

PERSBERICHT JAARRESULTAAT

Voor de periode
1 januari 2025 – 31 december 2025

Gereguleerde informatie
Donderdag, 19 februari 2026, 7:00 CET

WWW.VGPPARKS.EU



VGP JAARRESULTAAT 2025

19 februari 2026, 7:00 uur, Antwerpen, België, VGP NV ('VGP' of 'de Groep'), een Europese aanbieder van hoogwaardig logistiek en semi-industrieel vastgoed, maakt vandaag de resultaten bekend voor het jaar eindigend op 31 december 2025:

- Een winst vóór belastingen van **€ 338 miljoen**, een stijging van € 19 miljoen of **6% ten opzichte van boekjaar '24**. De netto-actiefwaarde steeg met **8,3% tot € 2,6 miljard**. EPRA NTA nam met **9%** toe. EBITDA groeide met **28% tot € 454,7 miljoen**, alleen overtroffen door 2021, dat profiteerde van een uitzonderlijk sterke logistieke vraag tijdens de pandemie.
- Een historisch record van **€ 106,7 miljoen aan nieuwe en hernieuwde huurovereenkomsten** ondertekend tijdens het jaar, waardoor de **geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten** op jaareinde uitkwamen op **€ 468,3 miljoen¹**, een stijging van **+13,5%**. VGP kon leegstaande ruimte herverhuren tegen een **gemiddelde huurprijsstijging van 14%** in '25 en ziet ook in de eerste maanden van '26 een sterk orderboek, met een terugkerende vraag vanuit e-commerce naar nieuwe ruimte en een toenemende activiteit van defensiebedrijven.
- **43 projecten in aanbouw**, goed voor 1.052.000 m² (en 30 gebouwen met in totaal **761.000 m²** opgestart tijdens het jaar) en **€ 85 miljoen** aan bijkomende jaarlijkse huur zodra volledig gebouwd en verhuurd. De ontwikkelingspijplijn² is voor **75% voorverhuurd**, goed voor een record van € 80,9 miljoen aan gegarandeerde jaarlijkse huurverplichtingen van huurders — het hoogste niveau dat de Groep ooit heeft bereikt.
- **21 projecten werden opgeleverd** tijdens het jaar, goed voor **494.000 m²** of € 32,9 miljoen aan bijkomende jaarlijkse huur (waarvan 10 projecten of 229.000 m² in 2H 2025), momenteel voor **99% verhuurd**. Als gevolg hiervan groeide **de netto huurinkomsten**, op een proportioneel geconsolideerde basis, met **16,7%** naar **€ 224,4 miljoen**, waarbij op jaareinde € 236,5 miljoen (tegenover € 214,7 miljoen op jaareinde '24, of +10%) op proportionele geconsolideerde basis kasstroom genererend is geworden.
- **1.372.000 m² nieuwe ontwikkelingsgrond werd verworven**, waaronder iconische nieuwe parken zoals in Hagen³ (Duitsland), Loures II (Portugal), Køge (Denemarken) en East Midlands (Groot-Brittannië), en 1.625.000 m² werd aangewend ter ondersteuning van de tijdens het jaar opgestarte ontwikkelingen. De totale gesecuriseerde landbank bedraagt **10,3 miljoen m²** eind 2025, wat een ontwikkelingspotentieel van meer dan 4,3 miljoen m² vertegenwoordigt.
- De vastgoedportefeuille⁴, met een gemiddelde leeftijd van **4,8 jaar**, is nagenoeg volledig verhuurd met een bezettingsgraad van 98%. De portefeuille is goed op weg om 100% duurzaam gecertificeerd te zijn, waarvan 11% is of zal worden gecertificeerd als BREEAM Outstanding of DGNB Platinum, inclusief een opgeleverd gebouw in Arad (Roemenië) dat werd gecertificeerd met de hoogste BREEAM-score ter wereld voor een industrieel gebouw.
- Meerdere joint venture-transacties en desinvesteringen werden uitgevoerd, resulterende in een netto **kasrecyclage van € 389 miljoen**. Deze leverden in '25 **bijkomende gerealiseerde winsten van € 60,5 miljoen** op. De Groep mikt op een materiële transactie met de Saga Joint Venture in 2H '26.

¹ Inclusief Joint Ventures aan 100%. Per 31 december 2025 bedroegen de geannualiseerde gecommiteerde huurovereenkomsten van de Joint Ventures € 321,7 miljoen.

² Inclusief voorverhuurde projecten in aanbouw (69% voorverhuurd) alsook voorverhuurde projecten op ontwikkelingsland (98% voorverhuurd)

³ De transactie werd afgesloten in januari '26

⁴ Inclusief Joint Ventures aan 100%.

- VGP en East Capital zijn overeengekomen een **pan-Europees fonds** op te richten gericht op de verwerving van **ten minste € 1,5 miljard bruto-actiefwaarde** ontwikkeld door VGP, met een focus op **Centraal- en Oost-Europa**. Het fonds is **een evolutie van het joint venture-model** van VGP en VGP is voornemens, zoals in zijn huidige joint ventures, een belang van 50% te behouden. De Groep streeft naar een eerste transactie met het fonds in 2026.
- **De productie van fotovoltaïsche energie groeide jaar-op-jaar met 47%**, met een operationele capaciteit van 170,5 MWp eind 2025. Van de 141,2 MW aan projecten die VGP Renewable Energy momenteel in aanbouw of in vergunningsfase heeft, heeft 106,6 MW betrekking op 14 projecten voor Battery Energy Storage Systems (BESS).
- **Solide balans** met een cashpositie van **€ 524 miljoen** (tegenover € 492 miljoen in dec '24), naast € 500 miljoen aan niet-opgenomen kredietfaciliteiten. De proportionele LTV bedraagt 50% (tegenover 48,3% op jaareinde '24) en de gearing ratio bedraagt **35,3%** (tegenover 33,6% op jaareinde '24). De verhouding netto schuld/EBITDA **daalde van 7x in '24 naar 6,3x in '25**.
- Sinds december '24 heeft de Groep met succes **€ 1.176 miljoen** aan obligaties uitgegeven, waaronder € 600 miljoen in januari '26 aan een historisch lage spread voor de Groep, terwijl in maart '25 een obligatie van € 80 miljoen werd terugbetaald en bovendien € 300 miljoen succesvol werd teruggekocht op de uitstaande obligaties jan-27 en jan-29.
- VGP verkreeg een **investment grade-rating van BBB-** met **stabiele vooruitzichten van S&P Global** en Fitch bevestigde zijn rating.
- De raad van bestuur stelt een gewoon dividend voor van **€ 92,8 miljoen** (+3% tegenover het gewone dividend van '24), of **€ 3,40 per aandeel**.

FINANCIËLE EN OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN - SAMENVATTING

VGP heeft drie hoofdactiviteiten: Ontwikkeling, Investering en Hernieuwbare Energie. Elk segment rapporteert zijn eigen EBITDA en KPI's. In totaal verhoogde VGP zijn EBITDA tot € 454,7 miljoen (tegenover € 354,4 miljoen in 2024), wat een solide EBITDA-groei in alle bedrijfssegmenten weerspiegelt en resulteert in het op één na beste resultaat in de geschiedenis van de Groep, enkel overtroffen door de uitzonderlijke prestatie in 2021.

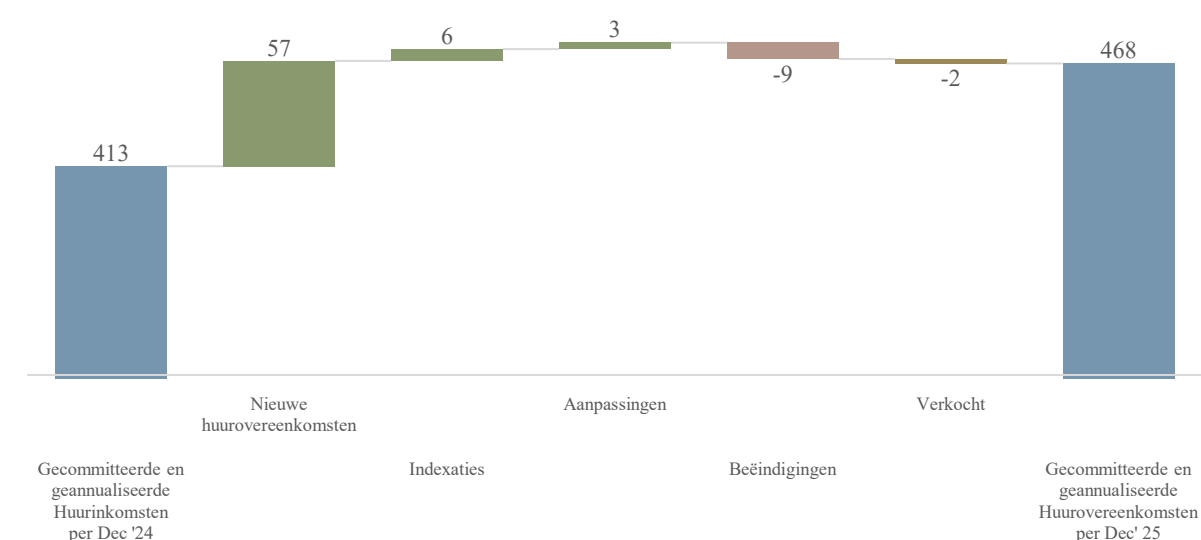
ONTWIKKELACTIVITEITEN

Huuractiviteiten

Op 31 december 2025 bedroegen de nieuwe en vernieuwde huurinkomsten € 106,7 miljoen¹, wat de totale gecontracteerde geannualiseerde huurinkomsten op € 468,3 miljoen² brengt (gelijk aan 7,3 miljoen m² verhuurbare oppervlakte), een stijging van 13,5% sinds december 2024. Op een proportionele basis bedragen de totale gecontracteerde huurinkomsten op jaarbasis € 310,0 miljoen, een stijging van € 37,8 miljoen, of 14% sinds 31 december 2024.

De stijging werd gedreven door 830.000 m² aan nieuw getekende huurovereenkomsten, wat overeenkomt met € 56,9 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten³. Gedurende dezelfde periode werd eveneens voor 110.000 m² aan huurovereenkomsten verlengd en vernieuwd, wat overeenkomt met € 3,5 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten. Indexering was goed voor € 6,5 miljoen in 2025 (waarvan € 5,2 miljoen gerelateerd aan de joint ventures). Beëindigingen vertegenwoordigden een totaal van € 8,9 miljoen of 158.000 m², waarvan € 7,4 miljoen binnen de Joint Venture portefeuilles⁴.

Gecontracteerde geannualiseerde huurovereenkomsten (in miljoen €)
Brug dec-24 tot dec-25²



Geografisch gezien is West-Europa, met een aandeel van 63% van de nieuw getekende huurinkomsten en met name Duitsland (met 26%) of € 36,0 miljoen de belangrijkste drijvende kracht achter de nieuwe huurovereenkomsten. Binnen de segmenten was logistiek goed voor 68% (€ 38,6 miljoen) van alle nieuwe huurovereenkomsten. Enkele voorbeelden van nieuwe huurovereenkomsten zijn Studenac in

¹ Waarvan €61,3 miljoen in de eigen en € 45,0 miljoen in de JV-portefeuille

² Inclusief Joint Ventures aan 100%

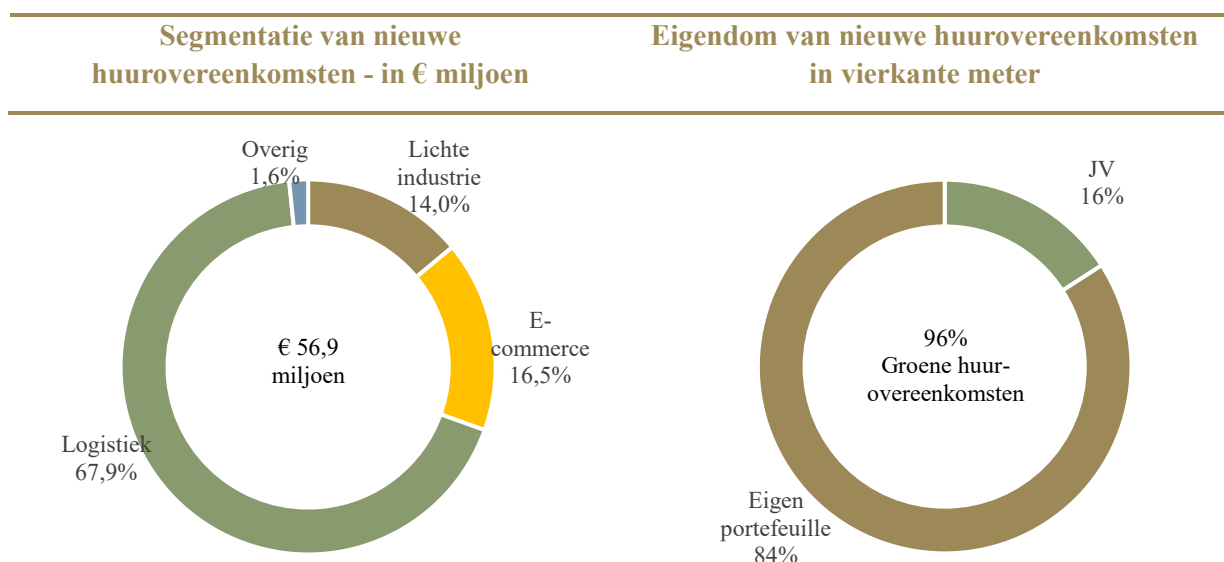
³ Waarvan 613.000 m² (€ 42,6 miljoen) gerelateerd aan de eigen portefeuille

⁴ "Joint ventures" verwijst naar VGP European Logistics, VGP European Logistics 2 en VGP Park München (de Derde Joint Venture), alle drie 50:50 joint ventures met Allianz; alsook de Vijfde Joint Venture met Deka en de Zesde Joint Venture met Areim.

VGP Park Split in Kroatië; Movianto in VGP Park Wiesloch-Walldorf in Duitsland; VAFO in VGP Park České Budějovice in Tsjechië; Aldi Süd in VGP Park Frankenthal 2 in Duitsland en GAER in VGP Park Reggio Emilia in Italië. Zowel de huurovereenkomsten met Gaer als met Aldi Süd blijven onder voorbehoud van het verkrijgen van de nodige vergunningen voor de verwerving van de respectieve grondpercelen.

Het voorbije jaar zag de Groep een heropleving van de verhuuractiviteit bij e-commercehuurders, die goed waren voor 16,5% van de nieuwe huurovereenkomsten. Daarnaast lopen er nog steeds actieve gesprekken met verschillende prospecten en stellen we ook nieuwe vraag vast vanuit defensiebedrijven.

Er werden in totaal 70 huurovereenkomsten afgesloten in 14 landen. De gemiddelde oppervlakte¹ van de contracten bedroeg ongeveer 12.000 m². Bovendien bevat 96% van de nieuwe huurovereenkomsten specifieke, zogenaamde ‘groene huurovereenkomst’ provisies. Deze bepalingen zijn gericht op het verbeteren van de energieprestaties, het bevorderen van een efficiënt gebruik van hulpbronnen en het verkleinen van de ecologische voetafdruk van het vastgoed. Ze omvatten een specifieke “donkergroene” clausule die huurders verplicht om, waar redelijkerwijs mogelijk, elektriciteit uit hernieuwbare bronnen aan te kopen.



De gewogen gemiddelde looptijd² van de huurovereenkomsten bedraagt 7,8 jaar voor de gecombineerde eigen en joint venture portefeuille, 9,6 jaar in de eigen portefeuille en 7,1 jaar in de joint venture portefeuille. In 2025 heeft VGP met succes € 39,9 miljoen³ aan geannualiseerde huurinkomsten vernieuwd. De huurprijzen bij herverhuur⁴ lagen gemiddeld 14% hoger in vergelijking met de laatste actieve huurovereenkomst op de betreffende locaties.

Per jaareinde 2025 is € 389,3 miljoen, of 83% van de geannualiseerde huurinkomsten, Kasstroom genererend geworden omdat de verhuurde oppervlakte is overgedragen aan de huurders. In de komende twaalf maanden zal nog eens € 42 miljoen effectief worden, zoals samengevat in de onderstaande tabel.

¹ Inclusief Joint Ventures en genormaliseerd voor huurcontracten kleiner dan 250 m²

² Tot de eindvervaldag. De gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten tot eerste opzegging bedraagt 7,4 jaar voor de gehele portefeuille, 9,1 jaar voor de eigen portefeuille en 6,7 jaar voor de Joint Venture portefeuille.

³ € 31,3 miljoen namens de Joint Ventures

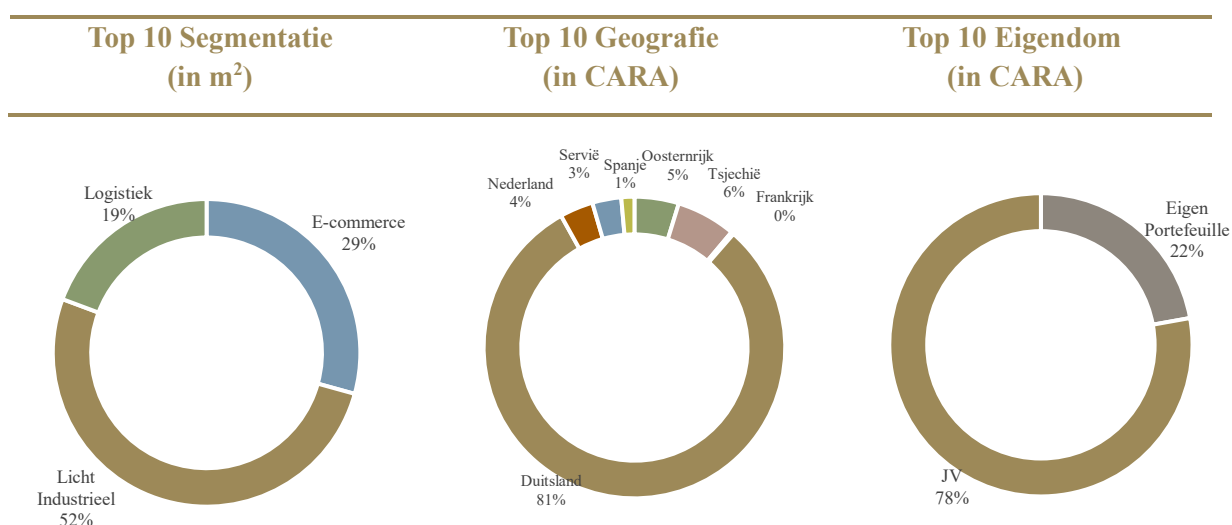
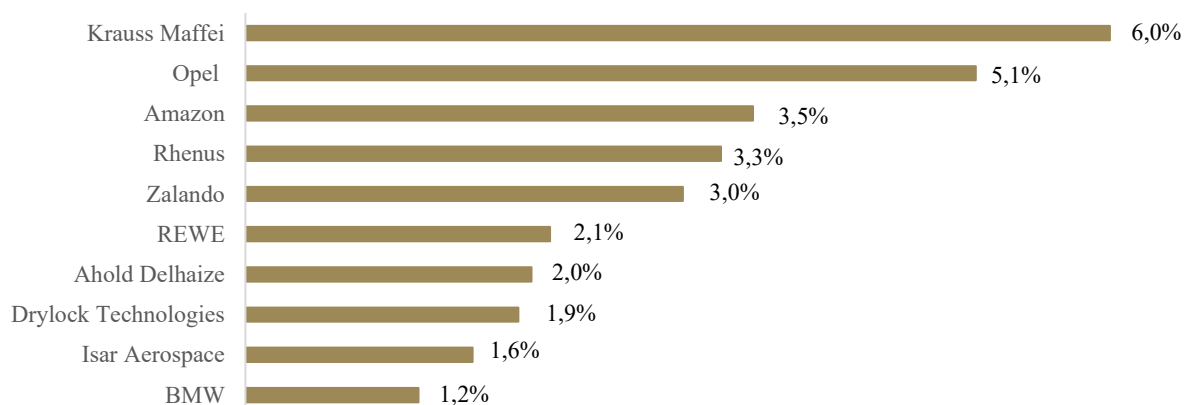
⁴ Heeft betrekking op alle huurovereenkomsten onder het management van VGP, inclusief de Joint Ventures aan 100%

In € mln	Geannualiseerde huurinkomsten effectief vóór 31/12/2025	Geannualiseerde huurinkomsten - binnen 1 jaar te starten	Geannualiseerde huurinkomsten- te beginnen tussen 1- 5 jaar	Geannualiseerde huurinkomsten- te beginnen tussen 5 -10 jaar
Joint Ventures	310,9	10,8	-	-
Eigen portefeuille	78,4	31,3	36,9	-
Totaal	389,3	42,1	36,9	-

De tien grootste klanten van VGP, inclusief die van de joint ventures, zijn samen goed voor € 139,3 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten, wat overeenkomt met 29,7% van de totale jaarlijkse huurinkomsten. Zij zijn actief binnen onze drie segmenten, waarbij de grootste bijdragen afkomstig zijn uit het segment licht industrieel en e-commerce. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten van deze top tien klanten bedraagt 10,5 jaar.

Een deel van de door Opel gecommiteerde jaarlijkse huurinkomsten heeft betrekking op de huidige bezetting van een brownfieldlocatie. Deze site zal op termijn worden herontwikkeld tot een nieuw, state-of-the-art industriepark, met het potentieel om aanzienlijk hogere huurinkomsten te genereren.

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



Ontwikkelingsactiviteiten

Per 31 december zijn er 43 projecten in 14 landen onder constructie die goed zijn voor 1.052.000 m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte en € 85,3 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten bij oplevering en volledige verhuur. De portefeuille in aanbouw, inclusief de getekende huren op ontwikkelingsgronden¹, is 75,1% voorverhuurd, wat overeenkomt met een recordbedrag van € 80,9 miljoen aan door huurders reeds gecommitteerde jaarlijkse huurinkomsten — het hoogste niveau ooit in de geschiedenis van de Groep.

Een totaal van 946.000 m² is onder constructie in de eigen portefeuille en 106.000 m² wordt ontwikkeld namens de Joint Ventures. Deze bevatten gebouwen voor de Eerste en de Zesde Joint Venture evenals het laatste te ontwikkelen gebouw in VGP Park München, in de Derde Joint Venture, dat zal opgeleverd worden in '26.

Projecten in aanbouw		
Eigen portefeuille	VGP Park	m ²
Oostenrijk	VGP Park Ehrenfeld	32.000
Kroatië	VGP Park Split	35.000
Kroatië	VGP Park Zagreb Lučko	29.000
Tsjechië	VGP Park České Budějovice	64.000
Denemarken	VGP Park Vejle	16.000
Frankrijk	VGP Park Mulhouse	62.000
Frankrijk	VGP Park Rouen 2	35.000
Frankrijk	VGP Park Rouen 3	69.000
Duitsland	VGP Park Berlin Bernau	72.000
Duitsland	VGP Park Leipzig Flughafen 2	51.000
Duitsland	VGP Park Rostock	17.000
Duitsland	VGP Park Rüsselsheim - Areal K	23.000
Duitsland	VGP Park Wiesloch-Walldorf	51.000
Hongarije	VGP Park Budapest Aerozone 2	16.000
Hongarije	VGP Park Győr Gamma	15.000
Hongarije	VGP Park Kecskemét 2	19.000
Italië	VGP Park Parma 3	14.000
Nederland	VGP Park Nijmegen 3	19.000
Nederland	VGP Park Nijmegen 5	21.000
Portugal	VGP Park Sintra	22.000
Roemenië	VGP Park Braşov	45.000
Roemenië	VGP Park Bucharest	72.000
Roemenië	VGP Park Bucharest 2	34.000
Roemenië	VGP Park Sibiu	13.000
Slovakije	VGP Park Zvolen	11.000
Spanje	VGP Park Alicante	24.000
Spanje	VGP Park Burgos	28.000
Verenigd Koninkrijk	VGP Park East Midlands	37.000
Totaal eigen portefeuille		946.000

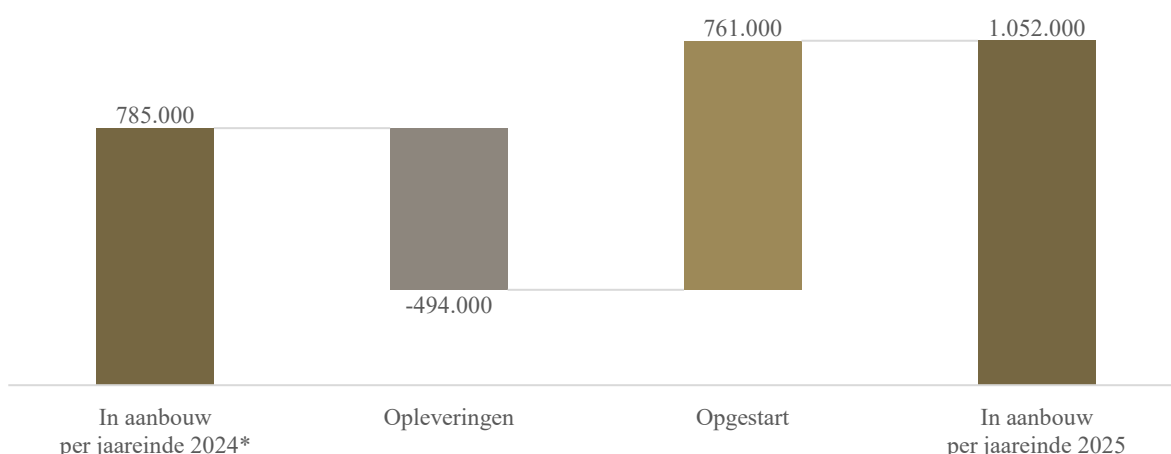
Namens JV's	VGP Park	m ²
Tsjechië	VGP Park Prostějov	11.000
Duitsland	VGP Park Berlin 4	5.000
Duitsland	VGP Park München	42.000
Slowakije	VGP Park Bratislava	48.000
Totaal namens JV's		106.000
Totaal in aanbouw		1.052.000

¹ Inclusief voorverhuur op projecten in aanbouw (69% voorverhuurd) alsook verbintenissen op ontwikkelingsgrond (98% voorverhuurd)

Een aanzienlijk deel van de projecten die momenteel in aanbouw zijn, zal in de loop van '26 worden opgeleverd. Dit is nog afhankelijk van verhuuractiviteiten en huurder specifieke inrichtingsvereisten die van invloed kunnen zijn op de feitelijk verwachte opleverdatum van de activa.

