%).
- Vernieuwde huurovereenkomsten voor 308.000 m² (overeenkomend met € 16,0 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis) en € 3,6 miljoen aan indexering. € 10,3 miljoen huurcontracten beëindigd, de vervangende contracten hebben een gemiddeld 12% hogere prijs.
- De totale ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen € 303,2 miljoen¹ gecommiteerde huurinkomsten op jaarbasis (gelijk aan 5,2 miljoen m² verhuurbare oppervlakte), een stijging met 18,4% ten opzichte van de in december 2021 gerapporteerde € 256,07 miljoen.
- VGP verwacht een aanzienlijke huurstijging in 2023 in haar gehele portefeuille, aangezien huurovereenkomsten jaarlijks worden geïndexeerd op basis van inflatie.

Recordjaar in projectoplevering

- In 2022 werden er 44 projecten opgeleverd die een record van 1.141.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, wat overeenkomt met € 71,9 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis (98,7% verhuurd).
- Aan het einde van het jaar waren 26 projecten in aanbouw die samen 814.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, wat neerkomt op € 51,3 miljoen aan gecommiteerde huurinkomsten op jaarbasis eenmaal opgeleverd en volledig verhuurd; de portefeuille in aanbouw is actueel +90% voorverhuurd².

Grondbank

- In de afgelopen 12 maanden werd in totaal 1.970.000 m² grond verworven, die een ontwikkelingspotentieel van minimaal 792.000 m² vertegenwoordigt, en werd nog eens 2.405.000 m² aan grondpercelen contractueel vastgelegd onder voorbehoud van vergunningen, die een ontwikkelingspotentieel van minimaal 1.076.000 m² aan toekomstig verhuurbaar oppervlak hebben, waardoor de totale grondbank in eigendom en gecommiteerd op 10.362.000 m² komt, met een minimum van 4.664.000 m² aan toekomstig verhuurbaar oppervlak.
- In aanvulling op de grondbank in eigendom en gecommiteerd, heeft VGP niet-bindende overeenkomsten ondertekend ("grond onder optie") en voert zij momenteel, op exclusieve basis, due diligence-onderzoeken uit naar de potentiële verwerving van in totaal circa 321.000 m² nieuwe grondpercelen met een ontwikkelingspotentieel van ten minste 136.000 m². Dit brengt de grondbank van grond in eigendom, gecommiteerd en onder optie op 10.683.000 m² met circa 5.000.000 m² aan toekomstig verhuurbaar oppervlak.

¹ Voor joint ventures aan 100%

² Berekend op basis van de gecontracteerde huur en de geschatte markthuur voor de leegstaande ruimte

- De grondbank is goed gespreid over de landen waarin wij actief zijn.
- Wij blijven ons waakzaam richten op de uitbreiding van onze landbank, met een prioritaire focus op Duitsland en de nieuwe landen Frankrijk en Denemarken.

Aanzienlijke versterking van het team

- Eind 2022 bestond het VGP-team uit 383 Voltijds-equivalenten, een stijging van +61 FTE ten opzichte van 2021 veroorzaakt door de versterking van onze teams over de hele linie en het opzetten van een team in Frankrijk en Denemarken. Naar verwachting zal het aantal FTE in 2023 niet verder groeien.
- De start van de activiteiten in Zweden en Griekenland is uitgesteld. De Groep zal de toetreding tot deze landen opnieuw beoordelen zodra de plaatselijke logistieke markten zijn gestabiliseerd.

Joint Venture Closings

- In maart 2022 kondigden VGP en Allianz Real Estate de succesvolle derde closing aan in de Tweede Joint Venture met een totaal transactievolume van € 364 miljoen. De bruto opbrengst van deze transactie bedroeg circa € 233 miljoen¹. 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 eerder aan de joint venture overgedragen parken.
- Twee bijkomende closings vonden plaats op 1 juli, één in de Eerste en één in de Tweede Joint Venture. De transactie vond plaats voor een totale bruto activawaarde van € 105 miljoen en met een bruto cash opbrengst voor VGP van € 82 miljoen². De closing in de Eerste Joint Venture, ook Rheingold genoemd, omvatte 8 logistieke gebouwen waarvan 3 in Duitsland, 4 in Tsjechië en 1 in Hongarije. De closing in de Tweede Joint Venture, ook Aurora genoemd, bestond uit één Portugees gebouw.
- In december voerden VGP en Allianz Real Estate de closing uit van de Derde Joint Venture bij de voltooiing van VGP Park München. De overdracht bestond uit een totale bruto activawaarde van € 418 miljoen. De resterende betaling ontvangen bij de closing bedroeg € 70 miljoen in contanten, een resterende € 7 miljoen met betrekking tot de transactie zal in de loop van H1 '23 worden ontvangen.
- In december werd een bijkomende closing aangekondigd voor de Eerste Joint Venture; de 10^e closing omvatte drie nieuwe logistieke gebouwen in Duitsland (één) en in Tsjechië (twee) die samen 113.000 m² vertegenwoordigen. De transactiewaarde bedroeg meer dan € 110 miljoen en de bruto-opbrengst bedroeg € 81 miljoen. De transactie is in de loop van januari afgerond. Met de afronding van deze transactie is de Eerste Joint Venture voltooid en de holdingtermijn ingegaan.
- VGP en Allianz Real Estate zijn vervolgens overeengekomen om de holdingtermijn van de Eerste Joint Venture overeenkomst met 10 jaar te verlengen tot 2036. Bij de oprichting van de Eerste Joint Venture in 2016 is de ambitie voor een lange termijn-partnerschap vormgegeven. De aankondiging van de verlenging heeft de samenwerking tussen de partners herbevestigd.
- Daarnaast ontving VGP een totale winstuitkering van € 60 miljoen³ van de joint ventures over 2022.

¹ Inclusief een kapitaaluitkering van € 5,5 miljoen

² Inclusief een kapitaaluitkering van € 14,75 miljoen

³ Dit bestaat uit een terugbetaling van het eigen vermogen van Joint Ventures voor een bedrag van € 37,4 miljoen en een gedeeltelijk terugbetaling van de aandeelhoudersleningen aan de Joint Ventures voor een bedrag van € 22,6 miljoen. Dit resulteert in een totale winstuitkering door de Joint Ventures van € 60 miljoen.

- VGP voert momenteel gesprekken met Allianz Real Estate en verschillende andere potentiële joint venture partners over de Europa Joint Venture en andere potentiële joint ventures. Verschillende alternatieve structuren worden onderzocht en de Groep verwacht de bredere markt te kunnen informeren zodra er een overeenkomst is getekend. De eerste aanstaande closing is de verwachte vierde closing voor Aurora, de Tweede Joint Venture, die naar verwachting zal plaatsvinden in de eerste helft van 2023 en bestaat uit 12 activa (260.000 m²) in Oostenrijk, Italië, Spanje en Nederland.¹

Versterking van onze financiële en vermogenspositie

- Op 10 januari 2022 kondigde VGP de succesvolle uitgifte aan van haar tweede openbare benchmark groene obligaties voor een totaal nominaal bedrag van € 1,0 miljard, in twee tranches, met een obligatie op 5 jaar van € 500 miljoen die een coupon van 1,625% per jaar betaalt en vervalt op 17 januari 2027 en een obligatie op 8 jaar van € 500 miljoen die een coupon van 2,250% per jaar betaalt en vervalt op 17 januari 2030.
- Op 25 november heeft VGP met succes een claimemissie van € 303 miljoen afgerond door 5.458.262 nieuwe aandelen aan te bieden. De transactie had de hoogste opname van uitgegeven rechten sinds 2015 voor transacties van gelijkaardige grootte in België en werd afgerond zonder korting.
- De Groep profiteert verder van zijn uitgebreide meerjarige doorlopende kredietfaciliteiten van € 400 miljoen die momenteel niet is opgenomen. De doorlopende kredietfaciliteiten vervallen als volgt: € 100 miljoen vervalt in juli 2027; € 50 miljoen in december 2025; € 200 miljoen vervalt in december 2026; en € 50 miljoen vervalt in december 2024.
- De gearing ratio aan het eind van het jaar bedroeg 34,4%.

ESG-update

- De Sustainability-score verbeterde met 3,3 punten tot 12,1 - er werd aanzienlijke vooruitgang geboekt op de managementscore waar we van Gemiddeld naar Sterk gingen. Sterke verbetering in ESG-ratings: bij CDP behaalde VGP een B-score (op een schaal van A tot D-, F), onderdeel van de 16% hoogst geclassificeerde bedrijven wereldwijd (48.200 geclassificeerde bedrijven).
- CO₂ emissies en 2030-doelstelling voor Scope 1-3 ingediend bij het Science Based Target-initiatief.
- Al meer dan 40% van de portefeuille voldoet in 2050 aan het 1,5°C de-carbonisatie traject (CRREM-analyse).
- De VGP 2027, 2029 en 2030 obligaties zijn bevestigd als zijnde afgestemd op de 'Climate Bonds Taxonomy'.
- 131,6 MWp aan fotovoltaïsche projecten geïnstalleerd of in aanbouw en nog eens 75,0 MWp in de pijplijn; wanneer de fotovoltaïsche projecten volledig zijn uitgevoerd, zullen zij meer hernieuwbare energie opwekken dan het energieverbruik van alle huurders samen.
- Alle VGP kantoren zijn sinds 1 januari 2022 overgestapt op duurzame energie via een PPA contract waarbij ons eigen 3,9 MWp zonnedak op VGP Park Roosendaal de energie levert.
- Wij hebben verdere stappen gezet om de CO₂-emissies van de constructiematerialen in onze projecten te verminderen - eerste projecten met een houten draagstructuur en warmtepompen die

¹ Onder voorbehoud van definitieve overeenstemming tussen de joint venture-partners over de overgedragen inkomstgenererende activa en de prijsstelling.

zijn opgenomen in de VGP-bouwnorm (ter vervanging van gasverwarming), verder hebben wij onze bouwnorm bijgewerkt om waterbesparende en -retentietechnieken te implementeren.

Hernieuwbare energie

- In totaal zijn er 62 zonnepaneelinstallaties operationeel in de hele portefeuille. De totale geïnstalleerde hernieuwbare energiec capaciteit van de activa van de Groep in 2022 bedraagt 56,6 MWp (waarvan 15,1 MWp door derden wordt geëxploiteerd) (+66% ten opzichte van december 2021) met nog eens 28 projecten met een vermogen van 75,0 MWp in aanbouw, die na voltooiing een investering van € 78 miljoen vertegenwoordigen. Verder zijn er 60 projecten met een totaal van 72,7 MWp gecontracteerd vermogen in de pijplijn.
- De bruto hernieuwbare energie inkomsten over 2022 bedroegen € 5,9 miljoen (netto € 5,6 miljoen); vergeleken met € 1,3 miljoen in 2021. De bruto hernieuwbare energie inkomsten over 2022 profiteerden van een aanzienlijke toename van de productiecapaciteit en van hogere energieprijzen.
- De operationele productiecapaciteit voor zonne-energie zou het komende jaar exponentieel moeten groeien.
- In 2022 werden over de hele portefeuille nieuwe zonnepanelen geïnstalleerd. In VGP Park Nijmegen (Nederland) wordt een van de grootste fotovoltaïsche daksystemen gebouwd: de bouwwerkzaamheden zijn gestart in 2020, met de installatie van 4,8 MWp; in 2022 is een additionele 3,1 MWp geïnstalleerd en het project zal in 2023 voltooid zijn, wanneer de installatie een totale output van ongeveer 17,61 MWp zal bereiken. De grootste installatie van de Groep in Duitsland is het VGP Park München, waar een fotovoltaïsche installatie van 11,55 MWp werd geïnstalleerd over meerdere gebouwen en in december 2022 klaar was, met een geschatte besparing op de van het net afgenomen energie van 9.000.000KWh.
- In Duitsland gebruikt VGP Park München ook geothermische energie voor zijn verwarmings- en koelingsbehoeften. In de hele Groep wordt een stevige pijplijn van toekomstige projecten aangehouden, zoals gebouwen waarin de fotovoltaïsche installaties de eigen energie behoefte dekt. De hernieuwbare elektriciteit die door de Groep wordt geproduceerd, wordt ofwel zelf verbruikt om in de energiebehoeften van onze huurders te voorzien, ofwel verkocht aan het net. Zodra de fotovoltaïsche projecten in aanbouw volledig operationeel zijn, zal de zonne-energieproductiecapaciteit het totale energieverbruik van alle huurders, gemeten over FY2021, overtreffen.

Vooruitzichten 2023

- Samen met onze sterke balans, gezonde kaspositie en goed gepositioneerde portefeuille en met een primaire focus op de ontwikkeling van onze bestaande attractieve landbank, blijven wij vol vertrouwen om solide operationele prestaties te realiseren en ons cash recycling model verder te versterken.
- Na een goede start in januari en februari en ondanks een onzekere geopolitieke en economische omgeving, zet VGP haar op marges gerichte strategie behoedzaam voort, ondersteund door technische competentie en investeringen en een voortdurend streven naar hoge duurzaamheid en kwaliteit in onze gebouwen en hun locaties.
- Gezien de gecontracteerde huuropbrengsten op jaarbasis van € 303 miljoen en de recente leveringen van 1,1 miljoen vierkante meter aan huurders, wordt verwacht dat de netto huuropbrengsten hun groei met hoge dubbele cijfers zullen voortzetten.