In 2025 bleven de bouw prijzen in onze markten over het algemeen gunstig. Alle projecten in aanbouw zijn gericht op het behalen van minimaal een BREEAM Excellent-certificering (of gelijkwaardig), waarbij 7% streeft naar BREEAM Outstanding. Bovendien zal naar verwachting 95% van de projecten voldoen aan de EU-Taxonomiecriteria voor 'nieuwbouw'.

Ontwikkelingsactiviteiten (in m²) FY 2025



* incl. 5 000 m² aan oppervlakte wijzigingen

Projecten opgeleverd tijdens 2025

Gedurende het jaar werden 21 projecten opgeleverd, goed voor €32,9 miljoen aan geannuliseerde huurinkomsten bij een voorverhuuringsgraad van 99%. De projecten vertegenwoordigen 494,000 m² aan verhuurbare oppervlakte, waarvan 9 gebouwen (177.000 m²) werden toegevoegd aan de eigen portefeuille en 12 gebouwen (317.000 m²) werden ontwikkeld voor rekening van de Joint Ventures. Van deze laatste werden 11 gebouwen, van in totaal 292.000 m², met de derde closing naar de Saga Joint Venture overgedragen in december 2025.

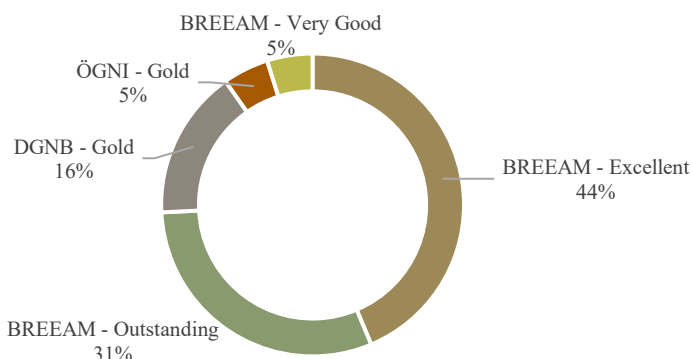
Projecten opgeleverd tijdens 2025

Eigen portefeuille	VGP Park	m ²
Denemarken	VGP Park Vejle	10.000
Duitsland	VGP Park Leipzig Flughafen 2	24.000
Hongarije	VGP Park Budapest Aerozone	12.000
Hongarije	VGP Park Kecskemét 2	44.000
Roemenië	VGP Park Arad	20.000
Roemenië	VGP Park Braşov	54.000
Servië	VGP Park Belgrade - Dobanovci	5.000
Spanje	VGP Park Córdoba	8.000
Totaal eigen portefeuille		177.000

Namens de JVs	VGP Park	m ²
Oostenrijk	VGP Park Laxenburg	24.000
Tsjechië	VGP Park Ústí nad Labem City	30.000
Duitsland	VGP Park Halle 2	11.000
Duitsland	VGP Park Koblenz	33.000
Italië	VGP Park Legnano	22.000
Italië	VGP Park Parma	50.000
Italië	VGP Park Valsamoggia 2	16.000
Portugal	VGP Park Montijo	33.000
Slowakije	VGP Park Bratislava	12.000
Spanje	VGP Park Dos Hermanas	26.000
Spanje	VGP Park Martorell	10.000
Spanje	VGP Park Pamplona Noain	50.000
Totaal namens de JVs¹		317.000
Totaal opgeleverd		494.000

In 2025 heeft de Groep belangrijke stappen gezet in de certificering van nieuw opgeleverde activa: 31% van de opleveringen werd gecertificeerd als BREEAM Outstanding en 65% als BREEAM Excellent of DGNB/ÖGNI Gold (de equivalente certificering die wordt gebruikt in Duitsland, Oostenrijk en Denemarken). Een gebouw in Arad, Roemenië, behaalde de hoogste BREEAM Outstanding-score ooit toegekend aan een industrieel gebouw wereldwijd.

Duurzaamheidscertificering van de nieuwe opleveringen in m² per december 2025



Grondbank

VGP heeft gedurende 2025 voor 1.327.000 m² aan grondposities verworven en tevens werd 2.204.000 m² gecontracteerd onder voorbehoud van het verkrijgen van noodzakelijke vergunningen. VGP verkocht als resultaat van de overdracht van VGP Park Riga, 33.000 m² aan grond, waarmee de totale grondbank voor ontwikkeling (gecommitteerd en in eigendom) 10,3 miljoen m² omvat. Dit vertegenwoordigt meer dan 4,3 miljoen m² aan toekomstig verhuurbare oppervlakte. Gezien de beschikbare ruimte op het ontwikkelingspotentieel en de bestaande portefeuille, heeft VGP de mogelijkheid om haar huuropbrengsten te verhogen met minimaal € 298 miljoen, tot meer dan € 766 miljoen². Dit is inclusief

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

² Inclusief Joint Ventures aan 100%

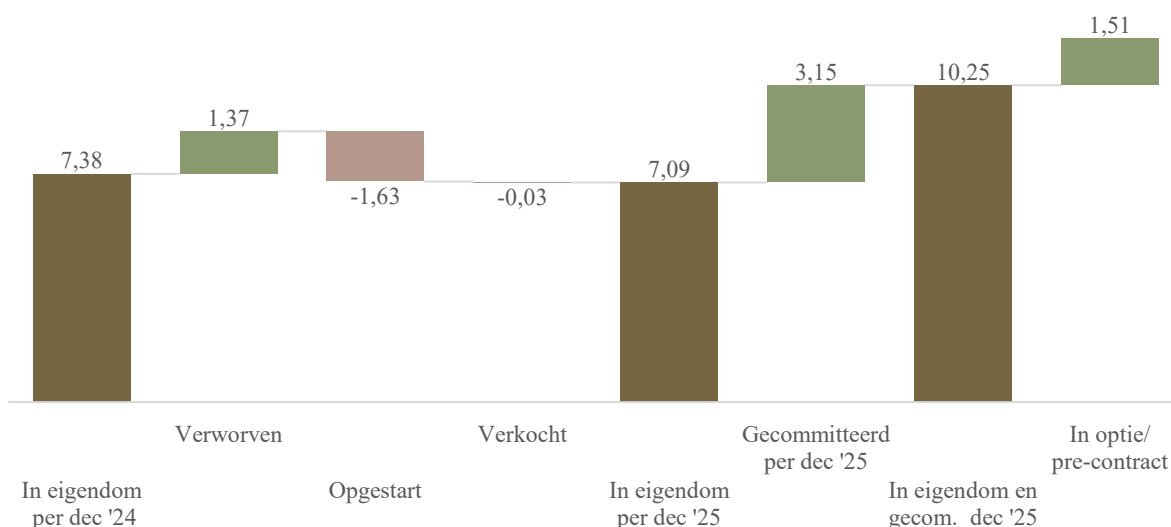
een reeds gegarandeerde voorverhuur op ontwikkelingsgrond ter waarde van € 21,9 miljoen aan huurinkomsten, of 291.000 m².

De belangrijkste aangekochte grondposities in '25 bevinden zich in Duitsland, Portugal, Roemenië, Hongarije, Italië, Groot-Brittannië, Kroatië, Denemarken, Letland en Tsjechië waarvan de grootste:

- **VGP Park Hagen**, Duitsland: Deze brownfieldsite van 283.000 m² werd door VGP veiliggesteld voor verwerving van de voormalige Kabel Premium Pulp & Paper GmbH. Het betreft de eerste grondaankoop van de Groep in de regio Noordrijn-Westfalen. De site ligt op slechts 20 minuten van het stadscentrum van Dortmund, biedt uitstekende connectiviteit met het bredere Ruhrgebied en beschikt over een versterkte stroomvoorziening. VGP plant de site gefaseerd te herontwikkelen tot een modern bedrijven- en industriepark met een geschatte bruto verhuurbare oppervlakte van circa 124.000 m². De verwerving werd uitgevoerd in januari '26.
- **VGP Park Magdeburg 2**, Duitsland: Dit perceel van 80.000 m², grenzend aan VGP Park Magdeburg, is strategisch gelegen op minder dan 10 km van het stadscentrum van Maagdenburg, op het knooppunt van de belangrijke Duitse autosnelwegen A2 (Noordwest-Europa–Berlijn–Polen) en A14 (Hannover–Leipzig).
- **VGP Park Vila Nova de Gaia**, Portugal: Dit perceel van 216.000 m² is strategisch gelegen in Gaia, op slechts 18 km van Porto, 25 km van de luchthaven en 21 km van de haven. Het park biedt uitstekende connectiviteit met onmiddellijke toegang tot de A29 en nabijheid van de A1.
- **VGP Park Loures II**, Portugal: Dit park zal een ontwikkeling van 53.000 m² mogelijk maken, verdeeld over twee hoogwaardige gebouwen bestemd voor logistiek, last-mile-distributie of industriële activiteiten. Gelegen in een verzorgingsgebied van 3 miljoen inwoners, biedt het park uitstekende bereikbaarheid – op 1 minuut van de A9, 10 minuten van het centrum van Lissabon en 15 km van de luchthaven van Lissabon.
- **VGP Park East Midlands**, Groot-Brittannië: Dit perceel van 176.000 m², met een ontwikkelingspotentieel van 78.000 m², is de eerste acquisitie van VGP in het Verenigd Koninkrijk. Gelegen direct naast de M1, met rechtstreekse toegang tot Nottingham, Derby en Sheffield in het noorden en Leicester en de bredere East Midlands in het zuiden.
- **VGP Park Sheffield**, Groot-Brittannië: Dit brownfield perceel van 48.000 m² ligt in een bestaande industriële zone ten noordoosten van Sheffield. De site is strategisch gelegen naast de M1 en biedt een bebouwbare oppervlakte van circa 25.000 m². De sloop van de bestaande structuur is gestart in 2025.
- **VGP Park Køge**, Denemarken: Met dit perceel van 122.000 m² wil de Groep, samen met de gemeente Køge, moderne productie- en technologiebedrijven aantrekken via de bouw van bedrijfsgebouwen voor onder meer technologie, farmaceutische productie, robotica en duurzame voedselproductie. De site zal minstens 43.000 m² verhuurbare oppervlakte bieden en is gunstig gelegen langs de E20.
- **VGP Park Greve, Kopenhagen**, Denemarken: Bestaat uit een perceel van 57.000 m² met een ontwikkelingspotentieel van 20.000 m², strategisch gelegen nabij de E20 met uitstekende verbinding naar Kopenhagen. Het park omvat twee locaties in Greve Main: Gebouw A voor logistieke activiteiten en Gebouw B voor industriële activiteiten. De Groep onderzoekt de verwerving van nog eens 230.000 m² aangrenzende grond.
- **VGP Park Dreilini**, Letland: Een site met een totale oppervlakte van 107.000 m², goed voor 36.000 m² ontwikkeling. Het park ligt op 15 km van het centrum van Riga.

- **VGP Park Split**, Kroatië: Dit perceel van 187.000 m², met een ontwikkelingspotentieel van 77.000 m², is strategisch gelegen naast de autosnelweg en nabij de luchthaven en het stadscentrum van Split. Het werd verworven in mei '25. Na ondertekening van contracten met Studenac en Atlantic Trade is de bouw van de eerste 35.000 m² gestart; oplevering wordt verwacht in de eerste helft van '26.
- **VGP Park Malé Přítočno**, Tsjechië: Dit perceel van 80.000 m² ligt op 20 km van de luchthaven van Praag en heeft uitstekende toegang via de D6. De Groep verwacht hier een hoogwaardige logistieke ontwikkeling van 32.000 m² te realiseren.
- **VGP Park Joseph**, Tsjechië: Dit perceel van 47.000 m² ligt op 20 km van Chomutov en nabij de D7. De Groep verwacht hier een hoogwaardige logistieke ontwikkeling van 22.000 m² te realiseren voor Sapril, een Tsjechisch productiebedrijf.
- **VGP Park Bucharest 2**, Roemenië: Dit perceel van 63.000 m², gelegen op het knooppunt van de E-81 en de DJ503-ringweg, op 20 km van het centrum van Boekarest en 35 km van de luchthaven Henri Coandă, zal een verdere uitbreiding van VGP Park Bucharest 2 mogelijk maken. Het park omvat momenteel in totaal 227.000 m² en laat een ontwikkeling van 110.000 m² toe.
- **VGP Park Kecskemét 2**, Hongarije: Naast de acquisities in '25 werd bijkomend 52.000 m² verworven. Het park ligt op 2,5 km van het centrum van Kecskemét langs de hoofdtoegangsweg en vormt een uitbreiding van het bestaande VGP Park Kecskemét. Het totale ontwikkelingspotentieel bedraagt 63.000 m², waarvan 56.000 m² reeds verhuurd is aan Fuyao Glass, Univer en Grosse-Vehne.
- **VGP Park Parma 3 (Morse)**, Italië: VGP Park Parma Morse ligt op ongeveer 5 km van het centrum van Parma en op circa 3 km van de afrit van de A1 (Milaan–Reggio Emilia–Bologna). Gelegen in een dichtbevolkt gebied met een sterk ontwikkelde industriële basis, is het park strategisch gepositioneerd voor een logistiek of industrieel project. Een eerste gebouw van 14.000 m² is momenteel voorverhuurd en in aanbouw.

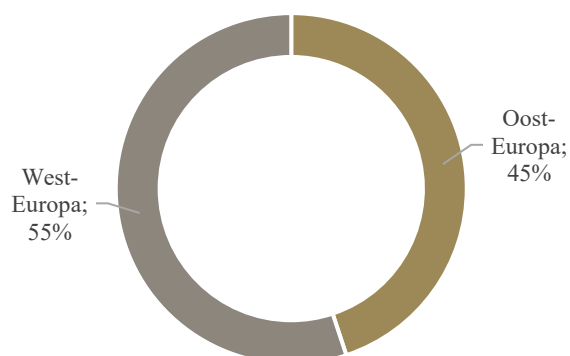
Mutaties grondbank (in miljoen m²)



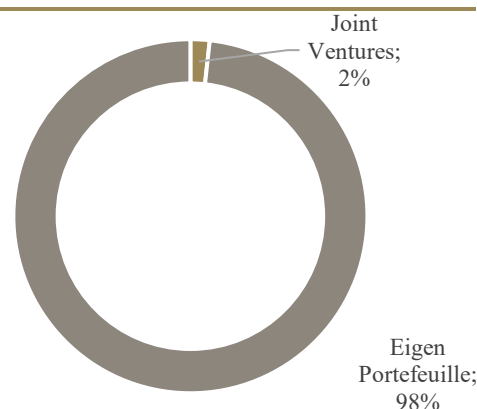
De grondbank is geografisch evenwichtig verdeeld¹ tussen Oost-Europa (45%) en West-Europa (55%). De grootste grondstukken bevinden zich in Duitsland (21,9%), Servië (12,3%), Spanje (11,2%) en Roemenië (10,6%).

VGP bezit momenteel 98% van de grondbank (in eigendom of gecommitteerd) binnen de eigen portefeuille, 2% is in mede-eigendom met de verschillende joint venture partners. Het gaat hier om Grekon (34.035 m²) in Duitsland en Belartza (145.215 m²) in Spanje.

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



Land naar eigendom (in m² - incl gecommitteerd)



¹ Op basis van de oppervlakte van de landbank (m²)

INVESTERINGSPORTEFEUILLE

Staande portefeuille

De totale portefeuille, inclusief gebouwen van de Joint Ventures in beheer van de VGP Groep, bestaat momenteel uit 307 gebouwen (43 gebouwen in aanbouw en 264 voltooide gebouwen) met een totale oppervlakte van 7,5 miljoen m², in 16 landen. Deze bevatten 2,4 miljoen vierkante meter, of 94 gebouwen in de eigen portefeuille (waarvan 1,4 miljoen m² vierkante meter of 52 gebouwen zijn voltooid) en 5,0 miljoen m² en 213 gebouwen in de Joint Ventures. De voltooide gebouwen zijn 98% verhuurd.

<i>m²</i>	Voltooide gebouwen		Gebouwen in aanbouw		Totaal gebouwen	
Land	Verhuurbar e ruimte	Aantal gebouwen	Verhuurbar e ruimte	Aantal gebouwen	Verhuurbar e ruimte	Aantal gebouwen
Oostenrijk	135.000	6	32.000	1	167.000	7
Kroatië	-	-	64.000	2	64.000	2
Tsjechië	802.000	52	75.000	3	877.000	55
Denemarken	10.000	1	16.000	1	26.000	2
Frankrijk	39.000	1	166.000	4	205.000	5
Duitsland	3.138.000	101	261.000	10	3.399.000	111
Hongarije	379.000	20	50.000	3	429.000	23
Italië	194.000	11	14.000	1	208.000	12
Letland	92.000	3	-	-	92.000	3
Nederland	259.000	6	40.000	2	299.000	8
Portugal	82.000	4	22.000	2	104.000	6
Roemenië	420.000	18	164.000	7	584.000	25
Servië	82.000	3	-	-	82.000	3
Slowakije	296.000	13	59.000	3	355.000	16
Spanje	507.000	25	52.000	2	559.000	27
Verenigd Koninkrijk	-	-	37.000	2	37.000	2
Totaal	6.435.000	264	1.052.000	43	7.487.000	307

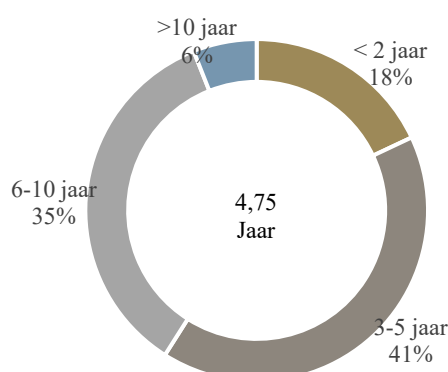
<i>m²</i>	Voltooide gebouwen		Gebouwen in aanbouw		Totaal gebouwen	
Eigendom	Verhuurbar e ruimte	Aantal gebouwen	Verhuurbar e ruimte	Aantal gebouwen	Verhuurbar e ruimte	Aantal gebouwen
Eigen Portefeuille ¹	1.438.000	52	1.010.000	42	2.448.000	94
Joint Ventures	4.997.000	212	42.000	1	5.039.000	213
Totaal	6.435.000	264	1.052.000	43	7.487.000	307

De gemiddelde leeftijd van de voltooide portefeuille² bedraagt 4,8 jaar. Meer dan 94% van alle opgeleverde objecten² is jonger dan 10 jaar en 59% is jonger dan 5 jaar. De gemiddelde omvang van de opgeleverde portefeuille bedraagt 24.000 m². Van de voltooide portefeuille is 47% groter dan 30.000 m².

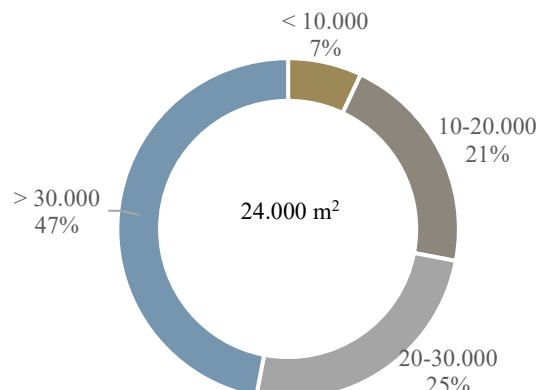
¹ Dit is inclusief in aanbouw namens JV's voor een totale verhuurbare oppervlakte van 64.000 m². Dit vast actief is legaal in eigendom van de Joint Venture, maar zijn nog niet onderdeel geweest van een transactie met de Joint Venture partner en blijven derhalve economisch in eigendom van VGP.

² Genormaliseerd voor brownfield-vastgoed dat momenteel op korte termijn wordt verhuurd en op korte tot middellange termijn zal worden herontwikkeld.

Gemiddelde leeftijd van de opgeleverde portefeuille



Gemiddelde omvang van de gebouwen in de opgeleverde portefeuille



Update over Joint Ventures

VGP is eigenaar van een aantal joint ventures die in de IFRS-jaarrekening worden gerapporteerd volgens de vermogensmutatiemethode. Deze 50:50 Joint Ventures bezitten voornamelijk opgeleverde gebouwen waarvan VGP het beheer waarneemt. Om de transparantie en vergelijkbaarheid van de joint ventures te vergroten, vindt u hieronder aanvullende parameters die werden berekend in overeenstemming met de ‘Best Practices Recommendations’ van de European Public Real Estate Association (EPRA). Deze parameters worden gegeven op VGP’s aandeel in de joint ventures, in het bijzonder voor de Eerste, Tweede, Derde, Vijfde en de Zesde Joint Venture. De ontwikkelings-Joint Ventures zijn buiten beschouwing gelaten omdat deze tot op heden alleen ontwikkelingsgrond bevatten.

EPRA Prestatie indicatoren van de Joint Ventures per aandeel

in duizenden €	31.12.2025	31.12.2024
EPRA Inkomsten ¹	62.548	50.148
EPRA Kosten ratio (inclusief directe leegstand kosten) ¹	4,1%	11,5%
EPRA Kosten ratio (exclusief directe leegstand kosten) ¹	3,9%	11,3%
EPRA Net Tangible Assets (NTA) ¹	1.573.054	1.441.403
EPRA Netto initiële rendement (Net Initial Yield (NIY))	5,04%	5,04%
EPRA ‘Topped-up’ Netto initiële rendement	5,10%	5,10%
EPRA Leegstand (vacancy) ratio	2,0%	1,8%
EPRA “Loan to value” (LTV) ratio	32,6%	31,5%

De EPRA-winst steeg met 24,7% ten opzichte van ’24, terwijl de EPRA NTA met 9,1% toenam. Dit is het gevolg van een combinatie van scopewijzigingen — met name het geannualiseerde effect van de acquisities van Joint Ventures in ’24 — en een sterke operationele prestatie.

Daarnaast kon VGP in 2025 een totaalbedrag van € 354,6 miljoen aan cash recycleren via transacties met de Joint Ventures. Aangezien de Groep instaat voor het asset management van deze Joint Ventures, stegen de gerelateerde fee-inkomsten tot € 52 miljoen, inclusief een eenmalige promote-provisie. Exclusief deze eenmalige promote bleven de recurrente asset management fees groeien en wordt verwacht dat zij in 2026 en daarna verder zullen toenemen, in lijn met de voorziene verdere uitbreiding van de Joint Ventures. Bovenop de transactieopbrengsten en de groeiende, recurrente asset management fee ontving de Groep bovendien € 82,7 miljoen aan overtollige cash-uitkeringen van haar Joint Ventures.

¹ De promote provisie ten belope van € 9,2 miljoen (aandeel) in de Eerste Joint Venture (Rheingold) werd aangepast in ‘25, aangezien deze het gevolg is van een overeenkomst tussen de aandeelhouders en geen operationele kost van de Joint Venture betreft.

In 2026 verwacht VGP een aantal transacties uit te voeren met bestaande Joint Ventures en werd bovendien overeengekomen om, in samenwerking met East Capital, een pan-Europees fonds op te richten met een focus op de acquisitie van door VGP ontwikkelde vastgoedactiva in Centraal- en Oost-Europa.

Samenwerking met Allianz

Rheingold – De Eerste Joint Venture

De Eerste Joint Venture werd opgericht in mei 2016 met als doel een platform uit te bouwen van nieuwe logistieke en industriële panden van klasse A, met een duidelijke focus op uitbreiding in de kernmarkten in Duitsland en snelgroeiende CEE-markten (Hongarije, Tsjechië en Slowakije). Het doel was stabiele, op inkomsten gebaseerde rendementen te realiseren met potentieel voor kapitaalappreciatie.

De Eerste Joint Venture had als doel haar portefeuille (d.w.z. de bruto-actiefwaarde van de verworven inkomsten genererende activa) uiterlijk tegen mei 2021 te laten groeien tot circa € 1,7 miljard, via de inbreng van nieuwe logistieke ontwikkelingen gerealiseerd door VGP. De strategie van de Eerste Joint Venture is vandaag dan ook hoofdzakelijk een aanhoudstrategie (hold strategy).

Per 31 december 2025 bestaat de vastgoedportefeuille van de Eerste Joint Venture uit 104 opgeleverde gebouwen, goed voor een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 1,9 miljoen m². Hoewel de Eerste Joint Venture haar uitgebreide investeringsdoelstelling heeft bereikt, kunnen in de toekomst nog bijkomende closings plaatsvinden in verband met bestaande uitbreidingsopties van huurders. De Eerste Joint Venture zal haar bestaande portefeuille aanhouden, waarbij VGP blijft optreden als property-, facility- en assetmanager.

De bankfaciliteiten van de Rheingold Joint Venture vervallen op 31 mei 2026. De Joint Venture heeft reeds term sheets met financiële instellingen veiliggesteld om de faciliteit te verlengen en/of te herfinancieren.

Tot slot kan VGP recht hebben op een promote vergoeding van de Eerste Joint Venture bij (i) een liquiditeitsevenement of (ii) na het verstrijken van de initiële periode van tien jaar, wat plaatsvindt in H1 '26. Op basis van de gerealiseerde netto-IRR tot op heden (meer dan 12%) heeft de Groep per 31 december 2025 een promote vordering van € 18 miljoen geboekt. Het definitieve bedrag zal variëren afhankelijk van de waardering en de operationele prestaties van de Joint Venture tot 31 mei 2026.

Aurora – De Tweede Joint Venture

De Tweede Joint Venture werd opgericht in juli 2019 met als doel een platform uit te bouwen van kern-, eersteklas logistieke activa in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje, met de bedoeling stabiele, op inkomsten gebaseerde rendementen te realiseren met potentieel voor kapitaalappreciatie.

Het exclusieve recht van eerste weigering van de Tweede Joint Venture met betrekking tot de verwerving van nieuw opgeleverde activa in de betrokken landen is verstreken op 31 juli 2024. De strategie is daarom hoofdzakelijk gericht op het aanhouden van de portefeuille (hold strategy).

Per 31 december 2025 bestaat de vastgoedportefeuille van de Tweede Joint Venture uit 42 opgeleverde gebouwen, goed voor een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 926.000 m².

Hoewel de Tweede Joint Venture haar investeringsperiode heeft afgerond, kunnen in de toekomst nog bijkomende closings plaatsvinden met betrekking tot resterende ontwikkelingsactiva.

Ymir – De Derde Joint Venture

De Derde Joint Venture werd opgericht in juni 2020 voor de ontwikkeling van VGP Park München. Na volledige ontwikkeling zal het park bestaan uit vijf industriële gebouwen, twee vrijstaande parkeervoorzieningen en één kantoorgebouw, goed voor in totaal circa 321.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte. Het park is volledig voorverhuurd.

De ontwikkeling werd gefinancierd via een combinatie van aandeelhoudersleningen en kapitaalbijdragen in verhouding tot de participaties, evenals via bankfinanciering. Na oplevering van individuele gebouwen vonden closings met Allianz plaats, waardoor de Groep haar toerekenbare aandeel in de verkoopprijs kon ontvangen en het geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk of volledig kon recyclen. Sinds de oprichting hebben drie dergelijke closings plaatsgevonden.

Momenteel wordt het park gehuurd door Krauss Maffei en BMW. Het laatste ontwikkelingsgebouw, met een bruto verhuurbare oppervlakte van 42.000 m², werd in 2024 verhuurd aan ISAR Aerospace SE en zal naar verwachting in 2026 worden opgeleverd. In 2024 werd een bijkomende kredietfaciliteit van € 84,5 miljoen verkregen ter financiering van deze laatste fase. Bij oplevering wordt een verdere closing met De Derde Joint Venture verwacht, op basis van een bruto-actiefwaarde van € 150 miljoen.

Samenwerking met Deka

RED – De Vijfde Joint Venture

VGP heeft op 21 juli 2023 een Joint Venture-overeenkomst ondertekend met Deka Immobilien, een vooraanstaande vastgoedinvesteerder. In het kader van deze joint venture hebben twee publieke fondsen van Deka Immobilien, Deka WestInvest InterSelect en Deka Immobilien Europa, een belang van 50% verworven in vijf projectvennootschappen in eigendom van VGP.

Deze projectvennootschappen bezitten en exploiteren vijf strategisch gelegen parken in Duitsland, met name Gießen – Am alten Flughafen, Laatzen, Göttingen 2, Magdeburg en Berlin Oberkrämer. Deze parken omvatten samen een portefeuille van 20 gebouwen, die op het moment van de transactie een totale geannualiseerde huurinkomsten van € 52,9 miljoen genereerden, inmiddels gestegen tot € 54,5 miljoen.

De Joint Venture bevindt zich momenteel in de aanhoudfase (holdingfase) en VGP blijft instaan voor het asset management, binnen een gelijkaardige scope als bij de bestaande samenwerkingen met Allianz.

Samenwerking met Areim

Saga – De Zesde Joint Venture

Op 15 december 2023 sloot VGP een nieuwe Joint Venture-overeenkomst met AREIM Pan-European Logistics Fund (D) AB, ofwel Areim, op een 50:50-basis, met als doel te investeren in door VGP ontwikkelde activa in Duitsland, Tsjechië, Frankrijk, Slowakije en Hongarije. De joint venture zal gebruikmaken van schuldfinanciering tot een loan-to-value van 40%, verhoogd ten opzichte van de oorspronkelijke doelstelling van 35%. Investeerder Areim heeft zich gecommitteerd tot een eigenvermogensinvestering van € 500 miljoen. De investeringsperiode loopt tot 15 december 2028, met de mogelijkheid om de Joint Venture in onderling overleg te verlengen.

In 2025 kwamen VGP en Areim overeen om het geografische bereik van de Joint Venture uit te breiden om ook activa in Portugal, Spanje, Italië, Oostenrijk en Denemarken te verwerven. In aansluiting daarop vond in 2025 een derde closing plaats, bestaande uit 18 gebouwen (waaronder één Parkhouse) in zeven landen: Duitsland (2 gebouwen), Oostenrijk (5), Italië (4), Tsjechië (1), Slowakije (1), Spanje (2) en Portugal (3). De transactie vertegenwoordigde meer dan € 500 miljoen bruto-actiefwaarde, waardoor de Groep € 351 miljoen aan netto cashopbrengsten kon recyclen.

De Groep verwacht in '26 een materiële closing te realiseren.

Per 31 december 2025 bestaat de vastgoedportefeuille van de Zesde Joint Venture uit 39 opgeleverde gebouwen, goed voor een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 989.000 m².

De Joint Venture streeft naar een uitgebreide ESG-strategie, met criteria rond onder meer EU-taxonomieconformiteit, EPC en BREEAM-normen. Net als bij vergelijkbare Joint Ventures treedt VGP op als asset-, property- en development manager van de Joint Venture.

Samenwerking met East Capital

Samenwerking met East Capital voor de oprichting van een pan-Europees fonds

VGP is een strategisch partnerschap aangegaan met East Capital voor de oprichting van een nieuw in Luxemburg gevestigd fonds voor voorbehouden alternatieve beleggingen (RAIF), gericht op hoogwaardig industrieel en logistiek vastgoed in heel Europa, met een bijzondere focus op Centraal- en Oost-Europa. East Capital Group is een in Zweden gevestigde vermogensbeheerder en investeringsmaatschappij gespecialiseerd in opkomende en frontiermarkten. Het bedrijf werd opgericht in 1997 en richt zich op actief beheerde aandelen-, private equity-, vastgoed- en alternatieve beleggingsstrategieën.

Het fonds beoogt de opbouw van een gediversifieerde portefeuille met een beoogde bruto-actiefwaarde van minstens € 1,5 miljard, waarbij wordt voortgebouwd op VGP's ontwikkelingspijplijn en lange termijnexpertise in duurzaam industrieel vastgoed. Een eerste closing wordt beoogd in 2026.

Volgens het overeengekomen kader zal VGP een belang van 50% in het RAIF aanhouden, terwijl het resterende kapitaal zal worden ingebracht door externe investeerders. East Capital Asset Management zal optreden als beheerder van het alternatieve beleggingsfonds, terwijl VGP Asset Management en East Capital Real Estate zullen instaan voor assetmanagement- en adviesdiensten. De portefeuille zal bestaan uit opgeleverde, inkomsten genererende activa evenals geselecteerde ontwikkelingsprojecten, allemaal gerealiseerd volgens de technische standaarden van VGP en in lijn met de meest recente ESG-vereisten.

Deze samenwerking vormt een volgende belangrijke stap in de strategie van VGP om haar investeringsplatform verder op te schalen samen met toonaangevende institutionele partners, terwijl zij haar pan-Europese aanwezigheid verder uitbreidt.

De Ontwikkelings-Joint Ventures

VGP Park Belartza Joint Venture

De VGP Park Belartza Joint Venture werd opgericht als een 50:50 joint venture met VUSA. Het doel van deze joint venture is om de Groep toegang te verschaffen tot bijkomende gronden die anders niet toegankelijk zouden zijn. De VGP Park Belartza Joint Venture beoogt de ontwikkeling van circa 64.000 m² logistieke verhuurbare oppervlakte.

VGP Park Belartza, gelegen in de omgeving van San Sebastián in het noorden van Spanje, is gericht op de ontwikkeling van een gemengd (logistiek/commercieel) park, waarbij VGP de logistieke ontwikkeling zal leiden en VUSA de commerciële ontwikkeling voor zijn rekening neemt. De VGP Park Belartza Joint Venture heeft het recht om de logistieke inkomsten genererende activa te verkopen, terwijl VGP het recht heeft om deze activa te verwerven. VUSA heeft het recht om de commerciële inkomsten genererende activa te verwerven die door de Joint Venture worden ontwikkeld.

Het project bevindt zich in de fase van het verkrijgen van de nodige bestemmingsvergunningen.

VGP Park Siegen Joint Venture

De VGP Park Siegen Joint Venture werd opgericht als een 50:50 joint venture met Revikon. Het doel van deze joint venture is de herontwikkeling van een brownfieldsite met circa 21.000 m² verhuurbare oppervlakte, gelegen in de omgeving van de stad Siegen, Duitsland. In 2023 werd een deel van de ontwikkeling verkocht. Sindsdien ondergaat de site verdere sloopwerken ter voorbereiding van de toekomstige ontwikkeling.

HERNIEUWBARE ENERGIE

De bruto-inkomsten uit hernieuwbare energie bedroegen in 2025 € 11,9 miljoen, tegenover € 8,3 miljoen over boekjaar 2024. Dit was voornamelijk te danken aan een stijging van 47% in de effectief verkochte productie in 2025 tot 132 GWh. De sterke productietoename in boekjaar 2025 ten opzichte van 2024 werd gedreven door installaties die in de loop van 2024 operationeel werden (een stijging van 53% in december '24 ten opzichte van december '23).

Per december 2025 zijn in totaal 126 projecten geïnstalleerd met een gezamenlijke capaciteit van 182,5 MW, wat een jaar-op-jaarstijging van 17% vertegenwoordigt. De capaciteit van projecten in aanbouw steeg van 41 MW naar 52,2 MW (+27%) en, inclusief projecten in vergunningsfase, omvat dit in totaal 47 projecten voor 141,2 MW per december 2025. Daarnaast heeft de Groep nog 98 projecten in de pijplijn, goed voor een bijkomende 150,7 MW, waardoor de totale geïnstalleerde en in ontwikkeling zijnde hernieuwbare capaciteit uitkomt op 474 MW, tegenover 378 MW een jaar eerder (+25%).

Per 31 december 2025 vertegenwoordigt dit een totale gecumuleerde investering van € 135 miljoen, waarvan € 110 miljoen in operationele projecten en € 25 miljoen in projecten in aanbouw. De projecten in ontwerpfase vertegenwoordigen nog eens een bijkomende investering van circa € 100 miljoen.

VGP Renewable Energy capaciteit	Fotovoltaïsch		Batterij Opslag Systeem		Totale hernieuwbare energy capaciteit	
	Aantal Projecten	MW(p)	Aantal Projecten	MW(h)	Aantal Projecten	MW
Geïnstalleerd	130	170,5	3	12,0	126	182,5
In aanbouw/ vergunningfase	37	34,6	14	106,6	47	141,2
Pijplijn	91	96,4	6	54,3	98	150,7
Totaal	258	301,4	23	172,9	281	474,3

ONTWIKKELING VAN DATACENTERS

In 2025 stelde de Groep Sarah Wilkinson aan als Head of Data Centres. Sarah beschikt over ruime ervaring in de ontwikkeling van datacenters en bekleedde eerder senior functies bij CBRE en Colliers, en was meest recent actief als Regional Lead of Land Acquisitions EMEA bij Microsoft.

KAPITAAL- EN LIQUIDITEITSPOSITIE

De totale kaspositie per 31 december 2025 bedroeg € 524 miljoen. De Groep beschikt over niet-opgenomen kredietfaciliteiten van € 500 miljoen, wat resulteert in een liquiditeitspositie van meer dan € 1 miljard. De kredietfaciliteiten bedragen € 500 miljoen en omvatten een specifieke garantiefaciliteit van € 50 miljoen. In februari 2025 verhoogde VGP haar kredietfaciliteit bij JP Morgan SE met € 25 miljoen, in combinatie met een verlenging van de looptijd met drie jaar tot 7 februari 2028. Daarnaast werden ook de kredietfaciliteiten van Belfius Bank NV (€ 75 miljoen) en BNP Paribas Fortis (€ 50 miljoen + € 50 miljoen) in looptijd verlengd.

In '25 kon VGP netto € 388 miljoen aan cash recycleren via closings en afrekeningen met de Joint Ventures, evenals via de verkoop van VGP Park Riga.

Bij twee Letse activa maakten de huurders het gebruik van hun vooraf overeengekomen aankooprecht op de gehuurde activa. VGP Park Riga werd verkocht aan Jysk, wat resulteerde in een cashopbrengst van € 34 miljoen. Voor VGP Park Tiraines werd het due diligence-proces succesvol afgerond en de overdracht van het eigendom aan de huurder wordt beoogd in H1 '26.

VGP gaf in H1 '25 voor € 576 miljoen aan obligaties uit met een looptijd tot januari '31 en een coupon van 4,25%. Na deze uitgifte lanceerde de Groep met succes een bod van € 200 miljoen op haar uitstaande obligaties van € 500 miljoen (jan-27 en jan-29), waardoor deze respectievelijk met € 179,9 miljoen en € 20,1 miljoen werden verminderd. Daarnaast werd in maart '25 € 80 miljoen aan uitstaande obligaties terugbetaald. De gemiddelde looptijd van de kredietfaciliteiten bedraagt 3,6 jaar.

In januari '26 gaf de Groep € 600 miljoen aan obligaties uit met een coupon van 4% en een looptijd tot januari '32. Na deze uitgifte werd opnieuw met succes een tender uitgevoerd op de jan-27 obligaties, waarbij € 100 miljoen werd terugbetaald. Het uitstaande bedrag van de jan-27 obligatie werd, na de transacties in '25 en januari '26, aldus teruggebracht van € 500 miljoen tot € 220,1 miljoen.

In mei '25 werd een dividend van € 90 miljoen uitgekeerd. In 2025 ontving VGP € 82,7 miljoen aan uitkeringen van haar Joint Ventures.

De proportionele LTV bedraagt 50% (tegenover 48,3% op jaareinde '24) en de gearing ratio bedraagt 35,3% (tegenover 33,6% op jaareinde '24). De verhouding netto schuld/EBITDA daalde van 7x in '24 naar 6,3x in '25.

In 2025 verkreeg de Groep van S&P Global een investment grade-rating van BBB- met stabiele vooruitzichten. Fitch Ratings bevestigde eveneens de investment grade-rating BBB- met stabiele vooruitzichten voor VGP.

ESG RATINGS EN ERKENNINGEN

VGP behield zijn positie in de Euronext BEL 20 ESG-index. De BEL ESG-index is ontworpen om de 20 hoogst gerangschikte bedrijven in België te identificeren die de laagste ESG-risico's vertonen. Daarnaast werd de Groep door Statista en Time Magazine erkend als een van de Top 100-bedrijven wereldwijd die in 2026 duurzame groei realiseren.

De Groep actualiseerde in 2025 haar Sustainable Finance Framework om de investeringscriteria van de EU-taxonomie op te nemen.

DIVIDEND

De raad van bestuur stelt aan de jaarlijkse algemene vergadering voor om een gewoon bruto dividend van € 3,40 per aandeel uit te keren, of in totaal € 92,8 miljoen. Dit vergelijkt met een gewoon dividend van € 3,30 per aandeel in '25, wat neerkomt op een stijging van 3%.

VOORUITZICHTEN

In 2026 verwacht VGP belangrijke stappen te zetten in de verdere evolutie van zijn joint venture-model. Een belangrijke mijlpaal wordt de oprichting van een nieuw pan-Europees fonds in samenwerking met East Capital, waarmee de kapitaalbasis van de Groep wordt verbreed en de schaalbaarheid van onze ontwikkelingsstrategie in heel Europa wordt versterkt. Parallel verwachten we bijkomende desinvesteringen in zowel de SAGA-joint venture als de Allianz/VGP Park Munich-structuur, waarmee we ons hybride groeimodel verder versterken en tegelijk efficiënt kapitaal recycleren.

Wat betreft huurdersvraag en bouwactiviteit blijft de verhuuractiviteit solide, met tekenen van herstel in de vraag naar nieuwe ruimte vanuit e-commerce en een toenemende activiteit van defensiegerelateerde huurders, naast aanhoudende interesse vanuit andere segmenten. Op basis van reeds verzekerde voorverhuringen en huurovereenkomsten in onderhandeling heeft de Groep momenteel zicht op de opstart van meer dan 340.000 m² voorverhuurde projecten in 2026, waarbij bijkomende opstarten worden verwacht naarmate extra huurovereenkomsten worden afgesloten.

De Groep zal tevens de reconversie van verschillende van haar iconische brownfieldsites in Parijs, Frankfurt, Neurenberg en Bilbao verderzetten.

Tot slot zijn meerdere grote en strategisch gelegen percelen reeds in onderhandeling of gecommitteerd, wat een solide basis biedt voor de volgende ontwikkelingsgolf. Deze aantrekkelijke grondposities zullen VGP toelaten haar aanwezigheid verder te verdiepen langs de belangrijkste Europese logistieke corridors en tegelijk duurzame waarde creatie op lange termijn te ondersteunen.

BELANGRIJKSTE FINANCIËLE CIJFERS

Activiteiten en resultaten	FY 2025	FY 2024	Wijziging (%)
Gecommitteerde geannualiseerde huurinkomsten (€ mio)	468,3	412,6	+13,5%
IFRS operationeel resultaat voor belasting (€ mio)	362,3	317,1	+14,3%
IFRS nettoresultaat (€ mio)	290,4	287,0	+1,2%
IFRS-winst per aandeel (€ per aandeel)	10,64	10,52	+1,1%

Portefeuille en balans	31 dec 25	31 dec 24	Wijziging (%)
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures tegen 100% (€ mio)	8.715	7.837	12,7%
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op aandeel (€ mio)	5.631	5.031	11,9%
Bezettingsgraad van de bestaande portefeuille (%)	98	98	-
EPRA NTA per aandeel (€ per aandeel) ¹	97,33	89,22	9,1%
IFRS NAV per aandeel (€ per aandeel)	95,3	87,96	8,3%
Netto financiële schuld (€ mio)	1.836	1.565	17%
Schuldgraad ² (%)	35,3%	33,6%	4,9%

WEBCAST VOOR INVESTEERDERS EN ANALISTEN

VGP zal op 19 februari 2025 om 10:30 (CEST) een webcast hosten

Webcast link: <https://vgp.engagestream.companywebcast.com/fy2025-results>

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

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

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

CONTACTGEGEVENS VOOR INVESTEERDERS EN VRAGEN VAN DE MEDIA

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

¹ Zie nota 11.2

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

OVER VGP

VGP is een pan-Europese ontwikkelaar, beheerder en eigenaar van logistiek en semi-industrieel vastgoed van hoge kwaliteit. VGP heeft een volledig geïntegreerd bedrijfsmodel met capaciteiten en langdurige expertise in de hele waardeketen. VGP werd in 1998 opgericht als een Belgisch familiebedrijf en vastgoedontwikkelaar in Tsjechië, en is vandaag actief met ongeveer 434 voltijdse medewerkers in 18 Europese landen, zowel rechtstreeks als via meerdere 50:50 joint ventures. In december 2025 bedroeg de brutovermogenswaarde van VGP, inclusief 100% van de joint ventures, € 8,7 miljard en beschikte het bedrijf over een nettovermogenswaarde (EPRA NTA) van € 2,7 miljard. VGP is genoteerd op Euronext Brussel (ISIN: BE0003878957).

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

INHOUDSTAFEL

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING	24
GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT	29
GECONSOLIDEERDE BALANS	30
GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN	33
GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	34
TOELICHTING BIJ DE FINANCIËLE STATEN	36
1. Verklaring van overeenstemming	36
2. Belangrijkste waarderingsgrondslagen	36
3. Segment rapportering	38
3.1 Activiteit segmenten	38
3.2 Gesegmenteerde balans	43
3.3 Geografische informatie	46
4. Omzet	49
5. Operationele kosten verbonden aan vastgoed	51
6. Netto waarderingswinsten/ (verliezen) op vastgoedbeleggingen	51
7. Administratieve kosten	51
8. Investerings in joint ventures	52
8.1 Winsten van joint ventures	52
8.2 Samengevatte balansinformatie met betrekking tot Joint Ventures	55
8.3 Overige langlopende vorderingen	61
8.4 Deelnemingen in de joint ventures en de geassocieerde ondernemingen	61
8.5 EPRA-maatstaven toegepast op Joint Ventures volgens aandeel	61
9. Netto financieel resultaat	65
10. Winst per aandeel	65
10.1 Winst per aandeel	65
10.2 EPRA NAV's – EPRA NAV's per aandeel	65
11. Vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop	67
11.1 Materiële vaste activa	68
12. Handels- en overige vorderingen	68
13. Aandelenkapitaal en overige reserves	68
13.1 Aandelenkapitaal	68
13.2 Overige reserves	68
14. Kortlopende en langlopende financiële schulden	69
14.1.1 Bankleningen	70
14.1.2 Schuldschein leningen	71
14.1.3 Obligatieleningen	71

14.2	Belangrijke voorwaarden en convenanten.....	72
15.	Andere langlopende verplichtingen	72
16.	Handels- en andere kortlopende schulden	72
17.	Activa geclassificeerd als aangehouden voor verkoop en verplichtingen gerelateerd aan deze activa.....	73
18.	Kasstroom	74
19.	Kasstroom uit de verkoop van dochterondernemingen, Joint Ventures en vastgoedbeleggingen.....	74
20.	Risico management	76
20.1	Kapitaalbeheer	76
21.	Voorwaardelijke verbintenissen en toezeggingen.....	76
22.	Gebeurtenissen na balansdatum	77
	BIJKOMENDE TOELICHTINGEN DIE GEEN DEEL UITMAKEN VAN DE JAARLIJKSE FINANCIËLE STATEN	78
1	WINST-EN-VERLIESREKENING, PROPORTIONEEL GECONSOLIDEERD.....	78
2	BALANS, PROPORTIONEEL GECONSOLIDEERD	79
	WOORDENLIJST	80

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN¹

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

Voor het jaar afgesloten op 31 december

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Toelichting	31.12.2025	31.12.2024
Bruto-inkomsten uit huur en hernieuwbare energie	4	98.644	73.704
Netto operationele kosten verbonden aan vastgoed ²	5	(9.937)	(6.018)
Netto-inkomsten uit huur en hernieuwbare energie²		88.707	67.686
Joint venture management fee inkomsten	4	52.058	32.666
Netto waarderingswinsten/ (verliezen) op vastgoedbeleggingen ³	6	243.624	187.056
Administratieve kosten	7	(63.332)	(61.263)
Aandeel in het resultaat van joint ventures	8.1	41.285	92.744
Overige kosten		-	(1.750)
Bedrijfsresultaat		362.342	317.139
Financiële opbrengsten	9	36.905	50.391
Financiële kosten	9	(60.806)	(47.988)
Netto financieel resultaat	9	(23.901)	2.403
Resultaat voor belastingen		338.441	319.542
Belastingen		(48.002)	(32.555)
Resultaat over de periode		290.439	286.987
Toe te schrijven aan:			
Aandeelhouders van VGP NV		290.439	286.987
Minderheidsbelangen		-	-
RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	31.12.2025	31.12.2024
Gewone nettoresultaat per aandeel (in €) - basis	10	10,64	10,52
Gewone nettoresultaat per aandeel (in €) - verwaterd	10	10,64	10,52

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

² Netto operationele kosten verbonden aan vastgoed bevatten doorrekeningen aan klanten en zijn derhalve gepresenteerd als netto operationele kosten.