Dividend 2022

- De Raad van Bestuur heeft beslist om aan de algemene vergadering van aandeelhouders, die gehouden wordt op vrijdag 12 mei 2023, de uitkering van een bruto dividend van € 2,75 per aandeel voor te stellen. Dit stemt overeen met een totaal bruto dividend van € 75.051.108.

BELANGRIJKSTE FINANCIËLE GEGEVENS

Activiteiten en resultaten	2022	2021	Verandering (%)
Gecommitteerde jaarlijkse huurinkomsten (€mio)	303,2	256,1	18,4%
Bruto inkomsten uit hernieuwbare energie (€mio)	5,9	1,3	353,8%
Operationeel resultaat voor niet-gerealiseerde waarderingaanpassingen (€mio)	(115,6)	776,6	n/a
IFRS nettowinst (€mio)	(122,5)	650,1	n/a
IFRS-winst per aandeel (€ per aandeel)	5,49	31,41	n/a
Dividend per aandeel (€ per aandeel)	2,75 ¹	6,85	(59,9)%

Portefeuille en balans	2022	2021	Verandering (%)
Waarde portefeuille, incl. Joint Ventures tegen 100% (€mio)	6.443	5.746	12,1%
Waarde portefeuille, incl. Joint Ventures tegen aandeel (€mio)	4.605	4.084	12,8%
Bezettingsgraad van de bestaande portefeuille (%)	98,9	99,4	-
EPRA NTA ² per aandeel (€ per aandeel)	103,17	106,93	(3,52)%
IFRS NAV per aandeel (€ per aandeel)	98,70	99,65	(0,95)%
Netto financiële schuld (€mio)	1.669	1.159	44,0%
Gearing ³ (%)	34,4	29,8	-

AUDIO WEBCAST VOOR INVESTEERDERS EN ANALISTEN

VGP zal op 23 februari 2023 om 10.30 uur (CET) een webcast verzorgen.

De conference call zal beschikbaar zijn op:

Webcast link:

- https://channel.royalcast.com/landingpage/vgp/20230223_1/
- Klik op bovenstaande link om de presentatie bij te wonen vanaf uw laptop, tablet of mobiel apparaat
- Presentatie wordt gestreamd via het geselecteerde apparaat
- Neem 5-10 minuten voor aanvang deel aan de webcast van het evenement.

Een presentatie zal beschikbaar zijn op de VGP-website:

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

¹ Voorgesteld dividend per aandeel, goed te keuren door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 12 mei 2023.

² EPRA Netto Materiële Activa. Andere maatstaven, EPRA Netto Herstelwaarde en Netto Vervreemdingswaarde zijn te vinden in toelichting 12.2.

³ Berekend als nettoschuld / totaal eigen vermogen en verplichtingen

FINANCIËLE KALENDER

Publicatie jaarverslag 2022	11 april 2022
Trading update eerste kwartaal 2023	4 mei 2022
Algemene vergadering van aandeelhouders	12 mei 2022
Ex-datum dividend	24 mei 2022
Betaaldatum van het dividend	26 mei 2022
Halfjaarlijkse resultaten 2023	24 augustus 2022
Trading update derde kwartaal 2023	3 november 2022

CONTACTGEGEVENS VOOR INVESTEERDERS EN VRAGEN VAN DE MEDIA

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

Karen Huybrechts (Hoofd Marketing)	Tel: +32 (0)3 289 1432
---------------------------------------	------------------------

OVER VGP

VGP N.V. is een pan-Europese eigenaar, manager en ontwikkelaar van kwalitatief hoogstaand logistiek en semi-industrieel vastgoed. VGP werkt volgens een volledig geïntegreerd businessmodel met capaciteiten en uitgebreide ervaring in de hele waardeketen. VGP, opgericht in 1998 als een familiebedrijf in Tsjechië, heeft vandaag ongeveer 383 VTE's en is actief in 17 Europese landen, rechtstreeks en via verschillende 50:50 joint ventures. De bruto vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures aan 100%, bedroeg € 6,44 miljard en het bedrijf had een netto vermogenswaarde (EPRA NTA) van € 2,30 miljard. VGP is genoteerd op Euronext Brussel (ISIN: BE0003878957). Voor meer informatie kunt u terecht op: <http://www.vgpparks.eu>

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

ACTIVITEITENOVERZICHT

De operationele prestaties van VGP bleven solide met een record aan opleveringen, de inkomsten uit vastgoed en de inkomsten uit hernieuwbare energie stegen beide aanzienlijk, ondanks de onzekerheid in de markt door de oorlog in Oekraïne en de stijgende rente.

De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen € 303,2 miljoen¹ aan gecommitteerde huurinkomsten op jaarbasis eind december 2022 (waarvan € 238,2 miljoen reeds effectief is geworden²) en vertegenwoordigen in totaal 5.172.000 m² verhuurbare oppervlakte. Van deze totale ruimte behoort 2.226.000 m² tot de eigen portefeuille (1.699.000 m² per 31 december 2021) en 2.946.000 m² tot de Joint Ventures (2.545.000 m² per 31 december 2021).

Tijdens het jaar 2022 leverde VGP in totaal 44 projecten op die samen 1.414.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, met nog eens 26 projecten in aanbouw die samen 814.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen.

De voltooide vastgoedportefeuille van de Groep, bestaande uit de eigen portefeuille en die van Joint Ventures, bereikte een bezettingsgraad van 98,9% per december 2022, tegenover 99,4% per december 2021.

De netto waardering van de vastgoedportefeuille per 31 december 2022 vertoonde een netto waarderingsverlies van € 97,2 miljoen (tegenover een netto waarderingswinst van € 610,3 miljoen per 31 december 2021).

De eigen vastgoedbeleggingsportefeuille bestaat uit 51 opgeleverde gebouwen die 1.364.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, terwijl de vastgoedportefeuille van Joint Ventures bestaat uit 146 opgeleverde gebouwen die 2.937.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen.

In januari 2022 voltooide VGP met succes een tweede internationale obligatie-uitgifte voor een totale bruto opbrengst van € 1 miljard.

In november 2022 voltooide VGP met succes een aandelenuitgifte met een totale opbrengst van € 303 miljoen.

De gearing ratio van de Groep bedroeg 34,4% per 31 december 2022 (tegen 29,8% per 31 december 2021).

¹ Inclusief joint ventures tegen 100%.

² Inclusief joint ventures tegen 100%.

BEDRIJFSRESULTAAT

<i>(in duizenden €)</i>	2022	2021
Inkomsten¹	84.784	44.255
Bruto huur- en hernieuwbare energie inkomsten	51.230	18.274
Exploitatiekosten onroerend goed	(8.223)	(2.875)
Netto huur- en hernieuwbare energie inkomsten	43.007	15.399
Inkomsten uit beheersvergoedingen voor joint ventures	21.537	21.303
Netto waarderingswinsten / (verliezen) op vastgoedbeleggingen	(97.230)	610.261
Administratieve kosten	(33.956)	(52.112)
Aandeel in resultaat van joint ventures na belastingen	(45.927)	186.703
Andere uitgaven	(3.000)	(5.000)
Bedrijfsresultaat	(115.569)	776.554
Netto financiële kosten	(27.008)	(12.654)
Resultaat voor belastingen	(142.577)	(763.900)
Belastingen	20.035	(113.845)
Resultaat over het jaar	(122.542)	650.055

Netto huurinkomsten

De nettohuuropbrengsten stegen met € 22,6 miljoen tot € 37,4 miljoen, voornamelijk dankzij de inkomstengenererende activa die in de loop van 2022 werden opgeleverd.

Inclusief het aandeel van VGP in de Joint Ventures stegen de netto huur inkomsten op een "look-through" basis in totaal met € 31,4 miljoen (van € 70,1 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021 tot € 101,5 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2022).²

Netto inkomsten uit hernieuwbare energie

De netto inkomsten uit hernieuwbare energie bedroegen € 5,6 miljoen, een stijging met € 5,0 miljoen ten opzichte van 2021. Dit is voornamelijk het gevolg van de aanzienlijke uitrol van ons hernieuwbare-energieprogramma in de loop van het jaar.

Gecommitteerde huurinkomsten op jaarbasis

Gedurende 2022 hield de sterke vraag naar verhuurbare oppervlakte aan, wat resulteerde in de ondertekening en verlenging van nieuwe huurcontracten voor een totaalbedrag van € 73,4 miljoen (VGP en Joint Ventures portefeuille) (vergeleken met € 79,7 miljoen gedurende 2021), waarvan € 53,8 miljoen met betrekking tot nieuwe huurcontracten en € 16,0 miljoen met betrekking tot verlengingen van bestaande huurcontracten en € 3,6 miljoen veroorzaakt door indexering van de huren. In 2022 werden leasecontracten voor een totaalbedrag van € 10,4 miljoen beëindigd. De geannualiseerde gecommitteerde huurcontracten (inclusief de Joint Ventures tegen 100%) stegen van € 256,1 miljoen per 31 december 2021 tot € 303,2 miljoen per 31 december 2022³, wat 5.172.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigt.

¹ De opbrengsten bestaan uit brutohuur en hernieuwbare inkomsten, inkomsten uit servicekosten, inkomsten uit vastgoed- en faciliteitenbeheer en inkomsten uit vastgoedontwikkeling.

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

³ Op 31 december 2022 bedroegen de geannualiseerde huurcontracten voor de joint ventures €173,2 miljoen, tegenover €151,2 miljoen op 31 december 2021.

In duizenden €	Geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten	Totaal verhuurbaar oppervlak (m) ²
Oost-Europa	86.646	1.644.000
Tsjechië	37.878	724.000
Hongarije	13.666	249.000
Letland	7.268	133.000
Roemenië	13.953	277.000
Slowakije	10.333	218.000
Servië	3.548	42.000
West-Europa	216.524	3.528.000
Oostenrijk	6.817	65.000
Spanje	21.516	398.000
Duitsland	164.923	2.660.000
Italië	6.400	97.000
Nederland	13.677	258.000
Portugal	3.192	50.000
Totaal	303.171	5.172.000

De geannualiseerde gecommitteerde huren bestaan uit € 238,2 miljoen huurovereenkomsten die per 31 december 2022 reeds van kracht zijn geworden en € 65 miljoen ondertekende huurovereenkomsten die in de toekomst van kracht zullen worden. Het tijdstip waarop de geannualiseerde gecommitteerde huurcontracten van kracht worden is als volgt:

in € miljoen	Huidige huur	<1 jaar	>1- 5 jaar	>6 -10 jaar	Totaal
Eigen portefeuille	72,7	43,7	12,4	1,0	129,9
Joint Ventures tegen 100%	165,6	7,7	0,0	0,0	173,3
Totaal	238,2	51,4	12,4	1,0	303,2

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de gehele portefeuille bedraagt 9,8 jaar en kan als volgt worden gedetailleerd:

Gewogen gemiddelde resterende huurtermijn (in jaren)	2022	2021
Eigen portefeuille	9,8	10,2
Joint Ventures	7,2	7,4
Gecombineerd	8,3	8,6

Gewogen Gemiddelde huurtermijn tot de eerste breuk (in jaren)	2022	2021
Eigen portefeuille	9,5	9,6
Joint Ventures	6,7	7,1
Gecombineerd	7,9	8,1

Op 31 december 2022 werd ongeveer 35,0% van de geannualiseerde brutohuuropbrengsten van de gecombineerde portefeuille (eigen en Joint Ventures) bijgedragen door de top 10 huurders.

Netto meerwaarden op de vastgoedportefeuille

Op 31 december 2022 bedroeg het netto waarderingsverlies op de vastgoedportefeuille € 97,2 miljoen, tegenover een netto waarderingswinst van € 610,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021.

De netto waarderingsverliezen in 2022 bevatten € 184,4 miljoen ongerealiseerde verliezen (€ 598 miljoen ongerealiseerde winst in 2021) en € 87,2 miljoen gerealiseerde meerwaarden op vastgoedbeleggingen (in vergelijking met € 11,5 miljoen in 2021). Deze gerealiseerde meerwaarden zijn voornamelijk te danken aan de verkopen aan de Eerste, Tweede en Derde Joint Venture (de Eerste Joint Venture in 2021).

De Joint Ventures boekten € 106,1¹ miljoen ongerealiseerde herwaarderingsverliezen op de vastgoedportefeuille (€ 186,7 miljoen herwaarderingswinst in 2021), waarvan € 2,5 miljoen² gerealiseerde winst. Dit resulteert in een totaal proportioneel niet-gerealiseerd herwaarderingsverlies op de vastgoedbeleggingen van € 293³ miljoen en een totaal gerealiseerde waarderingswinst van € 89,2 miljoen⁴ in 2022.

De vastgoedwaarderingen werden negatief beïnvloed door de stijgende rente, waardoor de rendementen stegen.

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief ontwikkelgronden maar inclusief de gebouwen in aanbouw voor rekening van de Joint Ventures, wordt door de waarderingsdeskundige per 31 december 2022 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 5,29% (tegen 4,64% per 31 december 2021) toegepast op de contractuele huurinkomsten, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de onverhuurde ruimte.