³ Bevat gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van dochterondernemingen en Joint Ventures

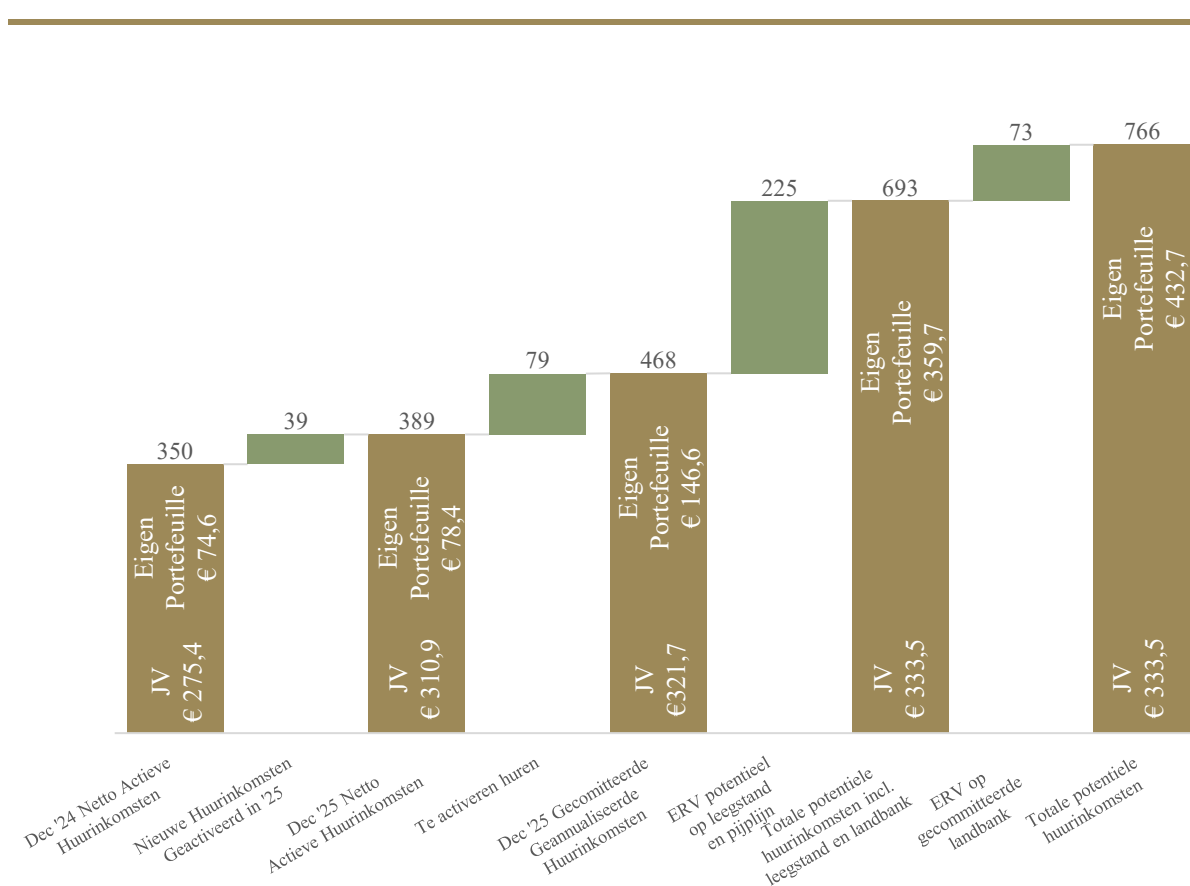
Netto huuropbrengsten

De netto huurinkomsten in VGP's eigen portefeuille stegen met € 18,1 miljoen tot € 79,9 miljoen in 2025. Deze stijging is het gevolg van uitbreidingen van de portefeuille na de oplevering van 494.000 m² in '25, indexatie binnen de portefeuille en algemene verhuuractiviteiten. Per december '25 heeft de groep € 29 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten overgedragen aan de Zesde Joint Venture (Saga).

In 2025 is € 39 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten, inclusief de Joint Ventures aan 100%, kasstroom genererend geworden. Nog eens € 78,9 miljoen, waarvan € 60,0 miljoen in de eigen portefeuille, moet nog worden geactiveerd (bij oplevering van de activa). Daarvan wordt € 42,1 miljoen, of € 31,3 miljoen in de eigen portefeuille, verwacht in de komende twaalf maanden kasstroom genererend te worden.

Geannualiseerde huurgroei inclusief de Joint Ventures aan 100%

(In € miljoen)



De netto huuropbrengsten, op doorkijkbasis¹ groeiden met 16,7% van € 192,4 miljoen naar € 224,4 miljoen, wetende dat aan het einde van het jaar € 236,5 miljoen (versus € 214,7 miljoen, oftewel + 10%) op proportionele doorkijkbasis kasstroom genererend is geworden.

¹ Zie 'bijkomende toelichtingen', winst- en verliesrekening proportioneel geconsolideerd.

Netto-inkomsten uit hernieuwbare energie

De netto-inkomsten uit hernieuwbare energie bedroegen in 2025 € 8,8 miljoen, tegenover € 6 miljoen over boekjaar 2024. Dit werd voornamelijk gedreven door een stijging van 47% in de effectief verkochte productie in 2025 tot 132 GWh. De sterke productietoename in boekjaar 2025 ten opzichte van boekjaar 2024 was het gevolg van de installaties die in de loop van 2024 operationeel werden (een stijging van 53% in december '24 ten opzichte van december '23).

Per december 2025 zijn in totaal 126 projecten geïnstalleerd met een gezamenlijke capaciteit van 182,5 MW, wat neerkomt op een stijging van 17% op jaarbasis. De capaciteit van projecten in aanbouw steeg van 41 MW naar 52,2 MW (+27%) en, inclusief projecten in vergunningsfase, gaat het om in totaal 47 projecten met een capaciteit van 141,2 MW per december 2025. Daarnaast heeft de Groep nog eens 98 projecten in de pijplijn, goed voor bijkomend 150,7 MW, waardoor de totale geïnstalleerde en in ontwikkeling zijnde hernieuwbare energiecapaciteit uitkomt op 474 MW tegenover 378 MW een jaar eerder (+25%).

Per 31 december 2025 vertegenwoordigt dit een totale geaggregeerde investering van € 135 miljoen, waarvan € 110 miljoen in operationele projecten en € 25 miljoen in projecten in aanbouw. De projecten in ontwerpfase vertegenwoordigen een bijkomende investering van circa € 100 miljoen.

Inkomsten uit joint ventures

De inkomsten uit Joint Ventures-vergoedingen bedroegen € 52,1 miljoen, een stijging van 59% ten opzichte van boekjaar '24. De inkomsten bestaan uit twee hoofdcomponenten: enerzijds (terugkerende) inkomsten uit property- en facilitymanagement, die met € 22,6 miljoen stegen van € 27 miljoen naar € 49,6 miljoen, en anderzijds inkomsten uit development management, die met € 3,2 miljoen daalden tot € 2,5 miljoen.

De inkomsten uit property- en facilitymanagement profiteren van een promote-voorziening van € 18,4 miljoen op de Eerste Joint Venture (Rheingold). Dit is het resultaat van een netto IRR-prestatie van 12,4% per einde '25 tegenover een initiële doelstelling van 11,5%.

Netto waarderingswinsten op de vastgoedportefeuille

In 2025 bedroegen de netto waarderingswinsten op de vastgoedportefeuille € 243,6 miljoen, tegenover een netto waarderingswinst van € 187,1 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2024.

De netto waarderingswinst werd voornamelijk gedreven door (i) € 183,1 miljoen niet-gerealiseerde waarderingswinst op de eigen portefeuille en de voor verkoop aangehouden portefeuille, en (ii) € 60,5 miljoen gerealiseerde waarderingswinst, voornamelijk op activa overgedragen in het kader van afwikkelingen van eerdere transacties met de Vijfde Joint Venture (Deka), de Derde Joint Venture (Ymir) en de Zesde Joint Venture (Saga), evenals gerealiseerde winsten bij de derde closing met de Zesde Joint Venture (Saga).

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief ontwikkelingsgrond maar inclusief gebouwen in aanbouw in opdracht van de Joint Ventures, werd per 31 december door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddeld rendement (yield) van 7,48%¹ (tegenover 7,22% per 31 december 2024), toegepast op de contractuele huren verhoogd met de geschatte markthuurlaarde van niet-verhuurde ruimtes. De portefeuille van de Joint Ventures werd gewaardeerd aan 5,22%² (tegenover 5,05% per 31 december 2024). De (her)waardering van de eigen portefeuille is gebaseerd op het

¹ Dit wijkt aanzienlijk af van het gewogen gemiddelde rendement dat wordt gehanteerd voor de waardering van de Joint Ventures, aangezien de portefeuille binnen de Joint Ventures hoofdzakelijk gelegen is in West-Europese landen en voornamelijk uit voltooide activa bestaat. De eigen portefeuille wordt gewaardeerd aan exit rendementen die liggen tussen 5% - 9%.

² De Ontwikkelings Joint Ventures houden uitsluitend ontwikkelingsgronden aan en zijn daarom uitgesloten van de gewogen gemiddelde rendementsberekening. De Joint Ventures' portefeuille wordt gewaardeerd aan exit rendementen die liggen tussen 4% - 9%.

waarderingsrapport van onafhankelijk vastgoeddeskundige Io Partners, preferred partner van Jones Lang LaSalle.

Administratieve kosten

De administratieve kosten voor de periode stegen tot € 63,3 miljoen, tegenover € 61,3 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2024. De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de vorige periode hebben betrekking op een stijging van de remuneratie met € 1,6 miljoen, algemene administratie- en marketingkosten met € 5 miljoen, en hogere afschrijvingen van € 2,2 miljoen, gedeeltelijk gecompenseerd door hogere geactiveerde kosten van € 6,7 miljoen.

Het personeelsbestand van de groep bedroeg per december '25 in totaal 434 VTE's.

Aandeel in de nettowinst van de joint ventures

Het aandeel van VGP in de winst van de joint ventures bedroeg € 41,3 miljoen voor de periode, tegenover € 92,7 miljoen voor de periode eindigend op 31 december 2024. De belangrijkste drijfveren kunnen als volgt worden samengevat (naar rato van het aandeel in de Joint Ventures):

- De netto huurinkomsten naar rato van het aandeel stegen met € 13 miljoen van € 121,7 miljoen naar € 134,7 miljoen, een stijging van 10,7%. Dit werd gedreven door € 2,6 miljoen indexatie naar rato van het aandeel, evenals toevoegingen aan de Joint Venture-portefeuille na transacties in 2024 (volledig jaareffect) en 2025 (beperkte impact aangezien de transactie pas in december '25 plaatsvond).
- Het netto waarderingsresultaat naar rato van het aandeel daalde van een winst van € 54,5 miljoen naar een verlies van € 10,4 miljoen. De portefeuille van de Joint Ventures werd onder meer negatief beïnvloed in H2 '25 door een waardedaling in Duitsland. De portefeuille van de joint ventures, exclusief ontwikkelingsgronden en de gebouwen die door VGP in opdracht van de Joint Ventures worden gebouwd, werd daarom gewaardeerd tegen een hoger gewogen gemiddeld rendement van 5,22%¹ per 31 december 2025, tegenover 5,05% per 31 december 2024. De (her)waardering van alle Joint Venture-portefeuilles is gebaseerd op het waarderingsrapport van onafhankelijk Vastgoeddeskundige Io Partners, preferred partner van Jones Lang LaSalle.
- Het netto financieel resultaat verbeterde naar € 56,4 miljoen naar rato van het aandeel.
- De belastingen daalden met € 8 miljoen naar rato van het aandeel, voornamelijk als gevolg van de terugname van uitgestelde belastingen naar aanleiding van de herwaardering van de portefeuille.

Per december 2025 vertegenwoordigen de Joint Ventures € 321,7 miljoen aan geannualiseerde gecontracteerde huurinkomsten, goed voor 5 miljoen m² verhuurbare oppervlakte, tegenover € 285,7 miljoen en 4,6 miljoen m² eind december 2024.

Overige kosten

De overige kosten omvatten in '24 een bijdrage van € 1,75 miljoen aan de VGP Foundation. Aangezien de Foundation nog over ruime reserves beschikt, werden in '25 geen bijkomende voorzieningen opgenomen.

Netto financieel resultaat

Het netto financieel resultaat daalde van een opbrengst van € 2,4 miljoen naar een kost van € 23,9 miljoen. Het verschil kan voornamelijk worden verklaard door (i) een winst van € 5 miljoen op de terugkoop van € 200 miljoen aan twee uitstaande obligaties, (ii) een stijging van de geactiveerde interest met € 3 miljoen (tot € 6,6 miljoen), (iii) een daling van € 7 miljoen in rente-inkomsten op beschikbare liquide middelen (lagere rentevoeten), (iv) een daling van € 11,4 miljoen aan interest op JV-leningen, (v) een stijging van € 12,6 miljoen aan interest op obligaties, en (vi) een stijging van overige financiële

¹ De portefeuille binnen de Joint Ventures is hoofdzakelijk gelegen in West-Europese landen en bestaat voornamelijk uit voltooide activa.

kosten met € 2,8 miljoen. Deze omvatten reserveringsvergoedingen op niet-opgenomen kredietfaciliteiten en afschrijvingen op obligatie-uitgiftekosten.

Per 31 december 2025 bedraagt de gemiddelde kost van de schuld 2,7%. De gemiddelde looptijd van de kredietfaciliteiten bedraagt 3,6 jaar. Pro forma de obligatie-uitgifte in januari '26 van € 600 miljoen en de daaropvolgende terugkoop van € 100 miljoen van de januari '27-obligaties, stijgt de gemiddelde schuldkost tot 3% en wordt de looptijd verlengd tot 4,2 jaar.

Belastingen

De belastingkost van € 48 miljoen omvat een uitgestelde belastingkost van € 37,4 miljoen (tegenover € 21,7 miljoen in '24) en een effectieve belastinguitstroom van € 10,6 miljoen (tegenover € 10,9 miljoen in '24). De uitgestelde belastingkost is gestegen als gevolg van de hogere niet-gerealiseerde herwaarderingen van het vastgoed. Dit komt overeen met een effectieve actuele belastingvoet van 9,3%, tegenover 8,2% in '24.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT

Voor het jaar afgesloten op 31 december

OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT <i>(in duizenden €)</i>	31.12.2025	31.12.2024
Winst over de periode	290.439	286.987
<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	290.439	286.987
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	290.439	286.987
Minderheidsbelangen		

GECONSOLIDEERDE BALANS

Voor het jaar afgesloten op 31 december

ACTIVA (in duizenden €)	Toelichting	31.12.2025	31.12.2024 Herzien
Immateriële activa		517	724
Vastgoedbeleggingen ¹	11	2.393.399	2.069.767
Materiële vaste activa	11.1	140.687	122.309
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen	8.2/8.4	1.409.858	1.300.874
Andere langlopende vorderingen	8.3	566.718	538.484
Uitgestelde belastingvorderingen		10.711	11.620
Totaal vaste activa		4.521.890	4.043.778
Handels- en andere vorderingen	12	131.832	83.804
Geldmiddelen en kasequivalenten		523.094	492.533
Activa aangehouden voor verkoop ¹	17	27.307	33.821
Totaal vlottende activa		682.233	610.158
TOTAAL ACTIVA		5.204.123	4.653.936

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Toelichting	31.12.2025	31.12.2024 Herzien
Kapitaal	13	105.676	105.676
Overige reserves	13	845.579	845.579
Overgedragen resultaten		1.649.549	1.449.172
Eigen vermogen		2.600.804	2.400.427
Langlopende financiële schulden	14	2.097.766	1.942.495
Andere langlopende verplichtingen	15	55.047	46.781
Uitgestelde belastingverplichtingen ¹		65.636	46.011
Totaal langlopende verplichtingen		2.218.449	2.035.287
Kortlopende financiële schulden	14	262.045	114.866
Handels- en andere kortlopende schulden	16	121.365	102.558
Verplichtingen m.b.t activa aangehouden voor verkoop ¹	17	1.460	798
Totaal kortlopende verplichtingen		384.870	218.222
Totaal verplichtingen		2.603.319	2.253.509
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		5.204.123	4.653.936

¹ De cijfers van 2024 met betrekking tot Vastgoedbeleggingen en Activa aangehouden voor verkoop werden herwerkt. Historisch classificeerde VGP-activa die juridisch eigendom zijn van de Joint Ventures maar economisch eigendom van VGP als “activa aangehouden voor verkoop”. Na een herevaluatie en om de economische realiteit en het langetermijninvesteringskarakter van deze activa beter weer te geven, heeft de Groep beslist haar economische belangen in dergelijke activa te herclassificeren naar “Vastgoedbeleggingen”. Deze aanpak werd consistent toegepast op zowel het lopende boekjaar als de vergelijkende periode. De herwerking in 2024 bedraagt € 164,4 miljoen, overgeboekt van Activa aangehouden voor verkoop naar vastgoedbeleggingen. Dienovereenkomstig werd de uitgestelde belastingverplichting ten belope van € 10,4 miljoen herzien en overgeboekt van verplichtingen met betrekking tot activa aangehouden voor verkoop.

Balans

Vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop

Vastgoedbeleggingen hebben betrekking op voltooide gebouwen, projecten in aanbouw en gronden aangehouden voor ontwikkeling. De activa gerapporteerd als activa aangehouden voor verkoop hebben betrekking op VGP Park Tiraines in Letland, dat onderworpen is aan een calloptie van de huurder en naar verwachting in '26 zal worden vervreemd.

De cijfers van 2024 met betrekking tot Vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop werden herwerkt. Historisch classificeerde VGP-activa die juridisch eigendom zijn van de Joint Ventures maar economisch eigendom van VGP als “activa aangehouden voor verkoop”. Na een herevaluatie en om beter de economische realiteit en het langetermijninvesteringskarakter van deze activa weer te geven, heeft de Groep beslist haar economische belangen in dergelijke activa te herclassificeren naar “Vastgoedbeleggingen”. Deze aanpak werd consistent toegepast op zowel het lopende boekjaar als de vergelijkende periode. De herwerking in 2024 bedraagt € 164,4 miljoen, overgeboekt van activa aangehouden voor verkoop naar vastgoedbeleggingen. Dienovereenkomstig werd de uitgestelde belastingverplichting ten belope van € 10,4 miljoen herzien en overgeboekt van verplichtingen met betrekking tot activa aangehouden voor verkoop.

Per 31 december 2025 bestaat de vastgoedportefeuille, inclusief de activa gerapporteerd als activa aangehouden voor verkoop, uit 52 voltooide gebouwen goed voor 1.438.000 m² verhuurbare oppervlakte en nog eens 42 gebouwen in aanbouw goed voor 1.010.000 m² verhuurbare oppervlakte.

Inclusief de activa gerapporteerd als activa aangehouden voor verkoop bedraagt het totaal aan vastgoedbeleggingen € 915 miljoen aan voltooide activa, € 777 miljoen aan activa in aanbouw en € 728 miljoen aan gronden.

De vastgoedbeleggingen, inclusief de activa gerapporteerd als activa aangehouden voor verkoop maar exclusief ontwikkelingsgronden, worden gewaardeerd aan een gewogen gemiddeld rendement van 7,5%¹.

De totale capex op vastgoedbeleggingen, inclusief activa aangehouden voor verkoop, bedraagt € 660,1 miljoen: € 491,6 miljoen op activa, € 148,9 miljoen op grondaankopen en € 19,5 miljoen aan interesten en geactiveerde huurvrije periodes.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa namen toe met € 18,4 miljoen. Dit weerspiegelt een capex van € 19 miljoen in hernieuwbare-energieactiva; deze installaties worden opgenomen tegen aanschaffingswaarde en afgeschreven. Voltooide installaties vertegenwoordigen € 109 miljoen, terwijl € 18,6 miljoen betrekking heeft op de aanschaffingskosten van hernieuwbare installaties die momenteel in aanbouw zijn.

Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen

Per 31 december 2025 stegen de investeringen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen tot € 1.409 miljoen, tegenover € 1.301 miljoen per 31 december 2024.

De investeringen per einde 2025 weerspiegelen de waarde van de deelnemingen in de Allianz Joint Ventures, de Vijfde Joint Venture (Deka), de Zesde Joint Venture (Saga) en de Development Joint Ventures, die allemaal volgens de vermogensmutatiemethode (equity method) worden verwerkt.

De investeringen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen namen toe als gevolg van de verwerking van het aandeel in het resultaat van de Joint Ventures ten bedrage van € 41,3 miljoen; een eigen vermogen correctie van netto € 8,5 miljoen als gevolg van de definitieve afrekening van de aankoopprijs van aandelen met Allianz en Deka; de inbreng bij de derde closing met de Zesde Joint Venture (Saga) van € 77,3 miljoen; een eigenvermogensbijdrage van € 12 miljoen in de Vijfde Joint Venture (Deka) (via conversie van aandeelhoudersleningen); uitkeringen van eigen vermogen ten

¹ Dit wijkt aanzienlijk af van het gewogen gemiddelde rendement dat wordt gehanteerd voor de waardering van de Joint Ventures, aangezien de portefeuille binnen de Joint Ventures hoofdzakelijk gelegen is in West-Europese landen en voornamelijk uit voltooide activa bestaat. De eigen portefeuille wordt gewaardeerd aan exit rendementen die liggen tussen 5% - 9%.

bedrage van € 30 miljoen door de Eerste Joint Venture (Rheingold), de Tweede Joint Venture (Aurora) en de Zesde Joint Venture (Saga).

Totale lang- en kortlopende financiële schulden

De financiële schulden namen toe als gevolg van per saldo: (i) de uitgifte van een nieuwe obligatie van € 576 miljoen met vervaldag in januari '31 en een coupon van 4,25%, (ii) de terugbetaling van € 80 miljoen aan obligaties in maart '25, evenals (iii) de terugkoop van € 200 miljoen aan uitstaande obligaties. De kredietfaciliteiten werden verhoogd tot € 500 miljoen en zijn tot op heden niet opgenomen.

De schuldgraad bedraagt 35,3% (tegenover 33,6% in december '24). De Joint Ventures, met gestabiliseerde activa, hebben een LTV van 32,84% (tegenover 30,5% per december '24) en de proportionele LTV (met Joint Ventures naar rato van het aandeel) bedraagt 50% (tegenover 48,3% in december '24).

GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Voor het jaar afgesloten op 31 december

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizenden €)	Statutair aandelen kapitaal	Kapitaal reserve	IFRS- aandelen kapitaal	Overige reserve s	Over- gedragen resultaten	Totaal eigen vermogen
Saldo per 1 januari 2024	136.092	(30.416)	105.676	845.579	1.263.162	2.214.417
Andere elementen van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	-	-
Resultaat over de periode	-	-	-	-	286.987	286.987
Effect van desinvesteringen	-	-	-	-	-	-
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	286.987	286.987
Kapitaalverhoging en uitgiftepremies na aftrek transactiekosten	-	-	-	-	-	-
Uitkering aandelenkapitaal aan aandeelhouders	-	-	-	-	-	-
Dividenden aan aandeelhouders	-	-	-	-	(100.977)	(100.977)
Stand per 31 december 2024	136.092	(30.416)	105.676	845.579	1.449.172	2.400.427
Stand per 1 januari 2025	136.092	(30.416)	105.676	845.579	1.449.172	2.400.427
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-	-
Resultaat van de periode	-	-	-	-	290.439	290.439
Effect van desinvesteringen	-	-	-	-	-	-
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	290.439	290.439
Kapitaalverhoging en uitgiftepremies na aftrek transactiekosten	-	-	-	-	-	-
Uitkering aandelenkapitaal aan aandeelhouders	-	-	-	-	-	-
Dividenden	-	-	-	-	(90.062)	(90.062)
Saldo per 31 december 2025	136.092	(30.416)	105.676	845.579	1.649.549	2.600.804

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Voor de periode eindigend op 31 december

KASSTROOMSTAAT (in duizend €)	Toelichting	31.12.2025	31.12.2024 Herzien
<i>Kasstroomen uit bedrijfsactiviteiten</i>			
Resultaat vóór belastingen		338.441	319.542
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijvingen		10.734	8.607
Niet-gerealiseerde (meer)-/ minwaarde op vastgoedbeleggingen	6	(183.124)	(94.190)
Gerealiseerde (meer)-/ minwaarde op verkoop dochterondernemingen	6	(60.500)	(92.866)
Niet-gerealiseerde (winst)/ verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen	9	359	239
Rente (opbrengsten)	9	(36.905)	(50.391)
Rente kosten	9	60.447	47.749
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	8.1	(41.285)	(92.744)
Operationeel resultaat vóór veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen		88.167	45.946
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen ¹		(43.707)	(11.831)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden ¹		11.821	(2.765)
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		56.281	31.350
Ontvangen interesten ²		5.185	12.482
Betaalde winstbelastingen		(10.576)	(10.857)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		50.890	32.975
<i>Kasstroomen uit investeringsactiviteiten</i>			
Inkomsten uit de verkoop van materiële activa en andere	19	18	46
Verkoop van dochterondernemingen, Joint Ventures en vastgoedbeleggingen	19	388.739	808.612
Investerings in vastgoedbeleggingen en installaties, machines en uitrusting ³		(641.894)	(549.824)
Inkomsten uit joint venture en geassocieerde deelnemingen ⁴		82.734	85.635
Investering in joint venture en geassocieerde deelnemingen		-	(4.273)
Leningen aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen ³		(936)	(8.825)
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		(171.339)	331.371
<i>Kasstroomen uit financieringsactiviteiten</i>			
Uitbetaalde interesten ²	9	(48.260)	(46.925)
Uitbetaalde dividenden		(90.062)	(100.977)
Opname van leningen	14	565.083	135.000

¹ Inclusief een herclassificatie van € 11 miljoen per december 2025 (€ 37,5 miljoen per december 2024) voornamelijk als gevolg van desinvesteringen van activa aan joint ventures.

² De effectief in contanten betaalde rente is geherclassificeerd van de netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten naar de kasstromen uit financieringsactiviteiten. De herclassificatie is eveneens verwerkt in het boekjaar '24.

³ Houd er rekening mee dat de in 2024 opgenomen 'Investment Property' en 'Disposal group held for sale' zijn aangepast. Historisch gezien heeft VGP altijd de activa die juridisch eigendom zijn van de joint venture, maar economisch eigendom zijn van VGP, opgenomen als 'disposal group held for sale'. Aangezien deze activa ontwikkelingsgrond, in aanbouw zijnde activa en voltooide activa omvatten, voldoet deze classificatie als vlottende activa — waarvoor geldt dat het actief onmiddellijk verkoopbaar moet zijn in de huidige staat en binnen een verwachte termijn van twaalf maanden — niet langer aan de vereisten. Daarom is ervoor gekozen deze benadering te herzien en heeft de Groep alle economische belangen in dergelijke activa geherclassificeerd naar Investment Property, zowel in het huidige jaar als in het voorgaande jaar. De aanpassing in 2024 bedraagt € 97,7 miljoen.

⁴ Het Kasstroomoverzicht is geherclassificeerd om de uitkeringen door joint ventures en geassocieerde deelnemingen te consolideren, aangezien deze in 2025 netto kasontvangsten vormen, bestaande uit € 30,1 miljoen aan dividenden en kapitaaluitkeringen (cf. toelichting 8.4), € 20 miljoen aan rentebetalingen (cf. toelichting 9) en € 32,7 miljoen aan terugbetalingen van aandeelhoudersleningen (cf. toelichting 8.3). In 2024 bestaat dit uit € 17,5 miljoen aan interestbetalingen, € 14,8 miljoen aan uitkeringen op eigen vermogen en € 53,4 miljoen aan terugbetalingen aan aandeelhouders.

Terugbetalingen van leningen	14	(275.246)	(78.000)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		151.515	(90.902)
Netto toename/ (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten		31.066	273.444
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode		492.533	209.921
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen		42	(8)
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop		(547)	9.176
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het einde van de periode		523.094	492.533

TOELICHTING BIJ DE FINANCIËLE STATEN

Voor het jaar afgesloten op 31 december

1. Verklaring van overeenstemming

De geconsolideerde financiële informatie in dit persbericht is opgesteld in overeenstemming met de vereisten van de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie. De geconsolideerde financiële informatie werd op 18 februari 2026 door de Raad van Bestuur goedgekeurd voor publicatie.

2. Belangrijkste waarderingsgrondslagen

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

Een aantal nieuwe standaarden en wijzigingen op boekhoudstandaarden zijn van toepassing op verslagperioden die aanvangen na 1 januari 2025. De Groep heeft geen van deze nieuwe of gewijzigde standaarden vervroegd toegepast bij het opstellen van deze geconsolideerde financiële staten.

De Groep is evenmin van plan deze standaarden vervroegd toe te passen en de impact van de initiële toepassing wordt niet als materieel beschouwd, met uitzondering van IFRS 18.

De wijzigingen in de 'Classification and Measurement of Financial Instruments' — aanpassingen aan IFRS 9 en IFRS 7, uitgegeven op 30 mei 2024 — zullen diversiteit in de boekhoudpraktijk verminderen door de vereisten duidelijker en consistentere te maken. De wijzigingen omvatten:

- Verduidelijkingen over de classificatie van financiële activa met duurzaamheidskenmerken (ESG) en vergelijkbare kenmerken — ESG-gerelateerde clausules in leningen kunnen invloed hebben op de waarderingsgrondslag (geamortiseerde kostprijs of reële waarde). Om uiteenlopende praktijken te voorkomen, verduidelijken de wijzigingen hoe de contractuele kasstromen van dergelijke leningen moeten worden beoordeeld.
- Verduidelijkingen betreffende de datum waarop een financieel actief of een financiële verplichting wordt gederecogniseerd. De IASB heeft ook besloten een beleidskeuze te ontwikkelen waarmee een entiteit een financiële verplichting kan derecogniseren vóór de feitelijke betaling op de afwikkelingsdatum, indien aan bepaalde criteria is voldaan.

Daarnaast heeft de IASB extra toelichtingsvereisten geïntroduceerd om de transparantie voor beleggers te vergroten betreffende investeringen in aandeleninstrumenten die tegen reële waarde via overige gerealiseerde resultaten worden gewaardeerd, evenals financiële instrumenten met voorwaardelijke kenmerken, zoals kenmerken gekoppeld aan ESG-gerelateerde doelstellingen.

De wijzigingen zijn van toepassing op jaarlijkse verslagperioden die aanvangen op of na 1 januari 2026; vervroegde toepassing is toegestaan. Deze wijzigingen zijn goedgekeurd door de EU.

'Contracts Referencing Nature-dependent Electricity' — wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7, uitgegeven op 18 december 2024 — ondersteunen entiteiten om beter te rapporteren over de financiële impact van natuurafhankelijke elektriciteitscontracten, zoals stroomafnameovereenkomsten (PPA's). Deze contracten worden vaak gebruikt om elektriciteit uit wind- of zonne-energie veilig te stellen en de geproduceerde hoeveelheid kan variëren door oncontroleerbare factoren (bijv. weersomstandigheden). De huidige boekhoudvereisten geven mogelijk onvoldoende weer hoe dergelijke contracten de prestaties van een entiteit beïnvloeden.

De wijzigingen omvatten:

- Een verduidelijking van de toepassing van de 'own use'-vereisten;

- Het toestaan van hedge accounting wanneer deze contracten als hedginginstrumenten worden gebruikt;
- Nieuwe toelichtingsvereisten om beleggers inzicht te geven in de impact van deze contracten op de financiële prestaties en kasstromen van de onderneming.

De wijzigingen zijn van toepassing vanaf 1 januari 2026; vervroegde toepassing is toegestaan. Deze wijzigingen zijn door de EU goedgekeurd.

Het pakket ‘**Annual Improvements Volume 11**’, uitgegeven op 18 juli 2024, bevat verduidelijkingen, vereenvoudigingen, correcties en aanpassingen gericht op het verbeteren van de consistentie van verschillende IFRS-standaarden. De aangepaste standaarden zijn:

- IFRS 1 First-time Adoption of IFRS;
- IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures en de begeleidende guidance;
- IFRS 9 Financial Instruments;
- IFRS 10 Consolidated Financial Statements;
- IAS 7 Statement of Cash Flows.

Deze wijzigingen zijn van toepassing vanaf 1 januari 2026; vervroegde toepassing is toegestaan. Ze zijn door de EU goedgekeurd.

IFRS 18 ‘Presentation and Disclosure in Financial Statements’, uitgegeven op 9 april 2024, vervangt IAS 1 Presentation of Financial Statements. De belangrijkste nieuwe vereisten omvatten:

- Entiteiten moeten alle opbrengsten en kosten in de resultatenrekening onderbrengen in vijf categorieën: operationeel, investeringsactiviteiten, financieringsactiviteiten, beëindigde activiteiten en inkomstenbelastingen. Daarnaast moet een nieuw gedefinieerde subtotaal ‘operationeel resultaat’ worden gepresenteerd. De nettowinst verandert niet.
- Management-defined performance measures (MPM’s) moeten worden toegelicht in één afzonderlijke noot.
- Verbeterde guidance over het groeperen van informatie in de financiële staten.

Daarnaast moeten alle entiteiten het operationeel resultaat gebruiken als uitgangspunt voor het kasstroomoverzicht wanneer de indirecte methode wordt toegepast. De standaard is van toepassing vanaf 1 januari 2027; vervroegde toepassing is toegestaan. De EU heeft de standaard nog niet goedgekeurd. De Groep zal IFRS 18 niet vervroegd toepassen. De impact van de initiële toepassing van deze nieuwe IFRS-standaard wordt momenteel nog onderzocht door de Groep, in het bijzonder met betrekking tot de structuur van de winst-en-verliesrekening, het kasstroomoverzicht en de aanvullende toelichtingen vereist voor MPM’s. De Groep beoordeelt ook de impact op de groepering van informatie in de financiële staten, inclusief posten die momenteel als ‘overige’ zijn aangeduid.

IFRS 19 ‘Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures’, uitgegeven op 9 mei 2024, en de aanpassingen van 21 augustus 2025, bieden in aanmerking komende dochterondernemingen de mogelijkheid om IFRS-standaarden toe te passen met gereduceerde toelichtingsvereisten. Een dochteronderneming kan de standaard toepassen indien op de rapporteringsdatum:

- Zij geen publieke verantwoordelijkheid heeft; en
- Haar moedermaatschappij geconsolideerde IFRS-financiële staten opstelt.

IFRS 19 (inclusief de wijzigingen) is van toepassing vanaf 1 januari 2027; vervroegde toepassing is toegestaan. De EU heeft de standaard nog niet goedgekeurd.

De ‘Translation to a hyperinflationary presentation currency’ — wijzigingen aan IAS 21, uitgegeven op 13 november 2025 — verduidelijken hoe entiteiten financiële staten moeten omrekenen van een niet-hyperinflatoire naar een hyperinflatoire valuta. De wijzigingen verduidelijken dat:

- Een entiteit met een niet-hyperinflatoire functionele valuta de slotkoers van de meest recente verslagdatum gebruikt voor alle posten (inclusief vergelijkende cijfers) bij de omzetting naar de presentatievaluta; en
- Een entiteit voor een buitenlandse entiteit met een niet-hyperinflatoire functionele valuta de slotkoers gebruikt voor alle bedragen (behalve vergelijkende cijfers) en de vergelijkende cijfers herwaardeert met behulp van de algemene prijsindex.

De wijzigingen zijn van toepassing vanaf 1 januari 2027; vervroegde toepassing is toegestaan. De EU heeft deze standaard nog niet goedgekeurd.

3. Segment rapportering

De Chief Operating Decision Maker (CODM) is de persoon die verantwoordelijk is voor de toewijzing van middelen aan de operationele segmenten en voor de beoordeling van hun prestaties. De Groep heeft vastgesteld dat de CODM de Chief Executive Officer (CEO) van de Vennootschap is.

De CEO beoordeelt regelmatig interne managementrapporten die voortvloeien uit de geïntegreerde ERP- en rapporteringssystemen van de Groep. Deze rapporten omvatten operationele resultaten per segment, EBITDA, EBIT, reëlewaardemutaties, kapitaaluitgaven (capex), pipeline-informatie, budgetten en forecasts. Deze informatie wordt gebruikt om de prestaties te beoordelen en beslissingen te nemen over de toewijzing van middelen over de bedrijfsactiviteiten en geografische regio's van de Groep.

De segmentrapportering binnen VGP is in hoofdzaak georganiseerd per business line, in lijn met het geïntegreerde operationele model van de Groep, en wordt in tweede instantie geanalyseerd per geografische regio voor management- en operationele doeleinden.

3.1 Activiteit segmenten

Voor managementdoeleinden presenteert de Groep financiële informatie volgens interne managementindelingen op basis van functionele toewijzing van opbrengsten en kosten. Deze bedragen zijn afgeleid van interne managementrapportering en, hoewel gebaseerd op IFRS-grondslagen, worden zij niet opgesteld als afzonderlijke IFRS-jaarrekeningen per segment.

De Groep rapporteert de EBITDA en EBIT van drie operationele en rapporteerbare segmenten: Investeringsactiviteiten, Vastgoedontwikkeling en Hernieuwbare energie.

Investeringsactiviteiten

De EBITDA van het segment Investeringsactiviteiten omvat de recurrente prestaties van de voltooide en verhuurde logistieke vastgoedportefeuille van de Groep, evenals het beheer van deze portefeuille.

Dit segment omvat:

- Huurinkomsten uit voltooide en verhuurde vastgoedbeleggingen aangehouden door de Groep;
- Inkomsten uit property-, asset- en facilitymanagement, inclusief diensten verleend aan joint ventures;
- Het proportionele aandeel van de Groep in het operationele resultaat van voltooide en verhuurde activa aangehouden in joint ventures, exclusief reëlewaardemutaties.

Aan dit segment worden onder meer toegerekend: een gedeelte van de vastgoedexploitatiekosten, overige operationele opbrengsten en kosten die niet rechtstreeks verband houden met ontwikkelingsactiviteiten, en het aandeel in het resultaat van joint ventures (exclusief waarderingseffecten).

Vanaf 2025 wordt 15% van de vastgoedexploitatiekosten en administratieve kosten aan dit segment toegewezen, in lijn met het recurrente karakter van de assetmanagementactiviteiten.

Dit segment weerspiegelt de structurele, kasstroom genererende prestaties van de gestabiliseerde portefeuille en sluit daarom reëlewaardemutaties en gerealiseerde meerwaarde bij desinvesteringen uit.

Vastgoedontwikkeling

De EBITDA van het segment Vastgoedontwikkeling omvat de waarde creatie die voortvloeit uit de ontwikkelingsactiviteiten van de Groep, waaronder de verwerving van gronden, vergunningstrajecten, bouwactiviteiten en oplevering van logistiek vastgoed.

De prestaties van de EBITDA in dit segment worden voornamelijk bepaald door:

- Netto reëlewaardemutaties op vastgoedbeleggingen in ontwikkeling en op voltooide activa die nog op de balans van de Groep worden aangehouden;
- Gerealiseerde winsten of verliezen bij de verkoop van projecten of dochtervennootschappen, inclusief overdrachten aan joint ventures.

Na overdracht van een actief aan een joint venture en het verlies van controle worden latere reëlewaardemutaties niet langer opgenomen binnen de EBITDA van de Groep. Waarderingsresultaten worden derhalve uitsluitend binnen dit segment opgenomen zolang het actief op de balans van de Groep blijft.

Het segment Projectontwikkeling omvat ongeveer 80% van de administratieve kosten van de Groep, wat de centrale rol van ontwikkelingsactiviteiten in het waarderingsmodel van de Groep weerspiegelt. De toewijzing van administratieve kosten tussen de segmenten weerspiegelt het oordeel van het management over de relatieve tijd en middelen die aan elke activiteit worden besteed en wordt periodiek herzien door de CODM.

Het segment Vastgoedontwikkeling genereert geen opbrengsten in traditionele zin; de waarde creatie wordt weerspiegeld via reëlewaardemutaties en gerealiseerde meerwaarde.

Dit segment omvat op balansniveau het volgende:

Beleggingsvastgoed wordt toegewezen aan het segment Ontwikkeling of Investering op basis van de fase in de levenscyclus:

- Vastgoed in ontwikkeling (grondposities en activa in aanbouw) wordt opgenomen in het segment Ontwikkeling.
- Voltooide en gestabiliseerde panden die worden aangehouden voor lange termijn huurinkomsten worden opgenomen in het segment Investering.

Activa die worden geclassificeerd als groep aangehouden voor verkoop worden eveneens toegewezen aan het segment Ontwikkeling of Investering, afhankelijk van of het ontwikkelingsactiva dan wel gestabiliseerde verhuuractiva betreft.

De Groep heeft daarnaast deelnemingen in bepaalde ontwikkelingsjoint ventures die zijn opgericht om toegang te verkrijgen tot grond of projecten. Zolang deze projecten zich in de ontwikkelingsfase bevinden, worden zij opgenomen in het segment Vastgoedontwikkeling. Zodra zij zijn voltooid en worden aangehouden voor verhuurdoeleinden, kunnen zij worden overgeheveld naar het segment Investering.

Hernieuwbare energie

De EBITDA van het segment Hernieuwbare energie omvat de ontwikkeling en exploitatie van hernieuwbare-energie-installaties op de logistieke sites van de Groep, voornamelijk zonnepaneleninstallaties en bijbehorende infrastructuur. Dit segment omvat:

- Bruto-inkomsten uit de verkoop van elektriciteit, overheidsincentives en, indien van toepassing, leasingactiviteiten;
- rechtstreeks toewijsbare operationele kosten.

Vanaf 2025 wordt circa 5% van de administratieve kosten aan dit segment toegerekend, in overeenstemming met het aandeel van ondersteunende functies.

Binnen dit segment wordt dakruimte gehuurd van andere entiteiten binnen de Groep. Voor zover deze intra-groep transacties niet worden geëlimineerd bij consolidatie, worden de bijbehorende leasekosten opgenomen binnen het segment Hernieuwbare energie, met een overeenkomstige opbrengst in het segment Investeringsactiviteiten, zodat een consistente segmentrapportering wordt gewaarborgd.

Samenvatting van de opsplitsing van de activiteit segmenten

<i>In duizenden €</i>	31.12.2025	31.12.2024
Investerings- en Vastgoed- en activabeheer EBITDA	248.956	204.293
Vastgoedontwikkeling EBITDA	199.267	144.770
Hernieuwbare energie EBITDA	6.479	5.390
Totaal operationele EBITDA	454.702	354.453

In duizenden €	Voor de periode afgesloten op 31 december 2025				
	Investerings-activiteiten	Vastgoed ontwikkeling	Hernieuwbare energie	Inter-segment eliminaties	Totaal
Bruto huur -en hernieuwbare energieopbrengsten	86.762	-	12.268	(386)	98.644
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(4.888)	(2.276)	(3.159)	386	(9.937)
Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	81.874	(2.276)	9.109	-	88.707
Joint Ventures “fee” inkomsten	52.058	-	-	-	52.058
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures	-	243.624	-	-	243.624
Administratieve kosten	(7.890)	(42.081)	(2.630)	-	(52.601)
Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Ventures na belastingen ¹	122.914	-	-	-	122.914
EBITDA	248.956	199.267	6.479	-	454.702
Overige kosten	-	-	-	-	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen	(819)	(4.365)	(5.547)	-	(10.731)
Afschrijvingen en waardeverminderingen – Joint Ventures en deelnemingen	(155)	-	-	-	(155)
Resultaat voor belastingen en interest	247.982	194.902	932	-	443.816
Netto financiële kosten – Eigen portefeuille	-	-	-	-	(23.901)
Netto financiële kosten - Joint venture en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(56.581)
Resultaat voor belastingen	-	-	-	-	363.334
Inkomstenbelastingen - eigen	-	-	-	-	(10.576)
Inkomstenbelastingen - joint ventures en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(6.654)
Recurrente netto-inkomsten	-	-	-	-	346.104
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen – andere landen ²	-	-	-	-	-
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-	-	-	-	(10.367)
Niet-gerealiseerde winsten/ (verliezen) op afdekkingsderivaten	-	-	-	-	-
Netto meer-/ (min)waarde op renteswaps en andere derivaten - Joint ventures en geassocieerde maatschappijen	-	-	-	-	149
Latente belastingen – eigen portefeuille	-	-	-	-	(37.426)
Latente belastingen - joint ventures en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(8.021)
Gerapporteerd resultaat over de periode					290.439

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

² Had voorheen betrekking op ontwikkelingen in landen buiten de JV-perimeters

In duizenden €	Voor de periode afgesloten op 31 december 2024				
	Investerings-activiteiten	Vastgoed ontwikkeling	Hernieuwbare energie	Inter-segment eliminaties	Totaal
Bruto huur -en hernieuwbare energieopbrengsten	65.382	-	8.338	(16)	73.704
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(366)	(3.287)	(2.381)	16	(6.018)
Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	65.016	(3.287)	5.957	-	67.686
Joint Ventures “fee” inkomsten	32.666	-	-	-	32.666
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen bestemd voor de Joint Ventures	-	187.056	-	-	187.056
Administratieve kosten	(13.090)	(38.999)	(567)	-	(52.656)
Aandeel in het aangepast resultaat van de Joint Ventures na belastingen ¹	119.701	-	-	-	119.701
Operationele EBITDA	204.293	144.770	5.390	-	354.453
Overige kosten	-	-	-	-	(1.750)
Afschrijvingen en waardeverminderingen	(782)	(3.126)	(4.699)	-	(8.607)
Winst voor interest en belastingen	203.511	141.644	691	-	344.096
Netto financiële kosten – Eigen portefeuille					2.403
Netto financiële kosten - Joint venture en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(58.184)
Resultaat voor belastingen	-	-	-	-	288.315
Inkomstenbelastingen - eigen	-	-	-	-	(10.857)
Inkomstenbelastingen - joint ventures en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(7.320)
Recurrente netto-inkomsten	-	-	-	-	270.139
Netto meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen – Joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-	-	-	-	54.481
Niet-gerealiseerde winsten/ (verliezen) op afdekkingsderivaten	-	-	-	-	-
Netto meer-/ (min)waarde op renteswaps en andere derivaten - Joint ventures en geassocieerde maatschappijen	-	-	-	-	(915)
Latente belastingen – eigen portefeuille	-	-	-	-	(21.698)
Latente belastingen - joint ventures en geassocieerde deelnemingen	-	-	-	-	(15.020)
Gerapporteerd resultaat over de periode	-	-	-	-	286.987

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

3.2 Gesegmenteerde balans

<i>In duizenden €</i>						
Voor de periode afgesloten op 31 december 2025						
Activa	Investerings-activiteiten	Vastgoed ontwikkeling	Hernieuwbare Energie	Financiële Schuld	Eigen vermogen	Totaal
Immateriële activa	51	414	52	-	-	517
Vastgoedbeleggingen	888.497	1.504.902	-	-	-	2.393.399
Materiële vaste activa	2.579	20.631	117.477	-	-	140.687
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen	1.391.262	18.596	-	-	-	1.409.858
Andere langlopende vorderingen	552.383	14.335	-	-	-	566.718
Uitgestelde belastingvorderingen	2.518	8.066	127	-	-	10.711
Totaal vaste activa	2.837.290	1.566.944	117.656	-	-	4.521.890
Handels- en andere vorderingen	26.016	100.743	5.073	-	-	131.832
Geldmiddelen en kasequivalenten	-	-	24.937	498.157	-	523.094
Activa aangehouden voor verkoop	27.307	-	-	-	-	27.307
Totaal vlottende activa	53.323	100.743	30.010	498.157	-	682.233
Totale activa	2.890.613	1.667.687	147.666	498.157	-	5.204.123

<i>In duizenden €</i>						
Voor de periode afgesloten op 31 december 2025						
Eigen vermogen en verplichtingen	Investerings-activiteiten	Vastgoed ontwikkeling	Hernieuwbare Energie	financiële Schuld	Eigen vermogen	Totaal
Kapitaal	-	-	-	-	105.676	105.676
Overige reserves	-	-	-	-	845.579	845.579
Overgedragen resultaten	-	-	-	-	1.649.549	1.649.549
Eigen vermogen	-	-	-	-	2.600.804	2.600.804
Langlopende financiële schulden	-	-	134.838	1.962.928	-	2.097.766
Andere langlopende verplichtingen	13.027	29.302	12.718	-	-	55.047
Uitgestelde belastingverplichtingen	15.613	50.023	-	-	-	65.636
Totaal langlopende verplichtingen	28.640	79.325	147.556	1.962.928	-	2.218.449
Kortlopende financiële schulden	-	-	2.257	259.788	-	262.045
Handels- en andere kortlopende schulden	10.466	107.214	3.685	-	-	121.365
Verplichtingen m.b.t activa aangehouden voor verkoop	1.460	-	-	-	-	1.460
Totaal kortlopende verplichtingen	11.926	107.214	5.942	259.788	-	384.870
Totaal verplichtingen	40.566	186.539	153.498	2.222.716	-	2.603.319
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	40.566	186.539	153.498	2.222.716	2.600.804	5.204.123

In duizenden €						
Voor de periode eindigend op 31 december 2024 - Herzien						
Activa	Investerings-activiteiten	Vastgoed ontwikkeling	Hernieuwbare Energie	Financiële Schuld	Eigen vermogen	Totaal
Immateriële activa	73	579	72	-	-	724
Vastgoedbeleggingen ¹	850.187	1.219.580	-	-	-	2.069.767
Materiële vaste activa	2.166	17.324	102.820	-	-	122.309
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen	1.281.900	18.974	-	-	-	1.300.874
Andere langlopende vorderingen	512.146	26.338	-	-	-	538.484
Uitgestelde belastingvorderingen	5.342	6.278	-	-	-	11.620
Totaal vaste activa	2.651.814	1.289.073	102.892	-	-	4.043.778
Handels- en andere vorderingen	18.855	59.640	5.309	-	-	83.804
Geldmiddelen en kasequivalenten	-	-	28.189	464.344	-	492.533
Activa aangehouden voor verkoop ¹	31.591	2.230	-	-	-	33.821
Totaal vlottende activa	50.446	61.870	33.498	464.344	-	610.158
Totale activa	2.702.260	1.350.943	136.390	464.344	-	4.653.936

¹ De cijfers van 2024 met betrekking tot Vastgoedbeleggingen en Activa aangehouden voor verkoop werden herwerkt. Historisch classificeerde VGP activa die juridisch eigendom zijn van de Joint Ventures maar economisch eigendom van VGP als “activa aangehouden voor verkoop”. Na een herevaluatie en om de economische realiteit en het langetermijninvesteringskarakter van deze activa beter weer te geven, heeft de Groep beslist haar economische belangen in dergelijke activa te herclassificeren naar “Vastgoedbeleggingen”. Deze aanpak werd consistent toegepast op zowel het lopende boekjaar als de vergelijkende periode. De herwerking in 2024 bedraagt € 164,4 miljoen, overgeboekt van Activa aangehouden voor verkoop naar vastgoedbeleggingen. Dienovereenkomstig werd de uitgestelde belastingverplichting ten belope van € 10,4 miljoen herzien en overgeboekt van verplichtingen met betrekking tot activa aangehouden voor verkoop.