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

Inkomsten uit Joint Ventures

De inkomsten uit managementvergoedingen van de Joint Ventures bleven stabiel op € 21,5 miljoen ten opzichte van € 21,3 miljoen in 2021. De inkomsten uit managementvergoedingen van de Joint Ventures bestaan uit twee belangrijke componenten: enerzijds de inkomsten uit vastgoed- en faciliteitenbeheer, die stegen van € 14,2 miljoen aan het eind van 2021 tot € 17,9 miljoen op 31 december 2022, en anderzijds de inkomsten uit vastgoedontwikkeling, die daalden van € 7,1 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021 tot € 3,6 miljoen aan het eind van 2022.

De verlenging met 10 jaar van de eerste Joint Venture garandeert de ontvangst van de beheersvergoeding voor nog eens 15 jaar (5 + 10 jaar).

Aandeel in het resultaat van de Joint Ventures

Het aandeel van VGP in het verlies van de Joint Ventures voor de periode bedroeg € 45,9 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2022 tegenover een winst van € 186,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021, voornamelijk als gevolg van de ongerealiseerde waarderingsverliezen als gevolg van stijgende rendementen op de beleggingsportefeuille. Exclusief de ongerealiseerde

¹ Proportioneel bedrag zoals aangegeven in toelichting 15

² € 5 miljoen inclusief Joint Ventures aan 100%

³ € 394 miljoen inclusief Joint Ventures aan 100%

⁴ € 92,3 miljoen inclusief Joint Ventures aan 100%, resulterend in een winst van € 87,2 miljoen op transacties met de Eerste, Tweede en Derde Joint Venture in 2022 en een winst van € 5 miljoen (€ 2,5 miljoen proportioneel) op een gedeeltelijke verkoop van een project in de ontwikkelings Joint Venture VGP Park Siegen.

waarderingsverliezen lieten de Joint Ventures een stijging van het operationeel resultaat met € 14 miljoen zien¹.

De proportionele netto huuropbrengsten zijn gestegen tot € 64,1 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2022, vergeleken met € 55,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021. De stijging weerspiegelt de onderliggende groei van de portefeuille van de Joint Ventures als gevolg van de verschillende closings tussen de Allianz Joint Ventures en VGP in de loop van 2022.

Eind december 2022 hadden de Joint Ventures (voor 100%) € 173,3 miljoen aan geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten die 2.946.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, vergeleken met € 151,2 miljoen aan geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten die 2.545.000 m² vertegenwoordigen eind december 2021.

De netto waarderingsverliezen op vastgoedbeleggingen op aandelen bedroegen € 106,1 miljoen voor het jaar eindigend op 31 december 2022 (vergeleken met een winst van € 186,7 miljoen voor het jaar eindigend op 31 december 2021). De portefeuille van de Joint Ventures, exclusief de ontwikkelingsgronden en de gebouwen die door VGP voor rekening van de Joint Ventures worden gebouwd, werd gewaardeerd tegen een gewogen gemiddeld rendement van 4,68% per 31 december 2022 (vergeleken met 4,28% per 31 december 2021). De (her)waardering van de portefeuille van de Joint Ventures werd gebaseerd op het taxatierapport van de vastgoeddeskundige Jones Lang LaSalle.

De proportionele netto financiële lasten van de Joint Ventures voor de periode eindigend op 31 december 2022 stegen tot € 16,8 miljoen, tegen € 15,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021. Voor de periode eindigend op 31 december 2022 bedroegen de proportionele financiële inkomsten € 2,1 miljoen (€ 0,0 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021). De proportionele financiële lasten stegen van € 15,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021 tot € 18,8 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2022 en omvatte € 7,5 miljoen rente op aandeelhoudersschuld (€ 4,4 miljoen per 31 december 2021), € 11,9 miljoen rente op financiële schulden (€ 10,2 miljoen per 31 december 2021), € 1,8 miljoen overige financiële lasten (€ 2,7 miljoen per 31 december 2021) en een positieve impact van € 2,4 miljoen (€ 1,4 miljoen per 31 december 2021) in verband met geactiveerde rente.

Administratieve kosten

De administratieve kosten voor de periode bedroegen € 34 miljoen, vergeleken met € 52,1 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021, als gevolg van lagere bonusvoorzieningen en terugboekingen op LTIP-voorzieningen, hetgeen proportioneel gelinkt is met de intrinsieke waardegroei van het netto-actief van de groep.

Op 31 december 2022 had de Groep een intern team van 383 VTE dat alle activiteiten van het volledig geïntegreerde bedrijfsmodel beheert: van de identificatie en verwerving van de grond tot de conceptualisering en het ontwerp van het project, het toezicht op de bouwwerkzaamheden, de contacten met potentiële huurders en het asset- en property management van de vastgoedportefeuille. VGP richt zich op toplocaties gelegen in de nabijheid van sterk geconcentreerde woon- en/of productiecentra, met een optimale toegang tot de transportinfrastructuur.

Overige kosten

De overige kosten voor de periode bedroegen € 3 miljoen als donatie aan de UNHCR ter ondersteuning van de Oekraïense vluchtelingen crisis, vergeleken met € 5 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021 als weerspiegeling van de voorziening voor de jaarlijkse bijdrage aan de VGP

¹ 7 m EUR op proportionele basis

Foundation. Tot 31 december 2022 steunde de VGP Foundation 36 projecten, wat overeenkomt met € 6,6 miljoen aan toezeggingen en uitgaven sinds de oprichting in 2019.

Netto financiële kosten

Voor de periode eindigend op 31 december 2022 bedroegen de financiële inkomsten € 17,3 miljoen (€ 12,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021) en omvatten € 17,3 miljoen rentebaten op leningen verstrekt aan de Joint Ventures (€ 12,3 miljoen op 31 december 2021).

De gerapporteerde financiële lasten per 31 december 2022 van € 44,3 miljoen (€ 25,0 miljoen per 31 december 2021) bestaan voornamelijk uit € 55,8 miljoen lasten in verband met financiële schulden (€ 34,1 miljoen per 31 december 2021), € 5,2 miljoen overige financiële lasten (€ 3,3 miljoen per 31 december 2021) en een positief effect van € 18,1 miljoen (€ 13,2 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2021) in verband met gekapitaliseerde rente.

Bijgevolg bereikten de netto financiële lasten € 27 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2022, tegenover € 12,7 miljoen eind december 2021.

De aandeelhoudersleningen aan de Joint Ventures bedroegen op 31 december 2022 € 451,3 miljoen (tegenover € 346,9 miljoen op 31 december 2021), waarvan € 101,4 miljoen (€ 82,9 miljoen op 31 december 2021) verband hield met de financiering van de gebouwen in aanbouw en de ontwikkelingsgronden van de Joint Ventures.

Belastingen

De Groep is onderworpen aan belastingen tegen de toepasselijke belastingtarieven van de landen waarin zij actief is. Daarnaast is een uitgestelde belastingverplichting voorzien op de reële waarde aanpassing van de vastgoedportefeuille.

Per 31 december 2022, resulteerde de belasting in een positieve impact van € 20,0 miljoen, in vergelijking met een belastingkost van € 113,8 miljoen per eind vorig jaar.

De inkomstenbelasting steeg van € 0,2 miljoen per december 2021 naar € 7,6 miljoen einde dit jaar. Dit is voornamelijk het gevolg van de positieve winstbijdrage van vastgoedbeheeractiviteiten. Ten gevolge van de minwaarde op vastgoedbeleggingen werden de latente belastingen deels teruggenomen voor een bedrag van € 27,6 miljoen ten opzichte van een latente belastinglast van € 113,6 miljoen per 31 december 2021.

EVOLUTIE VAN DE ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

Voltooid projecten

Op 31 december 2022 bestaat de eigen vastgoedportefeuille uit 51 opgeleverde gebouwen die samen 1.364.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen. In 2022 werden 44 gebouwen opgeleverd met in totaal 1.141.000 m² verhuurbare oppervlakte. De bezettingsgraad van de eigen portefeuille bereikte 98,5% per 31 december 2022 (99,3% per 31 december 2021).

Op 31 december 2022 bestaat de vastgoedportefeuille van de Joint Ventures uit 146 opgeleverde gebouwen die 2.937.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen. De bezettingsgraad van de portefeuille van de Joint Ventures bedroeg op 31 december 2022 99,1%, tegenover 99,4% op 31 december 2021.

Projecten in aanbouw

Op 31 december 2022 heeft VGP 26 gebouwen in aanbouw (2 voor rekening van de Joint Ventures). De nieuwe gebouwen in aanbouw, die vandaag reeds voor +90% zijn voorverhuurd, vertegenwoordigen € 51,3 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis wanneer ze volledig gebouwd en verhuurd zijn (€ 1,9 miljoen voor de Joint Ventures).

Grondbank

In 2022 verwierf VGP 1.970.000 m² nieuwe ontwikkelingsgrond, geografisch verdeeld volgens de tabel hieronder:

Land	Grondbank (m ²)	Land % van totaal
Duitsland	294.000	15%
Tsjechië	58.000	3%
Spanje	205.000	10%
Nederland	175.000	9%
Roemenië	56.000	3%
Hongarije	406.000	20%
Italië	68.000	3%
Oostenrijk	189.000	10%
Portugal	181.000	9%
Servië	6.000	1%
Frankrijk	243.000	12%
Kroatië	89.000	5%
Totaal	1.970.000	100%

Deze nieuwe percelen hebben een ontwikkelingspotentieel van 792.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte.

Bovenop de verworven grondstukken had VGP op 31 december 2022 nog 2.405.000 m² aan gecommiteerde percelen, die gelegen zijn in Duitsland, Tsjechië, Slowakije, Roemenië, Hongarije, Italië, Frankrijk en Portugal. Deze grondstukken maken de ontwikkeling van ongeveer 1.076.000 m² aan nieuwe projecten mogelijk. Momenteel wordt verwacht dat deze resterende percelen, onder voorbehoud van vergunningen, in de komende 12 tot 24 maanden zullen worden verworven. Als gevolg daarvan heeft VGP (eigen en Joint Ventures portefeuille) een resterende vastgelegde d.w.z. in eigendom en gecommiteerde ontwikkelingsgrondbank van 10.362.000 m² per 31 december 2022, met een ontwikkelingspotentieel van circa 4.664.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte, en waarvan 77% of 7.956.000 m² in volledige eigendom is.

De Joint Ventures hebben per 31 december 2022 nog circa 1.331.000 m² grond in eigendom, zodat zij - naast de huidige voltooide projecten en projecten in aanbouw (van in totaal 2.561.000 m²) - nog eens 689.000 m² verhuurbare oppervlakte kunnen ontwikkelen.

Naast de eigen en gecommiteerde grondbank heeft VGP niet-bindende overeenkomsten getekend en voert zij momenteel op exclusieve basis due diligence-onderzoeken uit naar de potentiële verwerving

van in totaal circa 321.000 m² nieuwe grondpercelen met een ontwikkelingspotentieel van ten minste 136.000 m².

De totale landbank eigen, gecommiteerde en niet-bindende overeenkomsten heeft een ontwikkelingspotentieel van circa 5 miljoen m² toekomstige verhuurbare oppervlakte.

Uitbreiding van de totale landbank in 2022 - eigen en joint ventures tegen 100%

Landbank	Grond (m²)
Landbank in eigendom 2021	6.957.000 m²
Grond ingezet voor nieuwe ontwikkelingen	(971.000 m) ²
Grond verworven over 2022	1.970.000 m ²
Landbank in eigendom jaareinde 2022	7.956.000 m²
Gecommiteerde grondposities per jaareinde 2022	2.405.000 m ²
Landbank in eigendom en gecommiteerd per jaareinde 2022	10.362.000 m²
Grond onder optie "Letters of Intent".	321.000 m ²
Totale landbank (incl. onder optie)	10.683.000 m²

GROEP ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP

Het saldo van de groep activa aangehouden voor verkoop daalde van € 501,9 miljoen per 31 december 2021 tot € 299,9 miljoen per 31 december 2022.

Dit saldo heeft betrekking op (i) de activa in aanbouw en ontwikkelingsgronden (tegen reële waarde) die worden / zullen worden ontwikkeld door VGP, voornamelijk namens de Tweede Joint Venture voor een bedrag van € 174,0 miljoen, en (ii) activa geherclassificeerd als aangehouden voor verkoop en gerelateerd aan de tiende closing met de Eerste Joint Venture voor een bedrag van € 118,5 miljoen vastgoedbeleggingen, € 1,2 miljoen handelsvorderingen en € 6,2 miljoen geldmiddelen. Deze tiende closing vond plaats in de maand januari 2023.

De Eerste, Tweede en Vierde Joint Venture hebben een exclusief voorkeursrecht met betrekking tot de verwerving van de door VGP ontwikkelde inkomsten genererende activa.

De Eerste Joint Venture en de daaropvolgende Vierde Joint Venture hebben het exclusieve recht van eerste weigering met betrekking tot de verwerving van de inkomsten genererende activa in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. De Tweede Joint Venture heeft het exclusieve recht van eerste weigering voor de verwerving van inkomsten genererende activa in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje. De ontwikkelingspijplijn die wordt overgedragen aan de Joint Ventures als onderdeel van de verschillende afsluitingen tussen de Eerste, Tweede en Vierde Joint Venture en VGP wordt ontwikkeld op eigen risico van VGP en vervolgens aangekocht en betaald door deze Joint Ventures met inachtneming van vooraf overeengekomen voltooiings- en huurparameters.

De ontwikkelingspijplijn die door de ontwikkelings-joint ventures wordt ontwikkeld, wordt ontwikkeld op risico van de respectieve joint venture-partners en wordt derhalve niet geherclassificeerd als "groep activa aangehouden voor verkoop".

FINANCIERING

Op 10 januari 2022 kondigde VGP de succesvolle uitgifte aan van haar tweede openbare benchmark green bonds voor een totaal nominaal bedrag van € 1,0 miljard, in twee tranches, met een obligatie van € 500 miljoen op 5 jaar met een coupon van 1,625% per jaar en die vervalt op 17 januari 2027 en een obligatie van € 500 miljoen op 8 jaar met een coupon van 2,250% per jaar en die vervalt op 17 januari 2030. De totale vraag bedroeg iets minder dan 2,5 keer het gecombineerde volume van het aanbod. Met deze transactie trad VGP toe tot de zeer kleine groep van Belgische emittenten die € 1.000 miljoen hebben uitgegeven in één enkele transactie en is het de eerste Belgische vastgoedspeler die dit ooit heeft gedaan. De opbrengst van deze emissie 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.

Op 25 november 2022 voltooide VGP met succes een aandelenuitgifte van € 303 miljoen door 5.458.262 nieuwe aandelen aan te bieden. Na de succesvolle openbare aanbidding van nieuwe aandelen aan bestaande aandeelhouders en eventuele houders van een niet-wettelijk voorkeursrecht, was 100% van de nieuwe aandelen die in de claimemissie werden aangeboden, onderschreven (waarvan 94,43% in de openbare aanbidding en 5,57% in de onderhandse plaatsing). Dit leidde ertoe dat deze transactie, een transactie was met de hoogste uitoefening van voorkeurrechten sinds 2015, waarbij de overblijvende niet uitgeoefende voorkeurrechten geplaatst konden worden zonder enige korting.

Voorts profiteert de Groep van uitgebreide meerjarige doorlopende kredietfaciliteiten van totaal € 400 miljoen die momenteel niet zijn opgenomen.

Deze doorlopende kredietfaciliteiten werden opgezet om tijdelijke financieringspieken tussen de verschillende sluitingen met de Joint Ventures te overbruggen en bestaan uit de volgende gecommiteerde doorlopende kredietfaciliteiten:

- een faciliteit van € 75 miljoen bij Belfius Bank SA/NV met een looptijd tot 31 december 2026
- een faciliteit van € 100 miljoen bij Belfius Bank SA/NV met een looptijd tot 31 juli 2027
- een faciliteit van € 75 miljoen bij KBC Bank NV met een looptijd tot 31 december 2026
- een faciliteit van € 50 miljoen bij BNP Paribas Fortis SA/NV met een looptijd tot 31 december 2025
- een faciliteit van € 50 miljoen bij BNP Paribas Fortis SA/NV met een looptijd tot 31 december 2026
- een faciliteit van € 50 miljoen bij JP Morgan AG met een looptijd tot 12 december 2025

Op 9 september 2022 werd de Fitch Rating van VGP herbevestigd als investment grade rating van BBB- met een stabiele outlook. In 2021 heeft de Groep het financiële ratingproces in gang gezet om te kunnen profiteren van een verbeterde toegang tot de schuldkapitaalmarkten wanneer nodig, inclusief een bredere investeerdersbasis en krappere spreads.

De gearing ratio¹ van de Groep per 31 december 2022 steeg tot 34,4% van 29,8% per 31 december 2021. Op proportioneel geconsolideerde basis bedroeg de LTV 49,4%.

¹ Berekend als nettoschuld / totaal eigen vermogen en verplichtingen

PARTNERSCHAPPEN

Strategisch partnerschap

VGP is vier 50:50 joint ventures aangegaan met Allianz Real Estate die volgens een soortgelijke structuur zijn opgezet. De Allianz Joint Ventures stellen de Groep in staat om het aanvankelijk geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk te recycleren wanneer voltooide projecten worden overgenomen door een van de Joint Ventures en stellen de Groep in staat om deze gelden te herinvesteren in de verdere uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van de verdere uitbreiding van de grondbank, waardoor VGP zich kan concentreren op haar kernontwikkelingsactiviteiten.

De Eerste Joint Venture (ook Rheingold genoemd) werd opgericht in mei 2016 met als doel een platform op te bouwen van nieuw logistiek en industrieel vastgoed van topklasse met een belangrijke focus op expansie in de Duitse kernmarkten en de snelgroeïende Centraal Oost-Europese markten (Hongarije, Tsjechië en Slowakije). Eind 2022 zijn VGP en Allianz Real Estate overeengekomen om de looptijd van de Rheingold Joint Venture met 10 jaar te verlengen tot 2036.

De Tweede Joint Venture (ook Aurora genoemd) werd in juli 2019 opgericht met als doel een platform van logistieke kernactiva op te bouwen in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje.

De Derde Joint Venture (ook Ymir genoemd) werd in juni 2020 opgericht met als doel VGP Park München te ontwikkelen. De werkzaamheden in VGP Park München zijn in de loop van 2022 afgerond. Het park bestaat nu uit vier logistieke gebouwen en een vijfde te ontwikkelen in 2026, twee vrijstaande parkeergarages en een kantoorgebouw voor een totale bruto verhuurbare oppervlakte van ca. 314.000 m². Het park is volledig verhuurd. Een laatste transactie van de Joint Venture heeft plaatsgevonden in 2022.

Aangezien de Eerste Joint Venture haar investeringscapaciteit had bereikt, sloten Allianz Real Estate en VGP een nieuwe joint venture-overeenkomst (Europa of de Vierde Joint Venture genoemd). Gezien de marktdynamiek hebben VGP en Allianz Real Estate besloten een eerste closing, die gepland was in het tweede halfjaar van 2022, uit te stellen.

VGP voert momenteel constructieve gesprekken met Allianz Real Estate en verschillende andere potentiële joint venture-partners.

Ontwikkelings joint ventures

Om VGP in staat te stellen grond te verwerven op toplocaties voor toekomstige ontwikkeling, is de Groep drie strategische partnerschappen aangegaan, *namelijk* (i) een 50:50 joint venture met Roozen (de **LPM Joint Venture**), (ii) een 50:50 joint venture met VUSA (de **VGP Park Belartza Joint Venture**), en (iii) een 50:50 joint venture met Revikon (de **VGP Park Siegen Joint Venture**) (samen de **Ontwikkelings Joint Ventures**). De Groep beschouwt deze Ontwikkelings Joint Ventures als een aanvullende bron van grondaankoop voor percelen die anders niet toegankelijk zouden zijn voor de Groep.

FINANCIËLE REKENINGEN¹

1. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

Voor het jaar eindigend op 31 december 2022

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizend €)	Toelichting	2022	2021
Omzet ²	7	84.784	44.255
Bruto huur- en hernieuwbare energie opbrengsten	7	51.230	18.274
Operationele kosten		(8.223)	(2.875)
Netto huur- en hernieuwbare energie opbrengsten³		43.007	15.399
Joint ventures management fee inkomsten		21.537	21.303
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	8	(97.230)	610.261
Administratieve kosten	9	(33.956)	(52.112)
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	10.1	(45.927)	186.703
Overige kosten		(3.000)	(5.000)
Bedrijfsresultaat		(115.569)	776.554
Financiële opbrengsten	11	17.329	12.322
Financiële kosten	11	(44.337)	(24.976)
Financieel resultaat		(27.008)	(12.654)
Resultaat voor belastingen		(142.577)	763.900
Belastingen		20.035	(113.845)
Resultaat van het boekjaar		(122.542)	650.055
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van VGP NV		(122.542)	650.055
Minderheidsbelangen		-	-
RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2022	2021
Gewone netto-resultaat per aandeel (in €) - basis	12	(5,49)	31,41
Gewone netto-resultaat per aandeel (in €) - verwaterd	12	(5,49)	31,41

De geconsolideerde winst- en verliesrekening moet worden gelezen in samenhang met de bijbehorende toelichting.

¹ De commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle aanpassingen aan het licht hebben gebracht die in de in dit persbericht opgenomen boekhoudkundige informatie zouden moeten worden aangebracht. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de IFRS zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

² De omzet bestaat uit de bruto huur- en hernieuwbare energie opbrengsten, de doorgerekende huurlasten, inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management en inkomsten uit projectontwikkeling.

³ Rekening houdend met de exponentiële groei van de inkomsten uit hernieuwbare energie, en bijhorende operationele kosten, werd de geconsolideerde winst- en verliesrekening aangepast door de 'bruto huuropbrengsten' te hernoemen naar 'bruto huur- en hernieuwbare energie opbrengsten'. Verder werd het 'netto huurresultaat' ook hernoemd naar 'netto huur- en hernieuwbare energie opbrengsten'.

2. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN

Voor het jaar eindigend op 31 december 2022

OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT (in duizend €)	2022	2021
Netto-resultaat	(122.542)	650.055
<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	(122.542)	650.055
Toerekenbaar aan:		
de aandeelhouders van VGP NV	(122.542)	650.055
Minderheidsbelangen	-	-

3. GECONSOLIDEERDE BALANS

Voor het jaar eindigend op 31 december 2022

ACTIVA (in duizend €)	Toelichting	2022	2021
Immateriële activa		1.200	1.046
Vastgoedbeleggingen	13	2.395.702	1.852.514
Materiële vaste activa		73.280	32.141
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	10	891.201	858.116
Andere langlopende vorderingen	10.3	359.644	264.905
Uitgestelde belastingvorderingen		3.839	1.953
Totaal vaste activa		3.724.866	3.010.675
Handels- en andere vorderingen		122.113	148.022
Geldmiddelen en kasequivalenten		699.168	222.160
Groepen activa aangehouden voor verkoop		299.906	501.882
Totaal vlottende activa		1.121.187	872.064
TOTAAL ACTIVA		4.846.053	3.882.739

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (In duizend €)	Toelichting	2022	2021
Kapitaal		105.676	78.458
Overige reserves		845.579	574.088
Overgedragen resultaten		1.250.920	1.523.019
Eigen vermogen		2.202.175	2.175.565
Langlopende financiële schulden		1.960.464	1.340.609
Andere langlopende verplichtingen		46.419	32.459
Uitgestelde belastingverplichtingen		79.671	112.295
Totaal langlopende verplichtingen		2.086.554	1.485.363
Kortlopende financiële schulden		413.704	44.147
Handels- en andere kortlopende schulden		110.676	107.510
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop		32.944	70.154
Totaal kortlopende verplichtingen		557.324	221.811
Totaal verplichtingen		2.643.878	1.707.174
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		4.846.053	3.882.739

De geconsolideerde balans moet worden gelezen in samenhang met de bijbehorende toelichting.

4. MUTATIEOVERZICHTEN VAN HET EIGEN VERMOGEN

Voor het jaar eindigend op 31 december 2022

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizend €)	Statutair aandelen kapitaal	Kapitaal-reserve	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	-	-	-	-	-	-
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	-	650.055	650.055
Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	650.055	650.055
Kapitaalverhoging en uitgiftepremies na aftrek van transactiekosten	6.233	-	6.233	288.668	-	294.901
Dividenden aan aandeelhouders	-	-	-	-	(75.128)	(75.128)
Saldo per 31 december 2021	108.874	(30.416)	78.458	574.088	1.523.019	2.175.565
Saldo per 1 januari 2022	108.874	(30.416)	78.458	574.088	1.523.019	2.175.565
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-	-
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	-	(122.542)	(122.542)
Volledige gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	(122.542)	(122.542)
Kapitaalverhoging en uitgiftepremies na aftrek van transactiekosten	27.218	-	27.218	271.491	-	298.709
Dividenden aan aandeelhouders	-	-	-	-	(149.557)	(149.557)
Saldo per 31 december 2022	136.092	(30.416)	105.676	845.579	1.250.920	2.202.175

5. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Voor het jaar eindigend op 31 december 2022

KASSTROOMOVERZICHT (in duizend €)	Toelichting	2022	2021
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>			
Resultaat vóór belastingen		(142.577)	763.900
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijvingen		4.479	2.431
Niet-gerealiseerde (meer)-/minwaarde op vastgoedbeleggingen	8	184.447	(598.726)
Gerealiseerde (meer)-/minwaarde op verkoop dochterondernemingen	8	(87.217)	(11.535)
Niet-gerealiseerde (winst)/verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen		1.426	786
Rente (opbrengsten)		(17.329)	(12.322)
Rente kosten		42.911	24.190
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	10	45.927	(186.703)
Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen		32.067	(17.979)
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen		(43.215)	(51.472)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden		(12.632)	10.932
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		(23.780)	(58.519)
Ontvangen interesten		24	4
Betaalde interesten		(39.292)	(28.726)
Betaalde winstbelastingen		(7.590)	(232)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		(70.638)	(87.473)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>			
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa en andere		-	36
Verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	14	347.372	49.647
Investerings in vastgoedbeleggingen en installaties, machines en uitrusting		(851.792)	(680.028)
Inkomsten uit/(investering in) joint ventures en geassocieerde ondernemingen		21.382	(4.060)
Leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		(108.443)	(99.511)
Terugbetalingen van leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen		25.331	13.493
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		(566.150)	(720.423)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>			
Uitbetaalde dividenden		(149.557)	(75.128)
Netto-opbrengst kapitaal- en uitgiftepremieverhoging		298.709	294.901
Opname van leningen		990.749	594.149
Terugbetalingen van leningen		(23.500)	(1.333)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		1.116.401	812.589
Netto toename/(afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		479.613	4.693
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode		222.160	222.356
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen		(157)	(1.132)
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop		(2.448)	(3.757)
Netto toename/(afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		699.168	222.160

Het geconsolideerde kasstroomoverzicht moet worden gelezen in samenhang met de bijbehorende toelichting.