In duizenden € Voor de periode eindigend op 31 december 2024 - Herzien						
Eigen vermogen en verplichtingen	Investerings-activiteiten	Vastgoed ontwikkeling	Hernieuwbare Energie	financiële Schuld	Eigen vermogen	Totaal
Kapitaal	-	-	-	-	105.676	105.676
Overige reserves	-	-	-	-	845.579	845.579
Overgedragen resultaten	-	-	-	-	1.449.172	1.449.172
Eigen vermogen	-	-	-	-	2.400.427	2.400.427
Langlopende financiële schulden	-	-	134.818	1.807.677	-	1.942.495
Andere langlopende verplichtingen	9.927	25.477	11.377	-	-	46.781
Uitgestelde belastingverplichtingen ¹	21.152	24.859	-	-	-	46.011
Totaal langlopende verplichtingen	31.079	50.336	146.195	1.807.677	-	2.035.287
Kortlopende financiële schulden	-	-	2.257	112.609	-	114.866
Handels- en andere kortlopende schulden	8.277	91.315	2.966	-	-	102.558
Verplichtingen m.b.t activa aangehouden voor verkoop ¹	31	767	-	-	-	798
Totaal kortlopende verplichtingen	8.308	92.082	5.223	112.609	-	218.222
Totaal verplichtingen	39.387	142.418	151.418	1.920.286	-	2.253.509
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	39.387	142.418	151.418	1.920.286	2.400.427	4.653.936

¹ De cijfers van 2024 met betrekking tot Vastgoedbeleggingen en Activa aangehouden voor verkoop werden herwerkt. Historisch classificeerde VGP-activa die juridisch eigendom zijn van de Joint Ventures maar economisch eigendom van VGP als “activa aangehouden voor verkoop”. Na een herevaluatie en om de economische realiteit en het langetermijninvesteringskarakter van deze activa beter weer te geven, heeft de Groep beslist haar economische belangen in dergelijke activa te herclassificeren naar “Vastgoedbeleggingen”. Deze aanpak werd consistent toegepast op zowel het lopende boekjaar als de vergelijkende periode. De herwerking in 2024 bedraagt € 164,4 miljoen, overgeboekt van Activa aangehouden voor verkoop naar vastgoedbeleggingen. Dienovereenkomstig werd de uitgestelde belastingverplichting ten belope van € 10,4 miljoen herzien en overgeboekt van verplichtingen met betrekking tot activa aangehouden voor verkoop.

3.3 Geografische informatie

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

31 december 2025 In duizenden €	Bruto huur- en hernieuwbare energie opbrengsten (incl. JV volgens aandeel)	Netto huur- en hernieuwbare energie resultaat (incl. JV volgens aandeel)	nJoint venture fee inkomme	Operationele EBITDA (incl. JV volgens aandeel)	Vastgoedbeleggingen (incl. JV volgens aandeel)	Installaties hernieuwbare energie, installaties en uitrusting	Totale activa (incl. JV volgens aandeel)	Investerings ¹
West-Europa								
Duitsland	114.480	103.750	16.732	225.651	2.573.686	87.243	2.812.888	171.355
Spanje	15.198	13.813	3.912	22.683	445.842	126	460.148	42.849
Oostenrijk	9.950	9.680	192	11.228	175.902	437	181.964	19.376
Nederland	10.019	8.500	2.106	20.980	207.385	16.652	227.933	1.613
Italië	7.765	6.261	942	27.785	152.111	8.704	183.781	31.667
Frankrijk	1.161	(1.020)	256	22.399	170.207	3.471	183.394	37.173
Portugal	3.789	3.234	169	13.759	87.416	-	96.695	25.577
Denemarken	305	137	-	(1.207)	62.739	-	74.412	40.387
Verenigd Koninkrijk	-	(171)	14	(6.319)	54.987	-	58.891	60.081
Luxemburg	-	-	-	-	-	-	157.818	-
België	-	-	-	-	-	-	892.297	-
	162.667	144.184	24.323	336.959	3.930.275	116.633	5.330.221	430.077
Centraal- en Oost-Europa								
Tsjechië	24.728	23.675	5.853	42.493	544.648	3.540	564.919	22.935
Slowakije	8.060	7.286	2.188	13.054	232.374	1.089	241.819	27.059
Hongarije	17.816	17.283	444	23.273	335.712	-	357.859	41.207
Roemenië	21.401	20.323	810	7.902	336.295	4.698	365.858	71.617
Kroatië	-	228	-	(918)	72.327	-	85.462	42.228
	72.005	68.795	9.295	85.804	1.521.356	9.327	1.615.917	205.046
Baltische staten en Balkan								
Letland	6.430	6.156	-	6.463	73.754	-	81.477	5.279
Servië	6.289	5.616	-	8.198	105.216	-	113.977	149
	12.719	11.772	-	14.661	178.970	-	195.454	5.428
Andere²								
	-	(1.367)	18.440	17.278	-	-	4.151	-
Totaal	247.391	223.384	52.058	454.702	5.630.601	125.960	7.145.743	640.550

¹ De kapitaaluitgaven omvatten toevoegingen en acquisities van beleggingsvastgoed en ontwikkelingsgrond, maar omvatten geen huurdersincentives, makelaarskosten en geactiveerde rente. De direct voor de eigen portefeuille gemaakte kapitaaluitgaven bedragen € 640,6 miljoen (waarvan € 148,9 miljoen betrekking heeft op grondaankopen) en zijn inclusief de Groep's economische eigendom van ontwikkelingsprojecten in de Eerste, Tweede en Zesde Joint Venture.

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

31 december 2024 In duizenden €	Bruto huur- en hernieuwbare energie opbrengsten (incl. JV volgens aandeel)	Netto huur- en hernieuw- bare energie resultaat (incl. JV volgens aandeel)	Joint venture fee inkomsten	Operationele EBITDA (incl. JV volgens aandeel)	Vastgoedbeleggingen (incl. JV volgens aandeel)	Installaties hernieuwbare energie, installaties en uitrusting	Totale activa (incl. JV volgens aandeel)	Investerings ¹
West-Europa								
Duitsland	109.469	97.191	18.142	162.158	2.303.761	83.981	2.538.957	138.790
Spanje	10.816	8.101	3.673	28.727	370.957	-	385.380	53.822
Oostenrijk	5.582	5.325	163	3.917	234.378	148	249.930	42.167
Nederland	8.718	7.150	1.946	16.030	183.239	15.428	203.091	1.022
Italië	3.124	2.002	718	12.496	152.631	4.866	181.738	47.815
Frankrijk	172	(941)	9	(4.890)	105.942	1.244	131.263	29.275
Portugal	2.315	2.154	(68)	6.828	85.239	-	93.995	23.113
Denemarken	-	(204)	-	4.988	21.381	-	25.872	12.905
Luxemburg	-	-	-	-	-	-	156.173	-
België	-	-	-	-	-	-	803.119	-
	140.196	120.778	24.583	230.254	3.457.528	105.667	4.769.518	348.911
Centraal- en Oost-Europa								
Tsjechië	25.141	23.186	5.209	43.866	458.823	3.410	477.150	24.066
Slowakije	8.479	8.044	1.725	14.032	162.222	5	170.293	40.203
Hongarije	12.593	12.443	438	23.279	283.822	-	303.019	42.927
Roemenië	15.023	15.652	711	17.396	272.215	1.710	297.112	55.323
Kroatië	-	(125)	-	9.584	29.529	-	35.071	13.064
	61.236	59.200	8.083	108.157	1.206.611	5.125	1.282.645	175.584
Baltische staten en Balkan								
Letland	7.910	9.227	-	9.053	101.636	-	105.531	1.119
Servië	1.940	1.650	-	1.483	101.013	9	109.442	31.813
	9.850	10.877	-	10.536	202.649	9	214.973	32.931
Andere²								
	-	(1.487)	-	5.507	-	-	3.566	-
Totaal	211.282	189.368	32.666	354.454	4.866.788	110.801	6.270.702	557.426

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

¹ De kapitaaluitgaven omvatten toevoegingen en acquisities van beleggingsvastgoed en ontwikkelingsgrond, maar omvatten geen huurdersincentives, makelaarskosten en geactiveerde rente. Van de investeringen heeft € 54.7 miljoen betrekking op grondaankopen.

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

31 december 2025 <i>In duizenden €</i>	Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	Netto huur en hernieuwbare energie resultaat	Joint venture fee inkomen	Vastgoed- beleggingen	Totaal vaste activa (IP, PPE en immateriële activa)
West-Europa					
Duitsland	27.175	23.434	16.732	678.662	766.816
Spanje	2.891	2.907	3.912	168.423	169.167
Oostenrijk	9.131	9.046	192	90.277	90.757
Nederland	2.454	2.116	2.106	64.840	81.522
Italië	4.807	3.939	942	33.498	42.263
Frankrijk	114	(1.943)	256	149.357	152.847
Portugal	3.088	2.685	169	40.186	40.242
Denemarken	305	137	-	62.739	62.954
United Indom	-	(171)	14	54.987	54.987
Luxemburg	-	-	-	-	47
België	-	-	-	-	11.771
	49.965	42.150	24.323	1.342.969	1.473.373
Centraal- en Oost-Europa					
Tsjechië	2.343	2.403	5.853	117.253	121.381
Slowakije	693	512	2.188	114.782	116.104
Hongarije	15.002	14.697	444	300.190	300.415
Roemenië	17.922	17.331	810	293.390	298.337
Kroatië	-	228	-	72.327	72.333
	35.960	35.171	9.295	897.942	908.570
Baltische staten en Balkan					
Letland	6.430	6.156	-	73.754	73.800
Servië	6.289	5.616	-	105.216	105.342
	12.719	11.772	-	178.970	179.142
Andere	-	(386)	18.440	-	-
Totaal	98.644	88.707	52.058	2.419.881	2.561.085

31 december 2024 In duizenden €	Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	Netto huur en hernieuwbare energie resultaat	Joint venture fee inkomen	Vastgoed- beleggingen	Totaal vaste activa (IP, PPE en immateriële activa)
West-Europa					
Duitsland	26.087	21.566	18.142	457.097	541.943
Spanje	104	(1.064)	3.673	182.141	182.287
Oostenrijk	4.843	4.664	163	221.538	221.735
Nederland	1.225	842	1.946	48.886	64.361
Italië	402	104	718	104.341	109.298
Frankrijk	-	(1.000)	9	85.891	87.212
Portugal	1.694	1.605	(68)	74.545	74.600
Denemarken	-	(204)	-	21.381	21.611
Luxemburg	-	-	-	-	35
België	-	-	-	-	9.258
	34.355	26.513	24.583	1.195.820	1.312.340
Centraal- en Oost-Europa					
Tsjechië	4.749	4.977	5.209	106.152	110.206
Slowakije	3.473	3.500	1.725	88.581	88.851
Hongarije	9.826	9.861	438	250.012	250.094
Roemenië	11.451	12.432	711	230.570	232.555
Kroatië	-	(125)	-	29.529	29.536
	29.499	30.645	8.083	704.844	711.242
Baltische staten en Balkan					
Letland	7.910	9.227	-	101.636	101.648
Servië	1.940	1.650	-	101.013	101.116
	9.850	10.877	-	202.649	202.764
Andere					
	-	(350)	-	-	-
Totaal	73.704	67.685	32.666	2.103.313	2.226.346

4. Omzet

In duizenden €	31.12.2025	31.12.2024 Herzien
Huurinkomsten uit vastgoedportefeuille	82.811	57.636
Lineaire toekenning van huurkortingen	3.926	7.730
Totale bruto huuropbrengsten	86.737	65.366
Bruto-inkomsten uit hernieuwbare energie	11.907	8.338
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	49.579	27.004
Inkomsten uit projectontwikkeling	2.479	5.662
Joint Ventures fee inkomsten	52.058	32.666
Totale omzet¹	150.702	106.370

¹ De definitie van omzet werd in '25 aangepast om servicekosteninkomsten uit te sluiten. Het omzetcijfer van '24 werd daarom eveneens herwerkt met € 15 miljoen.

De Groep verhuurt haar vastgoedbeleggingen op basis van operationele verhuring. De operationele huurcontracten hebben over het algemeen een looptijd van meer dan 5 jaar. De totale brutohuuropbrengsten omvatten € 15,2 miljoen aan huur voor de periode met betrekking tot de vastgoedportefeuille die werd verkocht tijdens derde transactie met de Zesde joint venture in December '25.

Eind december 2025 heeft de Groep (inclusief de joint ventures) gecommitteerde huurovereenkomsten op jaarbasis van € 468,3 miljoen¹ vergeleken met € 412,6 miljoen² per 31 december 2024.

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

31.12.2025							
In duizenden €	Huur inkomsten in < 1 jaar	Huur inkomsten in < 2 jaar	Huur inkomsten in < 3 jaar	Huur inkomsten in < 4 jaar	Huur inkomsten in < 5 jaar	Huur inkomsten in > 5 jaar	Totaal
JV volgens aandeel - Actieve huur	153.411	157.191	148.679	132.499	116.467	533.093	1.241.340
JV volgens aandeel – gecommitteerde huur	1	4.776	4.990	4.990	4.990	42.798	62.545
Totaal – JV volgens aandeel	153.412	161.967	153.669	137.489	121.457	575.891	1.303.885
Eigen portefeuille - Actieve huur	69.294	77.068	67.437	59.487	49.887	269.902	593.075
Eigen portefeuille - gecommitteerde huur	-	20.764	44.612	59.622	67.046	682.709	874.753
Totaal – Eigen	69.294	97.832	112.049	119.109	116.933	952.611	1.467.828
Totaal – volgens aandeel	222.706	259.799	265.718	256.598	238.390	1.528.502	2.771.713

31.12.2024							
In duizenden €	Huur inkomsten in < 1 jaar	Huur inkomsten in < 2 jaar	Huur inkomsten in < 3 jaar	Huur inkomsten in < 4 jaar	Huur inkomsten in < 5 jaar	Huur inkomsten in > 5 jaar	Totaal
JV volgens aandeel - Actieve huur	139.143	127.865	116.667	102.036	90.207	408.665	984.583
JV volgens aandeel – gecommitteerde huur	1.650	4.575	4.575	4.575	4.575	43.771	63.721
Totaal – JV volgens aandeel	140.793	132.440	121.242	106.611	94.782	452.436	1.048.304
Eigen portefeuille - Actieve huur	74.370	72.237	58.676	54.338	44.990	212.337	516.948
Eigen portefeuille - gecommitteerde huur	18.711	34.380	34.725	43.799	51.220	534.021	716.856
Totaal – Eigen	93.081	106.617	93.401	98.137	96.210	746.358	1.233.804
Totaal – volgens aandeel	233.874	239.057	214.643	204.748	190.992	1.198.794	2.282.108

¹ € 321,7 miljoen heeft betrekking op de portefeuille van de Joint Ventures en € 146,6 miljoen is gerelateerd op de eigen portefeuille.

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

5. Operationele kosten verbonden aan vastgoed

<i>In duizenden €</i>	31.12.2025	31.12.2024
Herstellingen en onderhoud	(2.838)	(1.077)
Verhuur, marketing, juridische en professionele kosten	(690)	(888)
Vastgoedmakelaars	(989)	(706)
Doorgerekende huurlasten ¹	21.300	15.034
Door te rekenen huurlasten	(19.430)	(13.898)
Andere opbrengsten	2.911	4.121
Andere lasten	(7.134)	(6.239)
Operationele kosten hernieuwbare energie	(3.067)	(2.365)
Totaal	(9.937)	(6.018)

6. Netto waarderingswinsten/ (verliezen) op vastgoedbeleggingen

<i>In duizenden €</i>	31.12.2025	31.12.2024 Herzien
Niet-gerealiseerde meer-/ (min)waarde op vastgoedbeleggingen	180.180	93.097
Niet-gerealiseerde meer-/ (min)waarde op activa aangehouden voor verkoop ²	2.944	1.093
Gerealiseerde meer-/ (min)waarde op de verkoop van dochterondernemingen, Joint Ventures en vastgoedbeleggingen	60.500	92.866
Totaal	243.624	187.056

De eigen vastgoedportefeuille, exclusief bouwgrond maar inclusief de activa in ontwikkeling voor rekening van de joint ventures, wordt door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op 31 december 2025 op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 7,5%³ (vergeleken met 7,22% op 31 december 2024) toegepast op de contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande ruimte. Een variatie van 0,10% van deze marktrendement zou leiden tot een variatie van deze portefeuillewaarde van € 27,2 miljoen.

7. Administratieve kosten

<i>In duizenden €</i>	31.12.2025	31.12.2024
Verloning	(32.526)	(37.027)
Audit, juridische en andere adviseurs	(3.925)	(4.262)
Overige administratieve kosten	(16.147)	(11.367)
Afschrijvingen	(10.734)	(8.607)
Totaal	(63.332)	(61.263)

¹ De doorgerekende huurlasten vertegenwoordigen terugbetalingen van vastgoed gerelateerde exploitatiekosten door huurders volgens de huurovereenkomsten. Deze bedragen vormen geen omzet onder IFRS 15, maar worden gepresenteerd als een verrekening met de gerelateerde vastgoedexploitatiekosten.

² De cijfers van 2024 met betrekking tot Vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop werden herwerkt. Historisch classificeerde VGP-activa die juridisch eigendom zijn van de Joint Ventures maar economisch eigendom van VGP als “activa aangehouden voor verkoop”. Na een herevaluatie en om de economische realiteit en het langetermijninvesteringskarakter van deze activa beter weer te geven, heeft de Groep beslist haar economische belangen in dergelijke activa te herclassificeren naar “Vastgoedbeleggingen”. Deze aanpak werd consistent toegepast op zowel het lopende boekjaar als de vergelijkende periode. De herwerking in 2024 bedraagt € 30,3 miljoen, overgeboekt van niet-gerealiseerde waarderingswinsten/(verliezen) op activa aangehouden voor verkoop naar niet-gerealiseerde waarderingswinsten/(verliezen) op vastgoedbeleggingen.

³ Dit wijkt aanzienlijk af van het gewogen gemiddelde rendement dat wordt gehanteerd voor de waardering van de Joint Ventures, aangezien de portefeuille binnen de Joint Ventures hoofdzakelijk gelegen is in West-Europese landen en voornamelijk uit voltooide activa bestaat. De eigen portefeuille wordt gewaardeerd aan exit rendementen die liggen tussen 5% - 9%.

8. Investerings in joint ventures

8.1 Winsten van joint ventures

Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de resultatenrekening van de joint ventures van de Groep met (i) Allianz Real Estate (VGP European Logistics (de Eerste joint venture), VGP European Logistics 2 (de Tweede joint venture), VGP Park München, de Derde joint venture); (ii) met Deka (de Vijfde Joint Venture); (iii) met Areim (de Zesde Joint Venture) en de geassocieerde deelnemingen; (iv) de joint venture met VUSA (Belartza) gelegen in San Sebastian, Spanje en (v) de joint venture met Weimer Bau (Siegen) in Duitsland, die allen verwerkt worden volgens de vermogensmutatiemethode en (iv) en (v) worden gerapporteerd als ontwikkelings Joint Ventures. De ontwikkelings Joint Venture met Roozen Landgoederen Beheer (LPM) werd verkocht in H1 '24.

VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 zijn gevestigd in Luxemburg. VGP European Logistics bezit logistiek vastgoed in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. VGP European Logistics 2 bezit logistiek vastgoed in Spanje, Oostenrijk, Nederland, Italië en Roemenië. VGP Park München is gevestigd in München (Duitsland) en bezit en ontwikkelt het VGP-park gelegen in München. De Vijfde joint venture bezit vijf parken in Duitsland en de Zesde joint venture, VGP European Logistics 4, bezit activa in Duitsland, Tsjechië, Frankrijk, Slowakije, Portugal, Spanje, Italië en Oostenrijk. De LPM Joint Venture was samen met het Havenbedrijf Moerdijk eigenaar van ontwikkelingsgrond in Logistiek Park Moerdijk ("LPM") op een 50:50-basis.