6. SEGMENT RAPPORTERING

De "chief operating decision maker" is de persoon die middelen toewijst aan en de prestaties beoordeelt van de operationele segmenten. De Groep heeft bepaald dat de "chief operating decision maker" de "chief executive officer" (CEO) van de Vennootschap is. Hij wijst middelen toe aan en beoordeelt de prestaties op business line- en landenniveau.

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

6.1. 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 standaarden, en zij stemmen niet noodzakelijk overeen met posten met vergelijkbare benaming, in de geconsolideerde financiële staten per 31 december 2022 en 2021. Rekening houdend met de groei van het segment hernieuwbare energie, werd de segment rapportering binnen de groep aangepast. Hierdoor, werden de segmenten Investering en vastgoed- en activa beheer geconsolideerd in één segment en werd hernieuwbare energie als nieuw segment toegevoegd. Verder, bleef het segment ontwikkeling ongewijzigd.

Investering en vastgoed- en activabeheersactiviteiten

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 Ventures. Als onderdeel van de segment rapportering wijziging, omvat de investeringsactiviteit nu ook inkomsten uit activabeheer, vastgoedbeheer en Facility Management.

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.

De betrokken operationele, administratieve en andere uitgaven omvatten direct toegewezen uitgaven van de betrokken bedrijven voor activabeheer, vastgoedbeheer en Facility Management.

Het segment hernieuwbare energie huurt de capaciteit op het dak van overige VGP entiteiten. Voor zover deze niet geëlimineerd werden in de consolidatie, worden deze kosten terug opgeteld in het voordeel van de inkomsten erkenning in het investeringssegment.

Vastgoedontwikkeling

De vastgoedontwikkelingsactiviteiten van de Groep bestaan uit het netto-ontwikkelingsresultaat van de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep. Waarderingswinsten (verliezen) op vastgoedbeleggingen buiten de Eerste, Tweede en Vierde Joint Venture perimeter, d.w.z. Letland, Kroatië, Frankrijk, Denemarken en Servië, 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 80% van de totale exploitatiekosten van het onroerend goed toegerekend aan de vastgoedontwikkelingsactiviteiten, evenals de administratieve kosten na aftrek van de huurkosten en de kosten voor het beheer van het onroerend goed.

Hernieuwbare energie

Het segment hernieuwbare energie van de groep omvat de bruto opbrengsten uit hernieuwbare energie en zijn direct toegewezen operationele kosten. De opbrengsten uit hernieuwbare energie vloeien voort uit verkoop van opgewekte groene stroom, overheidssubsidies en/of verhuring van de fotovoltaïsche installatie. Bovendien, werd 10% van de administratiekosten (indirecte kosten) gealloceerd aan dit segment.

Het segment hernieuwbare energie huurt de capaciteit op het dak van overige VGP entiteiten, om de installaties te plaatsen. Voor zover deze niet geëlimineerd werden in de consolidatie, worden deze kosten terug opgeteld in het voordeel van de inkomsten erkenning in het investeringssegment.

Samenvatting van de opsplitsing van de activiteitssegmenten

<i>In duizend €</i>	2022	2021
Investering en vastgoed- en activabeheer EBITDA	122.139	81.743
Vastgoedontwikkeling EBITDA	(112.062)	556.721
Hernieuwbare energie EBITDA	3.912	(4.342)
Totaal operationele EBITDA	13.989	634.121

De netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures bevatten een herwaarderingsverlies van € 213,5 miljoen (0 euro waardeverliezen in 2021), deels gecompenseerd door een gerealiseerde herwaarderingswinst op de transacties met de Joint Ventures en herwaarderingseffecten n.a.v. eerste waardering, voor een totaal van € 129,6 miljoen.

In duizend €	Voor het jaar afgesloten op 31 december 2022				
	Investering	Ontwikkeling	Hernieuwbare energie	Intra-segment eliminaties	Totaal
Bruto huur- en hernieuwbare energie opbrengsten	45.391	-	5.901	(62)	51.230
Operationele kosten	(792)	(7.136)	(357)	62	(8.223)
Netto huur- en hernieuwbare energie opbrengsten	44.599	(7.136)	5.544	-	43.007
Joint Ventures management fee inkomsten	21.537				21.537
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures ¹	-	(83.874)	-		(83.874)
Administratieve kosten	(6.793)	(21.052)	(1.632)		(29.477)
Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Venture na belastingen ²	62.796	-	-		62.796
Operationele EBITDA	122.139	(112.062)	3.912	-	13.989
Overige kosten					(3.000)
Afschrijvingen en waardeverminderingen	(633)	(2.530)	(1.316)		(4.479)
Resultaat vóór belastingen en interest	121.506	(114.592)	2.596		6.510
Netto financiële kosten - Eigen					(27.009)
Netto financiële kosten – Joint venture en geassocieerde ondernemingen					(18.852)
Resultaat vóór belastingen					(39.351)
Inkomstenbelastingen - Eigen					(7.590)
Inkomstenbelastingen – Joint venture en geassocieerde ondernemingen					(4.217)
Recurrente netto inkomsten					(51.158)
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ³					(13.356)
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint venture en geassocieerde ondernemingen					(106.118)
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten – Joint venture en geassocieerde ondernemingen					2.096
Latente belastingen - Eigen					27.625
Latente belastingen – Joint venture en geassocieerde ondernemingen					18.369
Gerapporteerd resultaat over de periode					(122.542)

¹ De netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures bevatten een herwaarderingsverlies van € 213,5 miljoen, deels gecompenseerd door een gerealiseerde herwaarderingswinst op de transacties met de Joint Ventures en herwaarderingseffecten n.a.v. eerste waardering, voor een totaal van € 129,6 miljoen.

² De aanpassingen van het aandeel in de winst van de Joint Venture (tegen haar aandeel) bestaan uit € 106,1 miljoen netto waarderingswinsten/(-verliezen) op vastgoedbeleggingen, € 2,1 miljoen netto waardewinsten op afdekkingsderivaten en € 18,4 miljoen aan tegenboeking latente belastingen in verband met deze aanpassingen.

³ Betreft ontwikkelingen in landen buiten de Joint Ventures perimeter t.t.z. alle landen behalve Letland, Kroatië, Frankrijk, Denemarken en Servië.

In duizend €	Voor het jaar afgesloten op 31 december 2021 ¹				
	Investering	Ontwikkeling	Hernieuwbare energie	Intra-segment eliminaties	Totaal
Bruto huur- en hernieuwbare energie opbrengsten	17.581	-	693	(62)	18.274
Operationele kosten	(222)	(2.586)	(67)	62	(2.875)
Netto huur- en hernieuwbare energie opbrengsten	17.359	(2.586)	626	-	15.399
Joint Ventures management fee inkomsten	21.303				21.303
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures	-	592.772	-		592.772
Administratieve kosten	(11.247)	(33.466)	(4.968)		(49.681)
Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Ventures na belastingen ²	54.328	-	-		54.328
Operationele EBITDA	81.743	556.721	(4.342)	-	634.121
Overige kosten					(5.000)
Afschrijvingen en waardeverminderingen	(102)	(1.812)	(522)		(2.436)
Resultaat vóór belastingen en interest	81.641	554.909	(4.864)		626.685
Netto financiële kosten – Eigen					(12.653)
Netto financiële kosten – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen					(15.987)
Resultaat vóór belastingen					598.045
Inkomstenbelastingen – Eigen					(232)
Inkomstenbelastingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen					(2.600)
Recurrente netto inkomsten					595.213
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ³					17.491
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen					186.668
Niet-gerealiseerde winsten / (verliezen) op afdekkingsderivaten – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen					645
Latente belastingen - Eigen					(113.613)
Latente belastingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen					(36.349)
Gerapporteerd resultaat over de periode					650.055

¹ De segment rapportering van boekjaar 2021 werd aangepast in het kader van de nieuwe verdeling van de segmenteringen m.n. investering; ontwikkeling en hernieuwbare energie.

² De aanpassingen van het aandeel in de winst van de Joint Venture (tegen haar aandeel) bestaan uit € 186,7 miljoen netto waarderingswinsten/(-verliezen) op vastgoedbeleggingen, € 1,0 miljoen netto waardeverliezen op afdekkingsderivaten en € 36,4 miljoen aan latente belastingen in verband met deze aanpassingen.

³ Betreft ontwikkelingen in landen buiten de Joint Ventures perimeter t.t.z. alle landen behalve Letland, Kroatië, Frankrijk, Denemarken en Servië.

6.2 Geografische markten

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

31 december 2022	Bruto huur- en hernieuwbare energie opbrengsten ¹	Netto huur- en hernieuwbare energie resultaat (incl. JV volgens aandeel)	Operationele EBITDA (Incl. JV volgens aandeel)	Vastgoed-beleggingen Eigen	Vastgoed-beleggingen JV volgens aandeel	Installaties hernieuwbare energie, installaties en uitrusting ²	Investeringen ³
<i>In duizend €</i>							
West-Europa							
Duitsland	68.258	61.276	(60.527)	1.311.996	1.127.017	49.175	464.454
Spanje	9.455	7.605	32.252	215.015	168.859	-	39.079
Oostenrijk	1.118	964	(12.289)	115.943	13.485	-	54.830
Nederland	6.320	5.282	(1.044)	144.835	152.679	15.285	13.516
Italië	2.711	1.957	20.621	40.374	43.345	703	18.570
Frankrijk	-	(72)	(1.074)	21.218	-	-	21.437
Portugal	415	565	10.249	37.998	10.595	-	26.018
	88.277	77.577	(11.812)	1.887.379	1.515.980	65.163	637.904
Centraal en Oost-Europa							
Tsjechië	18.889	17.526	26.356	242.545	285.307	73	54.179
Slowakije	4.630	4.942	(10.048)	178.605	36.156	-	35.279
Hongarije	5.117	4.774	4.068	132.014	37.379	-	43.637
Roemenië	4.590	3.366	(6.151)	124.102	41.450	531	858
Kroatië	-	(64)	(94)	5.825	-	-	5.796
	33.226	30.544	14.131	683.091	400.292	604	139.748
Baltische staten en Balkan landen							
Letland	2.241	1.014	273	93.530	-	-	33.504
Servië	24	(524)	(1.338)	24.243	-	-	46.789
	2.265	490	(1.065)	117.773	-	-	80.293
Andere ⁴	-	(1.477)	12.735	-	75	-	-
Totaal	123.768	107.134	13.989	2.688.243	1.916.347	65.767	857.945

¹ Inclusief Joint Venture volgens aandeel.

² Rekening houdend met de groei van de installaties in hernieuwbare energie, werd een extra kolom toegevoegd om dit segment uit te lichten

³ Investeringsuitgaven zijn inclusief de aanschaffingen en verwervingen van vastgoedbeleggingen, projectontwikkelingen en ontwikkelingsland maar zijn exclusief de huurincentives en vastgoedmakelaarskosten en gekapitaliseerde interest, Investeringsuitgaven voor de eigen portefeuille bedragen € 832,6 miljoen (waarvan € 202,5 miljoen betrekking heeft op aankoop van gronden) en € 25,3 miljoen voor de Eerste en Tweede Joint Ventures portfolios.

⁴ 'Andere' betreft de centrale groepskosten en de operationele kosten die niet direct geografisch toewijsbaar zijn.

31 december 2021	Bruto huur- en hernieuwbare energie opbrengsten ¹	Netto huur- en hernieuwbare energie resultaat (incl. JV volgens aandeel)	Operationele EBITDA (Incl. JV volgens aandeel)	Vastgoed-beleggingen Eigen	Vastgoed-beleggingen JV volgens aandeel	Installaties hernieuwbare energie, installaties en uitrusting ²	Investerings ³
<i>In duizend €</i>							
West-Europa							
Duitsland	42.871	33.297	317.886	1.020.758	1.148.592	19.072	244.805
Spanje	6.267	3.979	49.137	293.260	99.535	-	100.921
Oostenrijk	663	280	26.359	47.360	14.465	-	33.312
Nederland	3.672	3.072	68.180	190.156	115.987	5.309	61.449
Italië	1.476	744	10.710	78.770	14.300	82	35.252
Frankrijk	-	(19)	(19)	-	-	-	-
Portugal	-	(228)	5.150	24.873	-	-	13.056
	54.293	41.125	477.403	1.655.177	1.392.879	24.463	488.794
Centraal en Oost-Europa							
Tsjechië	13.507	12.529	97.861	238.596	249.989	-	65.284
Slowakije	2.056	1.003	40.045	154.426	36.303	-	68.568
Hongarije	4.075	3.548	20.305	93.230	33.476	-	40.548
Roemenië	3.227	1.754	3.124	98.655	34.050	-	41.424
	22.865	18.834	161.335	584.907	353.818	-	215.824
Baltische en Balkan landen							
Letland	2.891	2.691	2.558	72.840	-	-	15.288
Servië	4	(51)	(213)	23.950	-	-	23.269
	2.895	2.640	2.345	96.790	-	-	38.557
Andere ⁴	-	8.119	(6.962)	-	73	-	-
Totaal	80.053	70.718	634.121	2.336.874	1.746.770	24.463	743.176

¹ Inclusief Joint Venture volgens aandeel.

² De rapportering volgens geografische markten werd voor boekjaar 2021 aangepast om vergelijkende basis te bieden m.b.t. de rapportering van 2022, waar omwille van de groei aan investeringen in installaties voor hernieuwbare energie een extra kolom toegevoegd werd om dit segment uit te lichten.

³ Investeringsuitgaven zijn inclusief de aanschaffingen en verwervingen van vastgoedbeleggingen, projectontwikkelingen en ontwikkelingsland maar zijn exclusief de huurincentives en vastgoedmakelaarskosten en gekapitaliseerde interest. Investeringsuitgaven voor de eigen portefeuille bedragen € 719,3 miljoen (waarvan € 299,1 miljoen betrekking heeft op aankoop van gronden) en € 23,9 miljoen voor de Eerste en Tweede Joint Ventures portefeuilles.

⁴ 'Andere' betreft de centrale groepskosten en de operationele kosten die niet direct geografisch toewijsbaar zijn.

7. OMZET

<i>In duizend €</i>	2022	2021
Bruto ontvangen/toegerekende huurbetalingen op vastgoedbeleggingen ¹	35.177	12.441
Huurindexering en kortingen	10.152	5.140
Totaal bruto huuropbrengsten¹	45.329	17.581
Bruto opbrengsten uit hernieuwbare energie¹	5.901	693
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	18.016	14.213
Inkomsten uit projectontwikkeling	3.521	7.090
Joint Ventures management fee inkomsten	21.537	21.303
Doorgerekende huurlasten ¹	12.017	4.678
Totale omzet	84.784	44.255

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 inkomstengenererende activa die in 2022 werden opgeleverd.

De huurinkomsten voor 2022 omvatten € 1,9 miljoen aan huuropbrengsten voor de periode 1 januari 2022 tot 15 maart 2022 met betrekking tot de vastgoedportefeuille die tijdens de derde closing met de Tweede Joint Venture op 15 maart 2022 en € 0,1 miljoen aan huuropbrengsten voor de periode 1 januari 2022 tot 1 juli 2022 voor één gebouw in een nieuw VGP Park nog behorend bij de derde closing met de Tweede Joint Venture.

De huurinkomsten voor 2021 omvatten € 0,4 miljoen aan huuropbrengsten voor de periode van 1 januari 2021 tot 15 juni 2021 met betrekking tot de vastgoedportefeuille die tijdens de achtste closing met de Eerste Joint Venture op 15 juni 2021 werd verkocht.

Op het einde van december 2022 had de Groep (inclusief de Joint Ventures) toegezegde huurovereenkomsten voor een totaalbedrag van € 303,2 miljoen² in vergelijking met € 256,1 miljoen³ per 31 december 2021.

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

<i>In duizend €</i>	2022	2021
Minder dan één jaar	112.851	104.759
Tussen één en vijf jaar	482.083	397.792
Meer dan vijf jaar	658.129	563.840
Totaal	1.253.063	1.066.391

¹ Tabel is aangepast n.a.v. het segment hernieuwbare energie. Voor boekjaar 2021 betreft het de volgende aanpassingen naar bruto opbrengsten uit hernieuwbare energie: € 37 (000) uit bruto ontvangen/toegerekende huurbetalingen op vastgoedbeleggingen en € 656 (000) uit doorgerekende huurlasten.

² € 173,3 miljoen gerelateerd aan JV portefeuille en € 129,9 miljoen gerelateerd aan de eigen portefeuille.

³ € 151,1 miljoen gerelateerd aan JV portefeuille en € 105,0 miljoen gerelateerd aan de eigen portefeuille.

8. NETTO MEER- / (MIN)WAARDE OP VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>In duizend €</i>	2022	2021
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	(180.111)	464.478
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op Groepen activa aangehouden voor verkoop	(4.336)	134.248
Gerealiseerde meer- / (min)waarde op verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	87.217	11.535
Totaal	(97.230)	610.261

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief bouwgrond maar inclusief de activa in ontwikkeling voor rekening van de Joint Ventures, wordt door de waarderingdeskundige per 31 december 2022 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 5,29% (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 € 46,0 miljoen.

9. ADMINISTRATIEVE KOSTEN

<i>In duizend €</i>	2022	2021
Lonen en wedden	(14.066)	(22.441)
Audit, juridische- en andere advieskosten	(6.833)	(19.810)
Andere kosten	(8.578)	(7.430)
Afschrijving	(4.479)	(2.431)
Totaal	(33.956)	(52.112)

De administratieve kosten daalden van € 52,1 miljoen naar € 34 miljoen. Deze daling is voornamelijk het gevolg van een daling van de kosten voor het Lange Termijn Incentive Plan (LTIP), hetgeen proportioneel gelinkt is met de intrinsieke waardegroei van het netto-actief van de groep. In 2021 werd een bijkomende voorziening voor een bedrag van € 16,0 miljoen geboekt als gevolg van het LTIP. Terwijl in 2022 er een terugdraaiing van deze voorziening werd opgenomen voor een bedrag van € 4,1 miljoen. Op 31 december 2022, bestond het VGP team uit 383 personeelsleden (2021: 322 personeelsleden), actief over 17 verschillende landen.

10. INVESTERING IN JOINT VENTURES

10.1. Winst na belasting van de Joint Ventures

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de winst- en verliesrekening van de joint ventures van de Groep met (i) Allianz Joint Ventures en de geassocieerde ondernemingen; en (ii) de Ontwikkelings Joint Ventures, die allen volgens de vermogensmutatiemethode worden opgenomen.

VGP NV bezit 50% in alle Joint Ventures en houdt bijkomend nog eens 5,1% in de dochterondernemingen van de Eerste Joint Venture (10,1% in de dochterondernemingen van de Vierde Joint Venture) die activa bezitten in Duitsland. De Vierde Joint Venture - die de investeringscapaciteit van de Eerste Joint Venture moet vervangen - zal pas effectief worden vanaf haar eerste closing, die momenteel verwacht wordt in 2023, en bijgevolg is de Vierde Joint Venture niet opgenomen in de onderstaande tabel.

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizend €)	Eerste Joint Venture (excl. Minder- heids- belangen)		Ontwikke- - lings Joint Ventures		Eerste Joint Venture's Duitse vastgoed- onderne- mingen aan		2022
	Tweede Joint Venture aan 100%	Derde Joint Venture aan 100%	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures aan 50%	5,1%		
Bruto huuropbrengsten	96.754	34.229	7.533	46	69.281	3.257	72.538
Operationele kosten verbonden aan vastgoed							
- onderliggende operationele kosten	81	(1.680)	10	(14)	(802)	(49)	(851)
- vastgoed management fees	(8.862)	(4.849)	(766)	-	(7.239)	(321)	(7.560)
Netto huurresultaat	87.973	27.700	6.777	32	61.240	2.887	64.127
Netto meer-/(min)waarde op vastgoedbeleggingen	(126.246)	(92.546)	16.385	5.054	(98.677)	(7.440)	(106.117)
Administratieve kosten	(1.868)	(502)	(130)	(76)	(1.288)	(45)	(1.333)
Operationele resultaat	(40.141)	(65.348)	23.032	5.010	(38.725)	(4.598)	(43.323)
Netto financieel resultaat	(19.417)	(9.671)	(2.502)	(408)	(15.999)	(757)	(16.756)
Belastingen	8.050	19.214	834	(1.529)	13.286	866	14.152
Resultaat van het boekjaar	(51.508)	(55.805)	21.364	3.073	(41.438)	(4.489)	(45.927)

WINST- EN VERLIESREKENING <i>(in duizend €)</i>	Eerste Joint Venture (excl. Minder- heids- belangen) aan 100%	Tweede Joint Venture aan 100%	Derde Joint Venture aan 100%	Ontwikke- - lings Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures aan 50%	Eerste Joint Venture's Duitse vastgoed- onderne- mingen aan 5,1%	2021
Bruto huuropbrengsten	92.432	23.021	3.152	-	59.302	3.132	62.435
Operationele kosten verbonden aan vastgoed							
- onderliggende operationele kosten	(1.157)	(1.064)	(56)	45	(1.116)	(34)	(1.150)
- vastgoed management fees	(7.913)	(2.814)	(626)	-	(5.676)	(289)	(5.966)
Netto huurresultaat	83.362	19.143	2.470	45	52.510	2.809	55.319
Netto meer-/ (min) waarde op vastgoedbeleggingen	304.442	46.771	-	-	175.606	11.063	186.670
Administratieve kosten	(1.474)	(274)	(89)	(73)	(955)	(40)	(995)
Operationeel resultaat	386.330	65.640	2.381	(28)	227.161	13.832	240.994
Netto financieel resultaat	(21.423)	(7.955)	493	(231)	(14.558)	(784)	(15.342)
Belastingen	(62.623)	(14.175)	2.944	-	(36.927)	(2.022)	(38.949)
Resultaat van het boekjaar	302.283	43.510	5.818	(259)	175.676	11.027	186.703

10.2. Samenvatting van de balans met betrekking tot de Joint Ventures

BALANS (in duizend €)	Eerste Joint Venture (excl. Minderheidsbelangen) aan 100%	Tweede Joint Venture aan 100%	Derde Joint Venture aan 100%	Ontwikkelings Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures aan 50%	Eerste Joint Venture's Duitse vastgoed-ondernemingen aan 5,1%	2022
Vastgoedbeleggingen	2.168.850	713.723	638.474	155.670	1.838.360	77.987	1.916.347
Andere activa	1.825	2.421	3.583	75	3.951	14	3.965
Totaal vaste activa	2.170.675	716.144	642.057	155.745	1.842.311	78.001	1.920.312
Handels- en andere vorderingen	14.675	21.282	35.354	1.072	36.192	270	36.462
Geldmiddelen en kasequivalenten	40.386	17.874	32.274	9.180	49.857	1.350	51.207
Totaal vlottende activa	55.061	39.156	67.628	10.252	86.049	1.620	87.669
Totaal activa	2.225.736	755.300	709.685	165.997	1.928.360	79.621	2.007.981
Langlopende financiële schulden	917.863	417.795	367.052	82.048	892.379	34.030	926.409
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-	-	-	-	-	-
Andere langlopende verplichtingen	6.914	5.427	-	3.834	8.087	221	8.308
Uitgestelde belastingverplichtingen	197.983	37.528	-	583	118.047	6.393	124.440
Totaal langlopende verplichtingen	1.122.759	460.750	367.052	86.465	1.018.513	40.644	1.059.157
Kortlopende financiële schulden	25.627	8.495	-	-	17.061	744	17.805
Handels- en andere kortlopende schulden	17.527	23.425	32.621	5.336	39.456	362	39.818
Totaal kortlopende verplichtingen	43.154	31.920	32.621	5.336	56.517	1.106	57.623
Totaal verplichtingen	1.165.913	492.670	399.673	91.801	1.075.030	41.750	1.116.780
Netto actiefwaarde	1.059.823	262.630	310.012	74.196	853.330	37.871	891.201

BALANS <i>(in duizend €)</i>	Eerste Joint Venture (excl. Minder- heids- belangen) aan 100%	Tweede Joint Venture aan 100%	Derde Joint Venture aan 100%	Ontwikke- - lings Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures aan 50%	Eerste Joint Venture's Duitse vastgoed- onderne- mingen aan 5,1%	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	-	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)	-	-	192	-	192
Andere langlopende verplichtingen	6.158	2.709	-	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	-	-	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

VGP is met Allianz vier 50:50 joint ventures aangegaan die volgens een vergelijkbare structuur zijn opgezet. De Eerste Joint Venture heeft in de loop van het jaar één closing gerealiseerd. Op 1 juli 2022, heeft de Eerste Joint Venture haar negende closing afgerond, waarbij de Eerste Joint Venture acht opgeleverde gebouwen (in parken die eerder waren overgedragen aan de Eerste Joint Venture) heeft verworven. Dit voor een cumulatieve transactiewaarde¹ van € 81,2 miljoen en genereerde netto kasinstromen voor een bedrag van € 69,4 miljoen².