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

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

31.12.2025	Joint Ventures aan 100%	Joint ventures op aandeel
<i>In duizenden €</i>		
Bruto huuropbrengsten	292.511	148.747
Operationele kosten verbonden aan vastgoed		
- onderliggende operationele kosten	(1.349)	(693)
- vastgoed management fees	(26.244)	(13.377)
Netto huurresultaat	264.918	134.677
Netto meer/(min) waarden op vastgoedbeleggingen	(18.345)	(10.367)
Administratieve kosten	(5.299)	(2.695)
Operationeel resultaat	222.828	112.392
Netto financieel resultaat	(111.328)	(56.432)
Belastingen	(29.385)	(14.675)
Resultaat over de periode	82.115	41.285

<i>Netto huurresultaat</i> <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2025</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	109.588	56.425
Tweede Joint Venture	47.140	23.568
Derde Joint Venture	28.732	14.365
Vijfde Joint Venture	52.819	26.410
Zesde Joint Venture	26.767	13.980
Ontwikkelings Joint Ventures	(128)	(71)
Netto huurresultaat	264.918	134.677

<i>Operationeel resultaat</i> <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2025</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	75.149	38.419
Tweede Joint Venture	74.445	37.223
Derde Joint Venture	9.478	4.738
Vijfde Joint Venture	39.459	19.729
Zesde Joint Venture	24.427	12.355
Ontwikkelings Joint Ventures	(130)	(72)
Operationeel resultaat	222.828	112.392

<i>Resultaat over de periode</i> <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2025</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	38.279	19.613
Tweede Joint Venture	47.402	23.706
Derde Joint Venture	(4.215)	(2.109)
Vijfde Joint Venture	(9.138)	(4.570)
Zesde Joint Venture	10.321	5.021
Ontwikkelings Joint Ventures	(534)	(376)
Resultaat over de periode	82.115	41.285

31.12.2024	Joint Ventures aan 100%	Joint ventures op aandeel
<i>In duizenden €</i>		
Bruto huuropbrengsten	270.782	137.578
Operationele kosten verbonden aan vastgoed		
- onderliggende operationele kosten	(7.220)	(3.669)
- vastgoed management fees	(24.007)	(12.227)
Netto huurresultaat	239.555	121.682
Netto meer/(min) waarden op vastgoedbeleggingen	106.675	54.479
Administratieve kosten	(3.905)	(1.990)
Operationeel resultaat	342.325	174.171
Netto financieel resultaat	(116.737)	(59.094)
Belastingen	(43.954)	(22.333)
Resultaat over de periode	181.634	92.744

<i>Netto huurresultaat In duizenden € 31 december 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	105.446	54.297
Tweede Joint Venture	43.616	21.806
Derde Joint Venture	30.431	15.216
Vijfde Joint Venture	50.248	25.124
Zesde Joint Venture	10.516	5.591
Ontwikkelings Joint Ventures	(702)	(352)
Netto huurresultaat	239.555	121.682

<i>Operationeel resultaat In duizenden € 31 december 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	143.779	74.006
Tweede Joint Venture	55.669	27.834
Derde Joint Venture	49.192	24.596
Vijfde Joint Venture	58.385	29.192
Zesde Joint Venture	36.006	18.897
Ontwikkelings Joint Ventures	(706)	(354)
Operationeel resultaat	342.325	174.171

<i>Resultaat over de periode</i> <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	97.459	50.192
Tweede Joint Venture	25.925	12.964
Derde Joint Venture	35.744	17.871
Vijfde Joint Venture	620	309
Zesde Joint Venture	20.100	10.630
Ontwikkelings Joint Ventures	1.786	778
Resultaat over de periode	181.634	92.744

8.2 Samengevatte balansinformatie met betrekking tot Joint Ventures

31.12.2025 <i>In duizenden €</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Vastgoedbeleggingen	6.295.262	3.210.720
Andere activa	(1.777)	(856)
Totaal vaste activa	6.293.485	3.209.864
Handels- en andere vorderingen	79.103	40.061
Geldmiddelen en kasequivalenten	199.777	101.553
Totaal vlottende activa	278.880	141.614
Totaal activa	6.572.365	3.351.478
Langlopende financiële schulden	2.462.018	1.245.002
Andere langlopende financiële verplichtingen	561	281
Andere langlopende verplichtingen	53.871	27.186
Uitgestelde belastingverplichtingen	335.781	171.551
Totaal langlopende verplichtingen	2.852.231	1.444.020
Kortlopende financiële schulden	868.525	448.355
Handels- en andere kortlopende schulden	96.686	49.245
Totaal kortlopende verplichtingen	965.211	497.600
Totaal verplichtingen	3.817.442	1.941.620
Netto actiefwaarde	2.754.923	1.409.858

Totaal vaste activa <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2025</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	2.322.859	1.199.608
Tweede Joint Venture	961.820	480.911
Derde Joint Venture	743.264	371.632
Vijfde Joint Venture	1.140.739	570.369
Zesde Joint Venture	1.084.209	557.954
Ontwikkelings Joint Ventures	40.594	29.390
Totaal vaste activa	6.293.485	3.209.864

Totaal vlottende activa <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2025</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	63.754	32.836
Tweede Joint Venture	28.418	14.210
Derde Joint Venture	80.840	40.421
Vijfde Joint Venture	30.294	15.148
Zesde Joint Venture	72.951	37.654
Ontwikkelings Joint Ventures	2.623	1.345
Totaal vlottende activa	278.880	141.614

Totaal activa <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2025</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	2.386.613	1.232.444
Tweede Joint Venture	990.238	495.121
Derde Joint Venture	824.104	412.053
Vijfde Joint Venture	1.171.033	585.517
Zesde Joint Venture	1.157.160	595.608
Ontwikkelings Joint Ventures	43.217	30.735
Totaal activa	6.572.365	3.351.478

Totaal langlopende verplichtingen <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2025</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	300.012	155.004
Tweede Joint Venture	574.226	287.114
Derde Joint Venture	447.562	223.781
Vijfde Joint Venture	826.819	413.410
Zesde Joint Venture	687.393	352.577
Ontwikkelings Joint Ventures	16.219	12.134
Totaal langlopende verplichtingen	2.852.231	1.444.020

Totaal kortlopende verplichtingen <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2025</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	896.310	462.535
Tweede Joint Venture	21.879	10.940
Derde Joint Venture	9.041	4.521
Vijfde Joint Venture	8.593	4.297
Zesde Joint Venture	29.373	15.301
Ontwikkelings Joint Ventures	15	6
Totaal kortlopende verplichtingen	965.211	497.600

Totaal verplichtingen <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2025</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	1.196.322	617.539
Tweede Joint Venture	596.105	298.054
Derde Joint Venture	456.603	228.302
Vijfde Joint Venture	835.412	417.707
Zesde Joint Venture	716.766	367.878
Ontwikkelings Joint Ventures	16.234	12.140
Totaal verplichtingen	3.817.442	1.941.620

Netto actiefwaarde <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2025</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	1.190.291	614.905
Tweede Joint Venture	394.133	197.067
Derde Joint Venture	367.501	183.751
Vijfde Joint Venture	335.621	167.810
Zesde Joint Venture	440.394	227.730
Ontwikkelings Joint Ventures	26.983	18.595
Netto actiefwaarde	2.754.923	1.409.858

31.12.2024	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
<i>In duizenden €</i>		
Vastgoedbeleggingen	5.733.833	2.927.831
Andere activa	1.667	835
Totaal vaste activa	5.735.500	2.928.666
Handels- en andere vorderingen	57.055	28.977
Geldmiddelen en kasequivalenten	245.519	124.353
Totaal vlottende activa	302.574	153.330
Totaal activa	6.038.074	3.081.996
Langlopende financiële schulden	3.034.562	1.543.184
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.164	582
Andere langlopende verplichtingen	46.794	23.575
Uitgestelde belastingverplichtingen	312.421	159.958
Totaal langlopende verplichtingen	3.394.941	1.727.299
Kortlopende financiële schulden	42.112	21.428
Handels- en andere kortlopende schulden	63.869	32.395
Totaal kortlopende verplichtingen	105.981	53.823
Totaal verplichtingen	3.500.922	1.781.122
Netto actiefwaarde	2.537.152	1.300.874
Totaal vaste activa <i>In duizenden €</i> <i>31 december 2024</i>	Joint Ventures aan 100%	Joint Ventures op aandeel
Eerste Joint venture	2.331.113	1.204.460
Tweede Joint Venture	927.585	463.794
Derde Joint Venture	700.909	350.455
Vijfde Joint Venture	1.158.696	579.348
Zesde Joint Venture	577.845	302.150
Ontwikkelings Joint Ventures	39.352	28.459
Totaal vaste activa	5.735.500	2.928.666

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

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

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

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

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

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

De belangrijkste afwijkingen met betrekking tot de balans van de Joint Ventures in '25 hebben betrekking op de Zesde Joint Venture (Saga). In 2025 kwamen VGP en Areim overeen om de geografische reikwijdte van de Joint Venture uit te breiden met als doel ook activa te verwerven in Portugal, Spanje, Italië, Oostenrijk en Denemarken. In het kader van deze overeenkomst vond in 2025 een derde closing plaats, bestaande uit 18 gebouwen (waaronder één Parkhouse) in 7 landen: Duitsland (2 gebouwen), Oostenrijk (5 gebouwen), Italië (4 gebouwen), Tsjechië (1 gebouw), Slowakije (1 gebouw), Spanje (2 gebouwen) en Portugal (3 gebouwen). De transactie vertegenwoordigde een bruto vastgoedwaarde van meer dan € 500 miljoen, waardoor de Groep € 351 miljoen aan netto kasopbrengsten kon recyclen.

De vastgoedportefeuille van de Joint Ventures, exclusief ontwikkelingsgronden en gebouwen die door VGP in opdracht van de Joint Ventures worden gebouwd, werd per 31 december 2025 gewaardeerd op basis van een gewogen gemiddeld rendement van 5,22%¹ (tegenover 5,05% per 31 december 2024). Een variatie van 0,10% in dit marktrendement zou leiden tot een waardeverandering van de Joint Venture-portefeuille (aan 100%) van € 118 miljoen.

De (her)waardering van de activa van de Joint Ventures-portefeuille is gebaseerd op het waarderingsrapport van onafhankelijk Vastgoeddeskundige Io Partners, preferred partner van Jones Lang LaSalle.

VGP verleent bepaalde diensten aan de Joint Ventures, waaronder assetmanagement, propertymanagement en ontwikkelingsadvies en -beheer, en ontvangt hiervoor vergoedingen van de Joint Ventures. Deze diensten worden verricht op arm's length-basis en verlenen VGP geen zeggenschap over de betreffende Joint Ventures (noch enige eenzijdige materiële beslissingsbevoegdheid). Belangrijke transacties en beslissingen binnen de Joint Ventures vereisen volledige goedkeuring van de Raad van Bestuur en/of de aandeelhouders, overeenkomstig de bepalingen van de Joint Venture-overeenkomst.

¹ De Ontwikkelings Joint Ventures houden uitsluitend ontwikkelingsgronden aan en zijn daarom uitgesloten van de gewogen gemiddelde rendementsberekening. De Joint Ventures' portefeuille wordt gewaardeerd aan exit rendementen die liggen tussen 4% - 9%.

8.3 Overige langlopende vorderingen

<i>in duizenden €</i>	31.12.2025 ¹	31.12.2024
Aandeelhoudersleningen aan de Eerste Joint Venture	35.716	44.919
Aandeelhoudersleningen aan de Tweede Joint Venture	25.492	27.982
Aandeelhoudersleningen aan Derde Joint Venture	139.671	145.069
Aandeelhoudersleningen aan Ontwikkelings Joint Ventures	14.335	12.715
Aandeelhoudersleningen aan Vijfde Joint Venture	233.396	251.924
Aandeelhoudersleningen aan Zesde Joint Venture	118.108	42.252
Overige langlopende vorderingen	-	13.623
Totaal	566.718	538.484

In 2025 ontving de Groep, als onderdeel van de uitkeringen van de Joint Ventures, € 32,7 miljoen aan terugbetalingen van aandeelhoudersleningen door haar Joint Ventures, in vergelijking met € 53,4 miljoen in '24.

8.4 Deelnemingen in de joint ventures en de geassocieerde ondernemingen

<i>in duizenden €</i>	31.12.2025	31.12.2024
Per 1 januari	1.300.874	1.037.228
Toevoegingen	97.806	204.416
Resultaat van het jaar	41.285	92.744
Terugbetaling van eigen vermogen	(3.435)	(3.371)
Dividenden	(26.672)	(11.438)
Aanpassingen door verkoop van participaties	-	(18.705)
Op einde van de periode	1.409.858	1.300.874

In 2025 ontving de Groep, als onderdeel van de uitkeringen van de Joint Ventures, € 30,1 miljoen aan terugbetalingen van eigen vermogen en/of dividenden van haar Joint Ventures, in vergelijking met € 14,8 miljoen in '24.

8.5 EPRA-maatstaven toegepast op Joint Ventures volgens aandeel²

VGP bezit een aantal Joint Ventures die in de IFRS-overzichten worden gerapporteerd onder de vermogensmutatiemethode. Deze joint ventures bezitten voornamelijk voltooide activa waarop de VGP Groep vermogensbeheerdiensten verleent. Om de transparantie en vergelijkbaarheid van de joint ventures te vergroten, vindt u hieronder aanvullende prestatie maatstaven berekend in overeenstemming met de Best Practices Recommendations van de European Public Real Estate Association (EPRA). Deze maatstaven worden gegeven volgens aandeel, in het bijzonder voor de Eerste, Tweede, Derde, Vijfde en de recent opgerichte Zesde Joint Venture. De Ontwikkelings Joint Ventures zijn buiten beschouwing gelaten omdat deze tot op heden alleen ontwikkelingsgrond bevatten.

¹ In het licht van de herziening inzake activa aangehouden voor verkoop werd deze toelichting geüpdatet (Cfr. Geconsolideerde balans).

² Deze toelichting met betrekking tot de EPRA-KPI's maakt geen deel uit van de geauditeerde IFRS-financiële staten.

EPRA-maatstaven toegepast op Joint Ventures volgens aandeel <i>(In duizenden €)</i>	31.12.2025	31.12.2024
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA) ¹	1.573.054	1.441.403
EPRA Netto initiële rendement (Net Initial Yield (NIY))	5,04%	5,04%
EPRA ‘Topped-up’ Netto initiële rendement	5,10%	5,10%
EPRA Leegstand (vacancy) ratio	2,0%	1,8%
EPRA “Loan to value” (LTV) ratio	32,6%	31,5%
EPRA Inkomsten ²	62.548	50.148
EPRA kosten ratio (inclusief directe leegstand kosten) ²	4,1%	11,5%
EPRA kosten ratio (exclusief directe leegstand kosten) ²	3,9%	11,3%

EPRA NTA – Joint Ventures volgens aandeel <i>in duizenden €</i>	31.12.2025	31.12.2024
IFRS NAW	1.400.483	1.281.907
IFRS NAW per aandeel (in euro)	51,32	46,97
NAW (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en overig eigen vermogen)	1.400.483	1.281.907
Uit te sluiten:		
Latente belastingen	172.448	159.220
Reële waarde van financiële derivaten	85	234
Immateriële vaste actieve (IFRS Balans)	38	42
Subtotaal	1.573.054	1.441.403
Reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-	-
Vastgoedoverdrachtsbelasting	-	-
NAW	1.573.054	1.441.403
Aantal aandelen	27.291.312	27.291.312
NAW/aandeel (in euro)²	57,64	52,82

¹ De promote provisie ten belope van € 9,2 miljoen (aandeel) in de Eerste Joint Venture (Rheingold) werd aangepast in ‘25, aangezien deze het gevolg is van een overeenkomst tussen de aandeelhouders en geen operationele kost van de Joint Venture betreft.

EPRA Inkomsten Joint Ventures volgens aandeel		
<i>in duizenden €</i>		
	31.12.2025	31.12.2024
Inkomsten volgens IFRS winst- en verliesrekening	41.662	91.970
Correcties om EPRA-inkomsten weer te geven, uitsluiten:		
Wijzigingen in reële waarde van vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop en overige belangen	(10.366)	(54.419)
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop en overige belangen	(2)	(63)
Resultaat op de verkoop van handelseigendommen, inclusief afschrijvingskosten met betrekking tot handelseigendommen	-	-
Belastingen op resultaat verkopen	-	-
Negatieve goodwill/goodwill impairment	-	-
Wijzigingen in de marktwaarde van financiële instrumenten en de bijbehorende afwikkelingskosten	149	915
Kosten voor de verwerving van aandelentransacties en belangen in “non-controlling” Joint Ventures	(1.201)	(1.648)
Latente belastingen met betrekking tot EPRA-correcties	(243)	(10.097)
Aanpassingen (i) tot (viii) hierboven met betrekking tot joint ventures (tenzij reeds opgenomen onder proportionele consolidatie)	-	-
Minderheidsbelang in verband met bovenstaande	-	-
EPRA inkomsten	53.325	50.148
Bedrijfsspecifieke aanpassingen¹	9.223	-
Bedrijfsspecifieke aangepaste inkomsten	62.548	50.148

EPRA NIY en 'topped-up' NIY Joint Ventures volgens aandeel		
<i>in duizenden €</i>		
	31.12.2025	31.12.2024
Vastgoedbeleggingen	3.243.953	2.959.086
Handelseigendommen	-	-
minus: te ontwikkelen vastgoed	(128.543)	(165.373)
Ontwikkelde portefeuille	3.115.409	2.793.713
Vergoeding voor geschatte kopers kosten	54.375	45.997
Bruto herwaardering van ontwikkelde portefeuille	3.169.784	2.839.710
Geldstroom genererende huurinkomsten op jaarbasis	159.512	142.762
Uitgaven voor onroerend goed	380	272
Netto huurinkomsten op jaarbasis	159.892	143.034
Toevoeging: huur bij het verstrijken van huurvrije periodes of andere huurkortingen	1.892	1.654
Topped-up netto huurinkomsten op jaarbasis	161.783	144.688
EPRA NIY	5,04%	5,04%
EPRA “topped-up” NIY	5,10%	5,10%

¹ De promote provisie ten belope van € 9,2 miljoen (aandeel) in de Eerste Joint Venture (Rheingold) werd aangepast in '25, aangezien deze het gevolg is van een overeenkomst tussen de aandeelhouders en geen operationele kost van de Joint Venture betreft.

EPRA Leegstand ratio Joint Ventures volgens aandeel in duizenden €		
	31.12.2025	31.12.2024
Geschatte huurwaarde (GHW) van niet-verhuurde oppervlakte	3.476	2.842
Geschatte huurwaarde van volledige portefeuille	178.153	159.223
EPRA Leegstand ratio	2,0%	1,8%

EPRA kosten ratio's Joint Ventures volgens aandeel in duizenden €		
	31.12.2025	31.12.2024
Omvat:		
Administratieve kosten volgens IFRS winst- en verliesrekening	15.704	13.303
Netto huurlasten	66	216
Management vergoedingen	-	-
Andere opbrengsten/doorfacturatie om overheadkosten te dekken verminderd met eventuele gerelateerde winsten	9.479	(2.371)
Uitsluiten (indien onderdeel van hierboven):		
Afschrijvingen op vastgoedbeleggingen	155	11
Grondhuurkosten	-	-
Huurlasten vergoed via huur maar niet apart aangerekend	-	-
EPRA kosten (inclusief directe leegstand kosten)	6.136	15.879
Directe leegstand kosten	380	272
EPRA kosten (exclusief directe leegstand kosten)	5.756	15.607
Bruto huurinkomsten minus huurinkomsten uit gronden – volgens IFRS	148.752	137.579
EPRA kosten ratio (inclusief directe leegstand kosten)¹	4,1%	11,5%
EPRA kosten ratio (exclusief directe leegstand kosten)¹	3,9%	11,3%

EPRA LTV Joint Ventures volgens aandeel in duizenden €		
	31.12.2025	31.12.2024
Omvat:		
Leningen van financiële instellingen	1.137.830	991.920
Hybrids (inclusief converteerbare effecten, voorkeuraandelen, schulden, opties, perpetuele (leningen))	-	-
Obligatieleningen	27	-
Valuta derivaten (futures, swaps, options and forwards)	85	235
Netto schulden	17.991	9.804
Eigenaar-gebruikt onroerend goed (schuld)	-	-
Rekening courant (eigen vermogen eigenschappen)	-	-
Uitsluiten:		
Geldmiddelen en kasequivalenten	(100.268)	(117.015)
Netto schulden	1.055.665	884.944
Omvat:		
Eigenaar-gebruikt onroerend goed (schuld)	31	29
Vastgoedbeleggingen aan reële waarde	3.242.602	2.808.938
Vastgoedbeleggingen in aanbouw	0	-
Immateriële vaste activa	38	42
Netto vorderingen	110	694
Financiële vaste activa	0	-
Totaal vaste activa	3.242.781	2.809.703
LTV	32,6%	31,5%

¹ De promote provisie ten belope van € 9,2 miljoen (aandeel) in de Eerste Joint Venture (Rheingold) werd aangepast in '25, aangezien deze het gevolg is van een overeenkomst tussen de aandeelhouders en geen operationele kost van de Joint Venture betreft.

9. Netto financieel resultaat

<i>In duizenden €</i>	31.12.2025	31.12.2024
Bancaire en andere renteopbrengsten	5.109	12.258
Renteopbrengsten uit leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	26.546	37.909
Netto wisselkoerswinsten	-	-
Andere financiële opbrengsten	5.250	224
Financiële opbrengsten	36.905	50.391
Rentelasten op obligaties	(51.591)	(38.997)
Bancaire rentekosten	(7.791)	(7.368)
Rente geactiveerd bij vastgoedbeleggingen	6.558	3.523
Netto wisselkoersverliezen	(359)	(239)
Andere financiële kosten	(7.623)	(4.907)
Financiële kosten	(60.806)	(47.988)
Netto financieel resultaat	(23.901)	2.403

In 2025 ontving de Groep € 19,7 miljoen aan rente in cash van haar Joint Ventures, in vergelijking met € 17,5 miljoen in '24.

10. Winst per aandeel

10.1 Winst per aandeel

<i>In aantal aandelen</i>	31.12.2025	31.12.2024
Gewogen gemiddeld aantal gewone aandelen (basis)	27.291.312	27.291.312
Verwatering	-	-
Gewogen gemiddeld aantal gewone aandelen (verwaterd)	27.291.312	27.291.312

<i>In duizenden €</i>	31.12.2025	31.12.2024
Resultaat over de periode toewijsbaar aan de Groep en aan de gewone aandeelhouders	290.439	286.987
Winst per aandeel (in €) - basis	10,64	10,52
Winst per aandeel (in €) - verwaterd	10,64	10,52

10.2 EPRA NAV's – EPRA NAV's per aandeel¹

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

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

¹ Deze toelichting met betrekking tot de EPRA-KPI's maakt geen deel uit van de geauditeerde IFRS-financiële staten.

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

31 december 2025	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
<i>In duizenden €</i>					
IFRS NAW	2.600.805	2.600.805	2.600.805	2.600.805	2.600.805
IFRS NAW per aandeel (in euro's)	95,30	95,30	95,30	95,30	95,30
NAV (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en ander eigen vermogen)	2.600.805	2.600.805	2.600.805	2.600.805	2.600.805
Uit te sluiten:					
Latente belastingen	56.108	56.108	-	56.108	-
Immateriële vaste activa volgens IFRS-balans	-	(517)	-	-	-
Subtotaal	2.656.913	2.656.396	2.600.805	2.656.913	2.600.805
Reële waarde van vastrentende schulden	-	-	86.036	-	86.036
Vastgoedsoverdrachtbelasting	34.232	-	-	-	-
NAW	2.691.145	2.656.396	2.686.841	2.656.913	2.686.841
Aantal aandelen	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312
EPRA NAW per aandeel (€/aandeel)	98,61	97,33	98,45	97,35	98,45

31 december 2024	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNNAV
<i>In duizenden €</i>					
IFRS NAW	2.400.427	2.400.427	2.400.427	2.400.427	2.400.427
IFRS NAW per aandeel (in euro's)	87.96	87.96	87.96	87.96	87.96
NAV (na uitoefening van opties, converteerbare schulden en ander eigen vermogen)	2.400.427	2.400.427	2.400.427	2.400.427	2.400.427
Uit te sluiten:					
Latente belastingen	35.142	35.142	-	35.142	-
Immateriële vaste activa volgens IFRS-balans	-	(724)	-	-	-
Subtotaal	2.435.569	2.434.845	2.400.427	2.435.569	2.400.427
Reële waarde van vastrentende schulden	-	-	138.084	-	138.084
Overdrachtbelasting op vastgoed	42.688	-	-	-	-
NAW	2.478.257	2.434.845	2.538.511	2.435.569	2.538.511
Aantal aandelen	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312	27.291.312
EPRA NAW per aandeel (€/aandeel)	90,81	89,22	93,02	89,24	93,02

11. Vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop

31.12.2025				
<i>In duizenden €</i>	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	Totaal
Per 1 januari	850.187	587.511	632.069	2.069.767
Herclassificatie van aangehouden voor verkoop	-	-	-	-
Investeringsuitgaven	141.209	253.950	96.474	491.633
Aanschaffingen	3.371	28.773	116.773	148.917
Geactiveerde rente	3.658	8.267	1.115	13.040
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	430	5.723	342	6.495
Verkopen en overdrachten	(475.570)	-	(1.361)	(476.931)
Overdracht naar aanleiding van startup van ontwikkeling	-	135.225	(135.225)	-
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	377.281	(377.281)	-	-
Netto meerwaarde/(min) waarde op vastgoedbeleggingen ¹	14.413	134.448	18.099	166.960
Herclassificatie naar activa aangehouden voor verkoop	(26.482)	-	-	(26.482)
Per 31 december	888.497	776.616	728.286	2.393.399

HFS Roll forward 31.12.2025				
<i>In duizenden €</i>	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	Totaal
Per 1 januari	31.316	-	2.230	33.546
Sales and disposals	(31.316)	-	(2.230)	(33.546)
Reclassification to held for sale	26.482	-	-	26.482
Per 31 december	26.482	-	-	26.482

31.12.2024 - Herzien ²				
<i>In duizenden €</i>	Opgeleverd	In aanbouw	Ontwikkelingsland	Totaal
Per 1 januari	536.027	707.951	665.552	1.909.530
Herclassificatie van aangehouden voor verkoop	-	-	-	-
Investeringsuitgaven	176.924	251.332	56.631	484.887
Aanschaffingen	2.025	24.529	28.146	54.700
Geactiveerde rente	8.841	5.010	1.291	15.142
Geactiveerde huur incentives en makelaarskosten	4.383	1.615	1.359	7.357
Verkopen en overdrachten	(462.513)	-	-	(462.513)
Overdracht naar aanleiding van startup van ontwikkeling	-	115.847	(115.847)	-
Overdracht naar aanleiding van oplevering van ontwikkeling	587.940	(587.940)	-	-
Netto meerwaarde/(min) waarde op vastgoedbeleggingen	27.876	69.167	(2.833)	94.210
Herclassificatie naar activa aangehouden voor verkoop	(31.316)	-	(2.230)	(33.546)
Per 31 december	850.187	587.511	632.069	2.069.767

¹ Verschilt van toelichting 7 omwille van éénmalige bijkomende correctie van - € 20k en de herclassificatie van VGP Park Riga naar aangehouden voor verkoop voor € 1.1 miljoen.

² De cijfers voor 2024 met betrekking tot Vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop zijn herwerkt. Historisch classificeerde VGP-activa die juridisch eigendom zijn van de joint ventures, maar economisch eigendom zijn van VGP, als “verkoopgroepen aangehouden voor verkoop”. Na een herbeoordeling, en om de economische realiteit en het langetermijninvesteringskarakter van deze activa beter weer te geven, heeft de Groep besloten om haar economische belangen in deze activa te herclassificeren naar “beleggingsvastgoed”. Deze benadering is consequent toegepast op zowel het huidige jaar als de vergelijkende periode. De herwerking omvat in de eindbalans per 2024 een bedrag van € 164,4 miljoen, overgeboekt van verkoopgroepen aangehouden voor verkoop naar vastgoedbeleggingen. In de openingsbalans per 2024 omvat dit een bedrag van € 400,5 miljoen, overgeboekt van verkoopgroepen aangehouden voor verkoop naar vastgoedbeleggingen.