Volgend op het akkoord in 2021 om de investeringscapaciteit te verhogen, bereikten Allianz en VGP in december 2022 een akkoord om de huidige Joint Venture overeenkomst aan te vullen met de volgende hoofdzakelijke wijzigingen: (i) verlening van de looptijd met 10 jaar m.n. van mei 2026 tot mei 2036; (ii) implementatie van een “comprehensive” ESG strategie en; (iii) overeenkomst tot een bijkomende tiende closing met betrekking tot drie nieuw opgeleverde gebouwen in drie (deels) nieuwe VGP Parken. De tiende closing werd daaropvolgend getekend op 19 december 2022 met transactie datum op 17 januari 2023. De cumulatieve transactiewaarde van de tiende closing bedraagt meer dan € 116,1 miljoen en resulteerde in netto kasinstromen voor een bedrag van € 80,8 miljoen.

Aangezien de Eerste Joint Venture haar investeringscapaciteit heeft bereikt, zijn Allianz en VGP in december 2021 een nieuwe joint venture overeenkomst aangegaan met het oog op de oprichting van een nieuwe Vierde Joint Venture. De Vierde Joint Venture zal effectief worden op het moment van haar eerste closing, die momenteel wordt verwacht in 2023. Het doel van de Vierde Joint Venture is het bouwen van een platform van nieuwe, grade A logistiek en industrieel vastgoed met een belangrijke focus op expansie binnen dezelfde geografische reikwijdte als de Eerste Joint Venture, d.w.z. de Duitse kernmarkt en de Centraal- en Oost-Europese markten met een hoge groei (Hongarije, Tsjechië en Slowakije), met als doel het leveren van stabiele inkomstengedreven rendementen met potentieel voor waardeverstijging.

In 2022, heeft de Tweede Joint Venture haar derde closing afgerond, waarbij de Tweede Joint Venture (“VGP European Logistics 2 S.à.r.l.”) op 15 maart 2022, dertien logistieke gebouwen, waarvan negen gebouwen in zeven nieuwe VGP parken en nog eens vier nieuw opgeleverde gebouwen, in parken die eerder waren overgedragen aan de tweede Joint Venture, heeft verworven. Daarnaast werd er in navolging van deze eerste fase van de transactie op 1 juli 2022 nog één gebouw in een nieuw VGP park gekocht. Dit voor een cumulatieve transactiewaarde van € 387,4 miljoen en genereerde netto kasinstromen voor een bedrag van € 222,2 miljoen.

Het ontwikkelingspotentieel en toekomstige ontwikkelingen van overige nieuwe projecten binnen de geografische reikwijdte zullen verder ontwikkeld worden op risico van VGP om later verworven te worden door de Tweede Joint Venture wanneer het voorkeurrecht wordt uitgeoefend, onder voorwaarde van voorakkoord over oplevering en huurparameters. De aankoop van een gebouw door de Tweede Joint Venture zal altijd plaatsvinden op basis van de geldende marktwaarden. VGP draagt 100% ontwikkelingsrisico in het kader van ontwikkelingspotentieel in de Tweede Joint Venture.

Om VGP in staat te stellen grondpercelen te verwerven op toplocaties voor toekomstige ontwikkeling, is de Groep drie strategische partnerschappen aangegaan, te weten: (i) een 50:50 joint venture met Roozen (de LPM Joint Venture) aangegaan in 2020, (ii) een 50:50 joint venture met VUSA (de VGP Park Belartza Joint Venture), en een 50:50 joint venture met Revikon (de VGP Park Siegen Joint Venture) beide aangegaan in 2021. De Groep beschouwt deze Ontwikkelings Joint Ventures als een aanvullende bron van gronden voor percelen die anders niet toegankelijk zouden zijn voor de Groep.

De vastgoedportefeuille van de Joint Ventures, exclusief de gronden en gebouwen in aanbouw door VGP in opdracht van de Joint Ventures, wordt door de waarderingsdeskundige op 31 december 2022 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddelde kapitalisatievoet van 4,68%³ (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 Ventures portefeuille (tegen 100%) van € 74,4 miljoen.

De (her)waardering van de Eerste, Tweede en Derde Joint Venture portefeuilles is gebaseerd op het taxatierapport van de vastgoeddeskundige Jones Lang LaSalle.

¹ Cumulatieve transactiewaarde bestaat uit de verkoopprijs voor de opgeleverde inkomstengenererende gebouwen en de nettoboekwaarde van het ontwikkelingsland, dewelke overgedragen wordt in het kader van de closing maar nog niet afgerekend wordt door de Joint Ventures

² Totale kasinstromen n.a.v. deze transactie omvat simultaan een winstuitkering van € 14,8 miljoen van de Joint Venture.

³ De Eerste, Tweede en Derde Joint Venture zijn getaxeerd door een onafhankelijke waarderingsdeskundige. De LPM Joint Venture en VGP Park Belartza Joint Venture bezitten alleen ontwikkelingsgronden en is derhalve niet opgenomen in de berekening van de gewogen gemiddelde kapitalisatievoet.

VGP levert bepaalde diensten, waaronder asset-, vastgoed- en ontwikkelingsadvies en -beheer, voor de Joint Ventures en ontvangt hiervoor vergoedingen van de Joint Ventures. Deze diensten worden verricht op een "arms-length" basis en geven VGP geen controle over de relevante joint ventures (noch enig eenzijdig materieel beslissingsrecht). Belangrijke transacties en beslissingen binnen de Joint Ventures behoeven de volledige goedkeuring van de raad van bestuur en/of aandeelhouders, in overeenstemming met de voorwaarden van de Joint Venture-overeenkomst.

10.3. Andere langlopende vorderingen

<i>in duizend €</i>	2022	2021
Aandeelhoudersleningen aan de Eerste Joint Venture	38.047	42.183
Aandeelhoudersleningen aan de Tweede Joint Venture	32.614	15.963
Aandeelhoudersleningen aan Derde Joint Venture	183.526	135.908
Aandeelhoudersleningen aan de Ontwikkelings Joint Ventures	79.350	52.940
Aandeelhoudersleningen aan geassocieerde ondernemingen (dochterondernemingen van de Eerste Joint Venture)	16.402	16.976
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Eerste Joint Venture	5.280	36.769
Constructie- en ontwikkelingsleningen aan dochterondernemingen van de Tweede Joint Venture	96.071	46.192
Constructie- en ontwikkelingsleningen geherclassificeerd naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(101.351)	(82.961)
Andere langlopende vorderingen	9.705	935
Totaal	359.644	264.905

De andere langlopende schulden stijgen met € 94,7 miljoen. De aandeelhoudersleningen aan de Derde Joint Venture stegen in overeenstemming met de investeringen voor de oplevering van het VGP München park. De stijging in aandeelhoudersleningen aan de Ontwikkelings Joint Ventures is naar aanleiding van verdere grondaankopen in deze Joint Ventures.

10.4. Deelnemingen in de joint ventures en geassocieerde deelnemingen

<i>in duizend €</i>	2022	2021
Op 1 januari	858.116	654.773
Toevoegingen	116.379	23.770
Resultaat van het boekjaar	(45.927)	186.703
Terugbetaling van eigen vermogen ¹	(37.367)	(7.130)
Op 31 december	891.201	858.116

¹ Naast de terugbetaling van het eigen vermogen van Joint Ventures voor een bedrag van € 37,4 miljoen, ontving VGP groep ook een gedeeltelijk terugbetaling van de aandeelhoudersleningen aan de Joint Ventures voor een bedrag van € 22,6 miljoen. Dit resulteert in een totale winstuitkering door de Joint Ventures van € 60 miljoen.

11. NETTO FINANCIËEL RESULTAAT

<i>In duizend €</i>	2022	2021
Bancaire en andere renteopbrengsten	-	-
Renteopbrengsten uit leningen aan joint venture en geassocieerde ondernemingen	17.305	12.318
Andere financiële opbrengsten	24	4
Financiële opbrengsten	17.329	12.322
Rentelasten uit obligaties	(52.140)	(31.251)
Bancaire rentekosten – Variabele schuld	(3.708)	(2.825)
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	18.144	13.212
Netto wisselkoersverliezen	(1.426)	(786)
Andere financiële kosten	(5.207)	(3.326)
Financiële kosten	(44.337)	(24.976)
Netto financiële kosten	(27.008)	(12.654)

12. WINST PER AANDEEL

12.1. Winst per gewoon aandeel

<i>In aantal</i>	2022	2021
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (basis)	22.311.583	20.696.064
Verwatering	-	-
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen (verwaterd)	22.311.583	20.696.064

<i>In duizend €</i>	2022	2021
Resultaat over de periode toewijsbaar aan de Groep en de gewone aandeelhouders	(122.542)	650.055
Winst per aandeel (in €) - basis	(5,49)	31,41
Winst per aandeel (in €) - verwaterd	(5,49)	31,41

12.2. EPRA NAV's - EPRA NAV's per aandeel

In oktober 2019 publiceerde EPRA zijn nieuwe Best Practice Recommendations, waarin wordt uiteengezet welke financiële indicatoren beursgenoteerde vastgoedvennootschappen dienen toe te lichten en dit met als doel meer transparantie te bieden over de Europese beursgenoteerde sector heen. Zo werd EPRA NAV en EPRA NNNAV vervangen door drie nieuwe Net Asset Value indicatoren: Net Reinstatement Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) en Net Disposal Value (NDV). 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 uitgestelde 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

31 December 2022 <i>(in duizend €)</i>	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
IFRS NAW	2.202.175	2.202.175	2.202.175	2.202.175	2.202.175
IFRS NAW per aandeel (in euro)	98,70	98,70	98,70	98,70	98,70
NAW (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en overig eigen vermogen)	2.202.175	2.202.175	2.202.175	2.202.175	2.202.175
Uit te sluiten:					
Latente belastingen	100.927	100.927	-	100.927	-
Immateriële vaste activa (IFRS Balance Sheet)	-	(1.200)	-	-	-
Subtotaal	2.303.102	2.301.902	2.202.175	2.303.102	2.202.175
Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-	-	533.612	-	533.612
Vastgoedoverdrachtsbelasting	87.431	-	-	-	-
NAW	2.390.533	2.301.902	2.735.787	2.303.102	2.735.787
Aantal aandelen	22.311.583	22.311.583	22.311.583	22.311.583	22.311.583
EPRA NAW per aandeel (€/aandeel)	107,14	103,17	122,62	103,22	122,62

31 December 2021	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
<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 euro)	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 Balance Sheet)	-	(1.051)	-	-	-
Subtotaal	2.335.741	2.334.690	2.175.565	2.335.741	2.175.565
Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-	-	(7.470)	-	(7.470)
Vastgoedoverdrachtsbelasting	63.285	-	-	-	-
NAW	2.399.026	2.334.690	2.168.095	2.335.741	2.168.095
Aantal aandelen	21.833.050	21.833.050	21.833.050	21.833.050	21.833.050
EPRA NAW per aandeel (€/aandeel)	109,88	106,93	99,30	106,98	99,30

13. VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>In duizend €</i>	2022			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	Totaal
Op 1 januari	562.730	855.160	434.624	1.852.514
Herclassificatie van Groepen activa aangehouden voor verkoop	183.100	160.770	3.735	347.605
Investeringsuitgaven	306.291	298.459	25.351	630.101
Aanschaffingen	41.664	29.309	131.541	202.514
Geactiveerde rente	9.774	5.560	2.810	18.144
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	10.467	2.576	-	13.043
Verkopen en overdrachten	(353.665)	-	(3.757)	(357.422)
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	-	40.178	(40.178)	-
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	720.060	(720.060)	-	-
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	(87.208)	(110.463)	5.394	(192.277)
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(117.120)	-	(1.400)	(118.520)
Per 31 december	1.276.093	561.489	558.120	2.395.702

<i>In duizend €</i>	2021			
	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	Totaal
Op 1 januari	166.410	456.681	297.060	920.151
Investeringsuitgaven	163.678	231.983	24.499	420.160
Aanschaffingen	-	17.935	281.211	299.146
Geactiveerde rente	777	12.435	-	13.212
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	7.995	2.045	676	10.716
Verkopen en overdrachten	(36.419)	-	-	(36.419)
Overdracht naar aanleiding van start-up van ontwikkeling	-	177.545	(177.545)	-
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	318.947	(318.947)	-	-
Netto meerwaarde / (minwaarde) op vastgoedbeleggingen	124.443	436.253	12.457	573.153
Herclassificatie naar Groepen activa aangehouden voor verkoop	(183.100)	(160.770)	(3.735)	(347.605)
Per 31 december	562.730	855.160	434.624	1.852.514

Per 31 december 2021 waren de vastgoedbeleggingen ten belope van € 30,8 miljoen gewaarborgd ten voordele van de banken van de Groep. De desbetreffende lening werd in 2022 terugbetaald, waardoor de banken op afsluitdatum geen waarborgen aanhouden t.o.v. de groep.

14. KASSTROOM UIT VERKOOP VAN DOCHTERONDERNEMINGEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>In duizend €</i>	2022	2021
Vastgoedbeleggingen	369.657	54.496
Handels- en andere vorderingen	16.019	678
Geldmiddelen en kasequivalenten	18.086	2.172
Langlopende financiële schulden	-	-
Aandeelhoudersleningen	(191.009)	(41.658)
Andere langlopende financiële verplichtingen	(2.458)	(502)
Uitgestelde belastingverplichtingen	(76.675)	(2.192)
Handels- en andere kortlopende schulden	(13.511)	(1.108)
Totaal netto activa verkocht	120.109	11.886
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop	87.612	12.136
Niet-controlerend belang behouden door VGP	(227)	(1.108)
Bijkomende verkoopprijs te ontvangen bij oplevering van gebouwen	63.689	-
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	205.491	40.362
Inbreng eigen vermogen	(104.190)	(11.457)
Verkregen koopsom	372.484	51.819
Te ontvangen koopsom – Derde Joint Venture	(7.026)	-
Verkregen koopsom in geldmiddelen en kasequivalenten	365.458	51.819
Minus - geldmiddelen en kasequivalenten	(18.086)	(2.172)
Netto kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	347.372	49.647

De kasstroom uit de verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen heeft betrekking op de verschillende closings met de Allianz Joint Ventures. In 2022, vond een derde closing met de Tweede Joint Venture, een negende closing met de Eerste Joint Venture en een derde closing met de Derde Joint Venture plaats.

15. BIJKOMENDE TOELICHTINGEN

15.1 Winst- en verliesrekening, proportioneel geconsolideerd

De onderstaande tabel bevat het proportionele geconsolideerde winst- en verliesrekeningbelang van de Groep in de Joint Ventures. Het rechtstreeks door de Groep gehouden belang (5,1%) in de Duitse activabedrijven van de Joint Ventures zijn opgenomen in de cijfers van 50% Joint Ventures (aandeel VGP).

<i>In duizend €</i>	2022			2021		
	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal
Bruto huur- en hernieuwbare energie opbrengsten	51.230	72.539	123.769	18.274	62.435	80.709
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(8.223)	(8.412)	(16.635)	(2.875)	(7.116)	(9.991)
Netto huur- en hernieuwbare energie opbrengsten	43.007	64.127	107.134	15.399	55.319	70.718
Joint venture management fee inkomsten	21.537	-	21.537	21.303	-	21.303
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	(97.230)	(106.117)	(203.347)	610.261	186.670	796.931
Administratieve kosten	(33.956)	(1.333)	(35.289)	(52.112)	(995)	(53.107)
Other expenses	(3.000)	-	(3.000)	(5.000)	-	(5.000)
Operationeel resultaat	(69.642)	(43.323)	(112.965)	589.851	240.994	830.845
Netto financieel resultaat	(27.008)	(16.756)	(43.764)	(12.654)	(15.342)	(27.996)
Belastingen	20.035	14.152	34.187	(113.845)	(38.949)	(152.794)
Resultaat van het boekjaar	(76.615)	(45.927)	(122.542)	463.352	186.703	650.055

15.2 Balans, proportioneel geconsolideerd

De onderstaande tabel bevat het proportionele geconsolideerde balansbelang van de Groep in de Joint Ventures. Het rechtstreeks door de Groep aangehouden belang (5,1%) in de Duitse activabedrijven van de Joint Ventures is opgenomen in de cijfers van 50% Joint Ventures (aandeel VGP).

<i>In duizend €</i>	2022			2021		
	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal
Vastgoedbeleggingen	2.395.702	1.916.347	4.312.049	1.852.514	1.746.770	3.599.284
Vastgoedbeleggingen opgenomen in Groepen activa aangehouden voor verkoop	292.541	-	292.541	484.360	-	484.360
Totaal vastgoedbeleggingen	2.688.243	1.916.347	4.604.590	2.336.874	1.746.770	4.083.644
Andere activa	437.963	3.965	441.928	300.050	1.851	301.901
Totaal vaste activa	3.126.206	1.920.312	5.046.518	2.636.924	1.748.620	4.385.544
Handels- en andere vorderingen	122.113	36.462	158.575	148.022	13.129	161.151
Geldmiddelen en kasequivalenten	699.168	51.207	750.375	222.160	49.862	272.022
Groepen activa aangehouden voor verkoop	7.365	-	7.365	17.517	-	17.517
Totaal vlottende activa	828.646	87.669	916.315	387.699	62.990	450.689
Totaal activa	3.954.852	2.007.981	5.962.833	3.024.623	1.811.611	4.836.234
Langlopende financiële schulden	1.960.464	926.409	2.886.873	1.340.609	764.095	2.104.704
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-	-	-	192	192
Andere langlopende verplichtingen	46.419	8.308	54.727	32.459	5.049	37.508
Uitgestelde belastingverplichtingen	79.671	124.440	204.111	112.295	132.816	245.111
Totaal langlopende verplichtingen	2.086.554	1.059.157	3.145.711	1.485.363	902.153	2.387.516
Kortlopende financiële schulden	413.704	17.805	431.509	44.147	15.055	59.202
Handels- en andere kortlopende schulden	110.676	39.818	150.494	107.510	36.288	143.798
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	32.944	-	32.944	70.154	-	70.154
Totaal kortlopende verplichtingen	557.324	57.623	614.947	221.811	51.342	273.153
Totaal verplichtingen	2.643.878	1.116.780	3.760.658	1.707.174	953.495	2.660.669
Netto activa	1.310.974	891.201	2.202.175	1.317.449	858.116	2.175.565

LEXICON

Aanvangsrendement

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

Allianz of Allianz 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; met betrekking tot (ii) de Tweede Joint Venture, Allianz AZ Finance VII Luxembourg S.A.; met betrekking tot (iii) de Derde Joint Venture, Allianz Pensionskasse AG, Allianz Versorgungskasse Versicherungsverein A.G., Allianz Lebensversicherungs-AG en Allianz Lebensversicherungs AG en met betrekking tot (iv) de Vierde Joint Venture, Allianz Finance IX Luxembourg S.A. and YAO NEWREP Investments S.A.

Allianz Joint Ventures of AZ JV

Betekent samen en elk van (i) de Eerste Joint Venture; (ii) de Tweede Joint Venture; (iii) de Derde Joint Venture en (iv) de Vierde Joint Venture.

apr-23 Obligatie

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 – Common Code: 208152149).

apr-29 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 Euro MFT Market in Luxembourg (ISIN Code: BE6327721237 1 – Common Code: 232974028).

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

Betekent samen en elk van (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; (iii) de joint venture overeenkomst gesloten tussen Allianz en VGP NV m.b.t. de Derde Joint Venture en (iv) de joint venture overeenkomst gesloten tussen Allianz en VGP NV m.b.t. de Vierde Joint Venture.

Belgisch wetboek van vennootschappen en verenigingen

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

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.

Belgische Corporate Governance Code

Belgische code die werd opgesteld door de Corporate Governance Commissie met handelwijzen en bepalingen rond deugdelijk bestuur die moeten nageleefd worden door ondernemingen naar Belgisch recht waarvan de aandelen op een gereguleerde markt worden verhandeld (de “2020 Code”). De Belgische Corporate Governance Code is beschikbaar op de website www.corporategovernancecommittee.be.

Contractuele huur

De brutohuur zoals contractueel overeengekomen in de huurovereenkomsten op de datum van afsluiting.

Dealing Code

Gedragcode met regels die moeten worden gevolgd door de leden van de Raad van Bestuur, de leden van het uitvoerend management en alle personeelsleden van de VGP Groep die uit hoofde van hun functie beschikken over informatie waarvan zij weten of zouden moeten weten dat het voorkennis betreft.

Derde Joint Venture

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

Derivaten

Als kredietnemer 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., 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 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.

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

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

Geassocieerde ondernemingen

Betekent samen en elk van van de dochterondernemingen van de Eerste Joint Venture of de Vierde Joint Venture waarin VGP NV een rechtstreekse deelneming van 5,1% (10,1%) heeft,

Gedisconteerde kasstroom ('Discounted cash flow')

Dit is een waarderingsmethode 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 op het moment van waardering. Zou redelijkerwijs verwacht worden op nieuwe verhuring of huurwaarde herziening van een vastgoed.

Gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden is de som van de lopende financiële schulden (bank en obligatieschulden) vermenigvuldigd met de resterende duur van deze respectievelijke financiële schulden, gedeeld door de totale uitstaande financiële schulden.

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).

Inbreng in natura

De bij de oprichting van een vennootschap of bij een verhoging van haar kapitaal anders dan door storting van geld ingebrachte vermogensbestanddelen.

Indexatie

Jaarlijks wordt contractueel op de verjaardatum van de inwerkingtreding van het contract de huurprijs aangepast aan de inflatie volgens een referentie-index in elk specifiek land.

Investeringswaarde

De door de onafhankelijke vastgoedexperts bepaalde waarde van de portefeuille, transactiekosten inbegrepen.

Joint Ventures

Betekent samen en elk van: (i) de Allianz Joint Ventures; (ii) de Ontwikkelings Joint Ventures.

jul-24 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 met ISIN Code: BE0002287564 en Common Code: 163738783.

JVO(s) of Joint Venture Overeenkomsten

Betekent samen en elk van (i) de Allianz Joint Venture Overeenkomsten; en (ii) de Ontwikkelings Joint Ventures Overeenkomsten.

LTV

Betekent "Loan to value" deze parameter wordt berekend door de netto financiële schuld te delen door de vastgoedbeleggingen

LPM Joint Venture

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

mar-25 Obligatie

Vastrentende obligaties ter waarde van € 80 miljoen met vervaldag op 30 maart 2025 met een coupon van 3,35% per jaar met ISIN Code: BE6294349194 en Common Code: 159049558). De obligaties worden niet genoteerd.

mar-26 Obligatie

Vastrentende obligaties ter waarde van € 190 miljoen met vervaldag op 19 maart 2026 met een coupon van 3,50% per jaar met ISIN Code: BE0002611896 en Common Code: 187793777.

Marktkapitalisatie

Slotkoers op de beurs vermenigvuldigd met het aantal in omloop zijnde aandelen op die datum.

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.

Ontwikkelings Joint Venture(s)

Betekent samen en elk van (i) de LPM Joint Venture; (ii) de VGP Park Belartza Joint Venture; en (iii) de VGP Park Siegen Joint Venture.

Ontwikkelings Joint Venture overeenkomst(en)

Betekent samen en elk van (i) de joint venture overeenkomst afgesloten tussen Roozen en VGP met betrekking tot de LPM Joint Venture LPM; (ii) de joint venture overeenkomst afgesloten tussen Revikon en VGP met betrekking tot de VGP Park Siegen Joint Venture; en (iii) de joint venture overeenkomst gesloten tussen VUSA en de VGP met betrekking tot de VGP Park Belartza Joint venture.

Project Management

Beheer van bouw- of renovatieprojecten. VGP heeft een intern team van projectbeheerders dat uitsluitend voor rekening van de onderneming werkt.

Reële waarde

Betekent het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld tussen terzake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn, zoals gedefinieerd in IAS 40. Bovendien moet de marktwaarde de huidige huurovereenkomsten, de redelijke veronderstellingen met betrekking tot de potentiële huurinkomsten en de verwachte kosten weerspiegelen.

‘Reversionary’ kapitalistievoet

Is het verwachte rendement waartoe het aanvangsrendement zal stijgen of dalen tot op het moment dat de huur de GHW bereikt en het pand volledig verhuurd is. Het wordt berekend door de GHW te delen door de waardering.

Revikon

Betekent Revikon GmbH.

Roozen of Roozen Landgoederen Beheer

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

Schuldgraad (‘Gearing ratio’)

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

sep-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 met ISIN Code: BE0002258276 en Common Code: 148397694).

Totale opname

De totale opname van oppervlaktes door gebruikers in de huurmarkt gedurende een bepaalde periode.

Toegezegde en getekende huurovereenkomsten op jaarbasis

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis vertegenwoordigen de geannualiseerde huurinkomsten die gegenereerd worden of zullen worden door afgesloten huurovereenkomsten en toegezegde toekomstige huurovereenkomsten.

Top rendement

De verhouding tussen de (initiële) contractuele huur van een aangekocht onroerend goed en de aanschaffingswaarde op een toplocatie.

Tweede Joint Venture

Betekent VGP European Logistics 2 S.à r.l., de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz.

Vastgoeddeskundige

Onafhankelijk vastgoedexpert die instaat voor de waardering of taxatie van de vastgoedportefeuille.

Vastgoedportefeuille

De vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verhuring, de projectontwikkelingen in ontwikkeling met het oog op verhuring, de activa bestemd voor verkoop en het ontwikkelingsland.

Vervaldag huurcontract

Datum waarop een opzegmogelijkheid is binnen een huurcontract.

Vierde Joint Venture

Betekent VGP European Logistics 3 S.à r.l. (huidige naam VGP DEU 44 S.à.r.l.), de toekomstige 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz.

Voorkennis

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

VGP Park Belartza Joint Venture

Betekent Belartza Alto SXXI, S.L., de 50:50 joint venture tussen VGP en Valeriano urrutikoetxea, S.L.U.; Galdakarra Xxi, S.L.; Saibigain XXI, S.L.U.; en Belartza Garaia, S.L.U. (VUSA)

VGP Park Moerdijk or LPM joint venture

Betekent de LPM Joint Venture.

VGP Park München of VGP Park München joint venture

Betekent de Derde Joint Venture.

VGP Park Siegen Joint Venture

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

VUSA

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