11.1 Materiële vaste activa

<i>In duizenden €</i>	31.12.2025	31.12.2024
PV installaties - in gebruik (aanschafwaarde)	109.132	94.529
PV installaties - in gebruik (geacc. afschrijvingen)	(12.871)	(7.939)
PV installaties – in aanbouw	18.637	14.064
Gecapitaliseerde Leases onder IFRS 16	22.312	18.661
Overige materiële vaste activa	3.477	2.994
Totaal	140.687	122.309

12. Handels- en overige vorderingen

<i>In duizenden €</i>	31.12.2025	31.12.2024
Handelsvorderingen	25.520	19.672
Te ontvangen BTW	39.441	54.169
Overlopende rekeningen (actief)	5.569	4.492
Andere vorderingen	61.332	5.498
Herclassificatie naar (-)/ activa van aangehouden voor verkoop	(30)	(27)
Totaal	131.832	83.804

De andere vorderingen nemen toe met € 55,8 miljoen. Dit is voornamelijk gerelateerd aan de verwachte aandelenprijs top-up betaling door Allianz voor de ontwikkeling in de Derde Joint Venture ten belope van € 21 miljoen, samen met een promote vordering op de Eerste Joint Venture van € 18,4 miljoen en een voorziening van € 11,2 miljoen voor toekomstige afrekeningen met de Joint Ventures.

13. Aandelenkapitaal en overige reserves

13.1 Aandelenkapitaal

<i>Uitgegeven en volledig betaald</i>	Aantal Aandelen	Nominale waarde van Aandelen (€ 000)
Uitgegeven gewone aandelen op 1 januari 2025	27.291.312	105.676
Uitgifte aandelen	-	-
Uitgegeven gewone aandelen op 31 december 2025	27.291.312	105.676

Het statutaire aandelenkapitaal van de Vennootschap bedraagt € 136.092 k. De kapitaalreserve van € 30,4 miljoen die is opgenomen in het mutatieoverzicht van het eigen vermogen, heeft betrekking op de eliminatie van de inbreng in natura van de aandelen van een aantal groepsmaatschappijen en de aftrek van alle kosten in verband met de uitgifte van de nieuwe aandelen en de beursnotering van de bestaande aandelen van het eigen vermogen van de Vennootschap, op het moment van de beursintroductie (“IPO”) in 2007 (zie ook “Mutatieoverzicht van het eigen vermogen”).

13.2 Overige reserves

<i>In duizenden €</i>	31.12.2025	31.12.2024
Per 1 januari	845.579	845.579
Uitgiftepremie nieuwe aandelen	-	-
Per 31 december	845.579	845.579

14. Kortlopende en langlopende financiële schulden

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

VERVALDAG <i>In duizenden €</i>	31.12.2025			
	Openstaande schuld	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Langlopend				
Bankleningen	134.698		71.760	62.938
Schuldschein lening	1.990		1.990	
Obligaties				
1,50% obligatie apr - 29	577.590		577.590	
1,625% obligatie jan - 27	319.584		319.584	
2,25% obligatie jan - 30	497.470		497.470	
4,25% obligatie jan - 31	566.434			566.434
Totaal langlopende financiële schulden	2.097.766		1.468.394	629.372
Huidige				
Bankleningen	-	-		
Schuldschein lening	24.000	24.000		
Obligatie				
3,50% obligatie mar - 26	189.952	189.952		
Toe te rekenen interest	48.093	48.093		
Totaal kortlopende financiële schulden	262.045	262.045		
Totaal kortlopende en langlopende financiële schulden	2.359.811	262.045	1.468.394	629.372

De opgelopen rente heeft betrekking op de 4¹ uitgegeven obligaties (€ 45,6 miljoen), de lening van de Europese Investeringsbank (€ 2,3 miljoen) en de Schuldschein leningen (€ 0,2 miljoen).

De coupons van de obligaties zijn jaarlijks betaalbaar op 19 maart voor de Mar-26 obligatie, 8 april voor de Apr-29 obligatie, 17 januari voor de Jan-27 obligatie en 30 januari voor de Jan-30 obligatie. De interest op de Schuldschein-leningen is halfjaarlijks betaalbaar op 15 april en 15 oktober voor de variabele rentende Schuldschein-leningen en jaarlijks op 15 oktober voor de vastrentende Schuldschein-leningen. De lening van de EIB (opgenomen onder bankleningen) heeft een looptijd van tien jaar en draagt een vaste rente van 4,15%.

De Groep is van oordeel dat de reële waarde van de financiële instrumenten per 31 december 2025 niet materieel afwijkt van hun boekwaarde, met uitzondering van de obligaties. De reële waarde van de uitstaande obligaties per 31 december 2025 bedraagt € 2,1 miljard (tegenover een boekwaarde van € 2,2 miljard).

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

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

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

14.1.1 Bankleningen

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

31.12.2025	Krediet	Vervaldatum	Openstaande	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
In duizenden €	faciliteit	faciliteit	schuld			
KBC Bank NV	100.000	31-dec-27				
KBC Bank NV ¹	50.000	31-dec-27				
Belfius Bank NV	75.000	31-dec-31				
Belfius Bank NV	100.000	31-jul-27				
BNP Paribas Fortis	50.000	21-mrt-28				
BNP Paribas Fortis	50.000	21-mrt-29				
JP Morgan SE	75.000	7-feb-28				
European Investment Bank	150.000	5-feb-34	135.000		72.000	63.000
Totale bankschuld	625.000		135.000		72.000	63.000

In februari 2025 heeft VGP haar kredietfaciliteit bij JP Morgan SE verhoogd met € 25 miljoen, in combinatie met een verlenging van de looptijd met drie jaar, tot 7 februari 2028. Daarnaast werden in '25 de looptijden van de kredietfaciliteiten bij Belfius Bank NV (€ 75 miljoen) en BNP Paribas Fortis (€ 50 miljoen + € 50 miljoen) verlengd.

¹ De kredietfaciliteit voor een bedrag van € 50 miljoen van KBC Bank NV is bestemd voor het uitgeven van bankgaranties binnen de groep aan derden. Per december 2025, bedroeg de, toegewezen maar nog niet opgenomen bankgarantie € 17,7 miljoen.

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

14.1.2 Schuldschein leningen

De Schuldschein-leningen vertegenwoordigen een combinatie van vaste en variabele leningen waarbij de variabele rente een nominaal bedrag vertegenwoordigt van € 21 miljoen dat niet is afgedekt. De huidige gemiddelde rentevoet is 4,54% per jaar. De leningen hebben een resterende gewogen gemiddelde looptijd van 0,9 jaar.

31.12.2025 In duizenden €	Bedrag faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Uitstaand saldo	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Schuldschein leningen	26.000	okt '26 t/m okt '27	26.000	24.000	2.000	

31.12.2024 In duizenden €	Bedrag faciliteit	Vervaldatum faciliteit	Uitstaand saldo	< 1 jaar	> 1-5 jaar	> 5 jaar
Schuldschein leningen	26.000	okt '26 t/m okt '27	26.000	-	26.000	-

14.1.3 Obligatieleningen

VGP heeft per 31 december 2025 volgende vier uitstaande obligaties:

- De € 190 miljoen vastrentende obligaties met een looptijd tot 19 maart 2026 hebben een coupon van 3,50% per jaar. De obligaties zijn genoteerd op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussel (ISIN-code: BE0002611896). ("Mar-26 Obligatie")
- De € 600 miljoen vastrentende obligaties met een looptijd tot 8 april 2029 hebben een coupon van 1,50% per jaar. De obligaties zijn genoteerd aan de Luxemburgse effectenbeurs (Euro MTF) (ISIN-code: BE6327721237). ("Apr-29 Obligatie")
- De vastrentende obligaties van € 1.000 miljoen, in twee schijven op vijf en acht jaar, met vervaldatum op 17 januari 2027 en 17 januari 2030, hebben een coupon van 1,625% en 2,25% per jaar. De obligaties zijn genoteerd aan de Luxemburgse effectenbeurs (Euro MTF) (ISIN Code: BE6332786449 en BE6332787454). ("Jan-27 en Jan-30 Obligatie"). De tranche Jan-27 van € 500 miljoen werd, na een succesvolle tender, in '25 verminderd met € 179,9 miljoen. Daarnaast werd deze tranche na een bijkomende tender in januari '26 verder verlaagd met € 100 miljoen. Als gevolg hiervan werd de oorspronkelijk € 500 miljoen grote Jan-27 tranche teruggebracht tot € 320,1 miljoen per 31 december 2025 en tot € 220,1 miljoen vanaf januari '26.
- € 576 miljoen vastrentende obligaties met vervaldag 31 januari 2031 dragen een coupon van 4,25% per jaar. De obligaties zijn genoteerd op de Luxemburgse Beurs (Euro MTF) (ISIN-code: BE6362152199). ("Jan-31 obligatie")

¹ De kredietfaciliteit voor een bedrag van € 50 miljoen van KBC Bank NV is bestemd voor het uitgeven van bankgaranties binnen de groep aan derden. Per december 2024, bedroeg de, toegewezen maar nog niet opgenomen bankgarantie € 14,4 miljoen.

14.2 Belangrijke voorwaarden en convenanten

In 2025 bleef de Groep ruimschoots binnen haar bankleningen, schuldscheinleningen en obligatieconvenanten en waren er geen gevallen van verzuim of schending van convenanten met betrekking tot lening overeenkomsten.

15. Andere langlopende verplichtingen

<i>In duizenden €</i>	31.12.2025	31.12.2024
Deposito's	10.995	8.410
Ingehouden bedragen	13.050	13.339
Andere langlopende verplichtingen	31.002	25.032
Herclassificatie naar (-)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	-	-
Totaal	55.047	46.781

16. Handels- en andere kortlopende schulden

<i>In duizenden €</i>	31.12.2025	31.12.2024
Handelsschulden	77.055	69.001
Deposito's	0	-
Ingehouden bedragen	3.748	934
Overlopende rekeningen (passief)	7.342	5.601
Overige schulden	33.497	27.070
Herclassificatie naar (-)/van Groepen activa aangehouden voor verkoop	(277)	(48)
Totaal	121.365	102.558

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

<i>In duizenden €</i>	31.12.2025	31.12.2024 Herzien¹
Immateriële activa		-
Vastgoedbeleggingen	26.482	33.546
Materiële vaste activa	-	-
Uitgestelde belastingvorderingen	-	-
Handels- en andere vorderingen	30	27
Geldmiddelen en kasequivalenten	795	248
Groep activa aangehouden voor verkoop	27.307	33.821
Langlopende financiële schulden	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-
Andere langlopende verplichtingen	-	-
Uitgestelde belastingverplichtingen	(1.183)	(751)
Kortlopende financiële schulden	-	-
Handels- en andere kortlopende schulden	(277)	(47)
Verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop	(1.460)	(798)
TOTALE NETTO-ACTIVA	25.847	33.023

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

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

Daarnaast heeft de huurder van VGP Park Tiraines, in Letland zijn koopoptie uitgeoefend. Het actief is geherclassificeerd als activa aangehouden voor verkoop en is gewaardeerd tegen de prijs van de call optie.

¹ De cijfers voor 2024 met betrekking tot beleggingsvastgoed en verkoopgroepen aangehouden voor verkoop zijn herwerkt. Historisch classificeerde VGP-activa die juridisch eigendom zijn van de joint ventures, maar economisch eigendom zijn van VGP, als "verkoopgroepen aangehouden voor verkoop". Na een herbeoordeling, en om de economische realiteit en het langetermijnnvesteringskarakter van deze activa beter weer te geven, heeft de Groep besloten om haar economische belangen in deze activa te herclassificeren naar "beleggingsvastgoed". Deze benadering is consequent toegepast op zowel het huidige jaar als de vergelijkende periode. De herwerking in 2024 bedraagt € 164,4 miljoen, overgeboekt van verkoopgroepen aangehouden voor verkoop naar beleggingsvastgoed.

18. Kasstroom

<i>In duizenden €</i>	31.12.2025	31.12.2024 Herzien
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten ¹	50.890	32.975
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(171.339)	331.371
Kasstroom uit financieringsactiviteiten ¹	151.515	(90.902)
Netto toename/(afname) van geldmiddelen en kasequivalenten	31.066	273.444

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

<i>In duizenden €</i>	31.12.2025	Zesde JV	Vijfde JV	Derde JV	VGP Park Riga	Overig
Vastgoedbeleggingen	472.940	438.582	-	-	33.546	812
Aandeleninvestering	-	-	-	-	-	-
Handels- en andere vorderingen	26.213	26.169	-	-	44	-
Geldmiddelen en kasequivalenten	17.798	17.545	-	-	253	-
Langlopende financiële leningen	-	-	-	-	0	-
Aandeelhoudersleningen	(365.582)	(337.905)	-	-	(27.677)	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	(6.146)	(6.146)	-	-	0	-
Uitgestelde belastingverplichtingen	(15.958)	(15.284)	-	-	(674)	-
Handels- en andere kortlopende schulden	(7.588)	(7.443)	-	-	(145)	-
Totaal netto-activa verkocht	121.677	115.518	-	-	5.347	812
Gerealiseerde meerwaarde op de verkoop	60.620	43.923	(2.377)	18.511	1.429	(866)
Niet controlerend belang behouden door VGP	(1.558)	(1.558)	-	-	-	-
Bijkomende verkoopprijs te ontvangen bij oplevering van gebouwen	(10.851)	(8.444)	-	(2.407)	-	-
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	319.712	294.814	(2.779)	-	27.677	-
Inbreng eigen vermogen	(83.045)	(75.728)	735	(8.052)	-	-
Totale vergoeding	406.555	368.525	(4.421)	8.052	34.453	(54)
Te ontvangen koopsom	-	-	-	-	-	-
Verkregen koopsom in geldmiddelen en kasequivalenten	406.555	368.525	(4.421)	8.052	34.453	(54)
Minus – geldmiddelen en kasequivalenten	(17.798)	(17.545)	-	-	(253)	-
Netto-kasinstroom uit verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	388.757	350.980	(4.421)	8.052	34.200	(54)

¹ De effectief in contanten betaalde rente is geherclassificeerd van de netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten naar de kasstromen uit financieringsactiviteiten. De herclassificatie is eveneens verwerkt in het boekjaar '24.

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

In 2025 kwamen VGP en Areim overeen om de geografische reikwijdte van de Joint Venture uit te breiden om ook activa te verwerven in Portugal, Spanje, Italië, Oostenrijk en Denemarken. In het kader van deze overeenkomst vond in 2025 een derde closing plaats, bestaande uit 18 gebouwen (waaronder één Parkhouse) in 7 landen: Duitsland (2 gebouwen), Oostenrijk (5 gebouwen), Italië (4 gebouwen), Tsjechië (1 gebouw), Slowakije (1 gebouw), Spanje (2 gebouwen) en Portugal (3 gebouwen). De transactie vertegenwoordigde een bruto vastgoedwaarde van meer dan € 500 miljoen, waardoor de Groep € 351 miljoen aan netto kasopbrengsten kon recycleren.

Aangezien de overdrachten aan Joint Ventures plaatsvinden op basis van voorlopige aankooprijksberekeningen, kunnen in latere perioden afrekeningen plaatsvinden om de voorlopige cijfers af te stemmen op de gecontroleerde definitieve rekeningen. Deze afrekeningen resulteerden in een compensatie van € 4,4 miljoen aan de Vijfde Joint Venture (Deka) en een kasontvangst van € 8,1 miljoen van de Derde Joint Venture (Ymir).

Daarnaast heeft de huurder van VGP Park Riga in Letland in '25 zijn calloptie uitgeoefend. De verkoop resulteerde in netto kasopbrengsten van € 34,2 miljoen.

20. Risico management

20.1 Kapitaalbeheer

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

Op 31 december 2025 was de schuldgraad van de Groep als volgt:

<i>In duizenden €</i>	31.12.2025	31.12.2024
Langlopende financiële schulden	2.097.766	1.942.495
Kortlopende financiële schulden	262.045	114.866
Totale financiële schulden	2.359.811	2.057.361
Geldmiddelen en kasequivalenten	(523.094)	(492.533)
Geldmiddelen en kasequivalenten geclassificeerd onder Groepen activa aangehouden voor verkoop	(795)	(248)
Totale netto financiële schuld (A)	1.835.922	1.564.580
Totaal eigen vermogen en verplichtingen (B)	5.204.123	4.653.936
Schuldgraad ((A)/(B))	35,3%	33,6%

De schuldgraad ratio bedraagt 35,3% en de proportionele LTV bedraagt 50%.

21. Voorwaardelijke verbintenissen en toezeggingen

<i>(in duizenden €)</i>	31.12.2025	31.12.2024
Voorwaardelijke verplichtingen	23.574	18.129
Toezeggingen tot aankoop van land	188.993	112.250
Toezeggingen tot het ontwikkelen van nieuwe projecten	585.611	512.366

De voorwaardelijke verplichtingen hebben voornamelijk betrekking op bankgaranties verbonden aan grondpercelen en de aanleg van infrastructuur op ontwikkelingsgronden.

De verbintenissen tot aankoop van grond hebben betrekking op 3,2 miljoen m² grond per december 2025. Voor deze gecontracteerde grondpercelen werd per december 2025 reeds € 19,8 miljoen aan voorschotten betaald. Deze voorschotten werden geclassificeerd onder vastgoedbeleggingen (dezelfde classificatie werd toegepast in 2024) en hebben voornamelijk betrekking op grondpercelen in Duitsland, Roemenië en Italië.

De verbintenissen voor de ontwikkeling van nieuwe projecten bedragen € 585,6 miljoen en bestaan uit (i) resterende bouwkosten voor lopende ontwikkelingen ten belope van € 413,2 miljoen, en (ii) geraamde bouwkosten voor toekomstige, reeds voorverhuurde projecten ten belope van € 163 miljoen.

Van deze totale verbintenis van € 585,6 miljoen wordt verwacht dat € 449,6 miljoen zal worden besteed in 2025. Tot slot heeft de Groep verbintenissen voor de installatie van zonnepaneleninstallaties ten bedrage van € 9,4 miljoen.

22. Gebeurtenissen na balansdatum

Sinds 31 december 2025 hebben zich een aantal gebeurtenissen voorgedaan die een materiële impact hebben op de Groep. Deze omvatten:

- VGP heeft in januari '26 met succes een obligatie van € 600 miljoen uitgegeven met vervaldag in januari '32 en een coupon van 4%. Naar aanleiding van deze uitgifte lanceerde VGP een tenderbod op haar Jan-27 obligatie en kon zij € 100 miljoen van het uitstaande bedrag terugkopen. Pro forma deze obligatie-uitgifte van € 600 miljoen in januari '26 en de daaropvolgende terugkoop van € 100 miljoen van de Jan-27 obligaties, stijgt de gemiddelde schuldkost tot 3% en wordt de gemiddelde looptijd verlengd tot 4,2 jaar.
- In '24 heeft VGP VGP Park Hagen in Duitsland gecontracteerd. Deze brownfieldsite van 283.000 m² betekent de eerste grondaankoop van de Groep in de regio Noordrijn-Westfalen. De site bevindt zich op slechts 20 minuten van het stadscentrum van Dortmund en biedt een uitstekende verbinding met het bredere Ruhrgebied. VGP plant de site gefaseerd te herontwikkelen tot een modern bedrijven- en industriepark met een geschatte bruto verhuurbare oppervlakte van circa 124.000 m². De acquisitie werd uitgevoerd in januari '26.

BIJKOMENDE TOELICHTINGEN DIE GEEN DEEL UITMAKEN VAN DE JAARLIJKSE FINANCIËLE STATEN

Voor het jaar afgesloten op 31 december

1 WINST-EN-VERLIESREKENING, PROPORTIONEEL GECONSOLIDEERD

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

Proportionele geconsolideerde winst- en verliesrekening <i>In duizenden €</i>	31.12.2025			31.12.2024		
	Groep	Joint ventures	Totaal	Groep	Joint ventures	Totaal
Bruto hernieuwbare energieopbrengsten	11.907	-	11.907	8.338	0	8.338
Netto operationele kosten verbonden aan hernieuwbare energie	(3.067)	-	(3.067)	(2.365)	0	(2.365)
Netto hernieuwbare energieopbrengsten	8.840	-	8.840	5.973	0	5.973
Bruto huuroopbrengsten	86.737	148.747	235.484	65.366	137.578	202.944
Netto operationele kosten verbonden aan vastgoed ¹	(6.870)	(14.070)	(20.940)	(3.653)	(15.896)	(19.549)
Netto huuroopbrengsten	79.867	134.677	214.544	61.713	121.682	183.395
Bruto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	98.644	148.747	247.391	73.704	137.578	211.282
Netto huur- en hernieuwbare energieopbrengsten	88.707	134.677	223.384	67.686	121.682	189.368
Joint venture fee inkomsten	52.058	-	52.058	32.666	-	32.666
Netto meer-/ (min) waarde op vastgoedbeleggingen	243.624	(10.367)	233.257	187.056	54.479	241.535
Administratieve kosten	(63.332)	(2.695)	(66.027)	(61.263)	(1.990)	(63.253)
Andere kosten	-	(9.223)	(9.223)	(1.750)	-	(1.750)
Operationeel resultaat	321.057	112.392	433.449	224.395	174.171	398.566
Netto financieel resultaat	(23.901)	(56.432)	(80.333)	2.403	(59.094)	(56.691)
Belastingen	(48.002)	(14.675)	(62.677)	(32.555)	(22.333)	(54.888)
Resultaat van de periode	249.154	41.285	290.439	194.243	92.744	286.987

¹ De netto operationele kosten verbonden aan vastgoed omvatten € 9,9 miljoen aan asset managementvergoedingen in de Joint Ventures naar rato van het aandeel. Exclusief deze vergoedingen bedraagt het nettohuurresultaat € 224,4 miljoen in 2025 en € 192,4 miljoen in 2024.

2 BALANS, PROPORTIONEEL GECONSOLIDEERD

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

Proportioneel geconsolideerde balans In duizenden €	31.12.2025			31.12.2024		
	Groep	Joint Venture	Totaal	Groep	Joint Venture	Totaal
Vastgoedbeleggingen ¹	2.393.399	3.210.720	5.604.119	2.069.767	2.927.831	4.997.598
Vastgoedbeleggingen opgenomen in activa aangehouden voor verkoop ¹	26.482	-	26.482	33.546	-	33.546
Totaal vastgoedbeleggingen	2.419.881	3.210.720	5.630.601	2.103.313	2.927.831	5.031.144
Andere activa	718.633	(856)	717.777	673.137	835	673.972
Totaal vaste activa	3.138.514	3.209.864	6.348.378	2.776.450	2.928.666	5.705.116
Handels- en andere vorderingen	131.832	40.061	171.893	83.804	28.977	112.781
Geldmiddelen en kasequivalenten	523.094	101.553	624.647	492.533	124.353	616.886
Groep activa aangehouden voor verkoop	825	-	825	275	-	275
Totaal vlottende activa	655.751	141.614	797.365	576.612	153.330	729.942
Totaal activa	3.794.265	3.351.478	7.145.743	3.353.062	3.081.996	6.435.058
Langlopende financiële schulden	2.097.766	1.245.002	3.342.768	1.942.495	1.543.184	3.485.679
<i>Joint Venture aandeelhoudersleningen</i>	-	555.505	555.505	-	522.736	522.736
<i>Externe langlopende financiële schulden</i>	2.097.766	689.497	2.787.263	1.942.495	1.020.448	2.962.943
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	281	281	-	582	582
Andere langlopende verplichtingen	55.047	27.186	82.233	46.781	23.575	70.356
Uitgestelde belastingverplichtingen	65.636	171.551	237.187	46.011	159.958	205.969
Totaal langlopende verplichtingen	2.218.449	1.444.020	3.662.469	2.035.287	1.727.299	3.762.586
Kortlopende financiële schulden	262.045	448.355	710.400	114.866	21.428	136.294
Handels- en andere kortlopende schulden	121.365	49.245	170.610	102.558	32.395	134.953
Verplichtingen m.b.t. activa aangehouden voor verkoop	1.460	-	1.460	798	-	798
Totaal kortlopende verplichtingen	384.870	497.600	882.470	218.222	53.823	272.045
Totaal verplichtingen	2.603.319	1.941.620	4.544.939	2.253.509	1.781.122	4.034.631
Netto activa	1.190.946	1.409.858	2.600.804	1.099.553	1.300.874	2.400.427

¹ De cijfers van 2024 met betrekking tot Vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop werden herwerkt. Historisch classificeerde VGP-activa die juridisch eigendom zijn van de Joint Ventures maar economisch eigendom van VGP als “activa aangehouden voor verkoop”. Na een herevaluatie en om de economische realiteit en het langetermijninvesteringskarakter van deze activa beter weer te geven, heeft de Groep beslist haar economische belangen in dergelijke activa te herclassificeren naar “Vastgoedbeleggingen”.

Deze aanpak werd consistent toegepast op zowel het lopende boekjaar als de vergelijkende periode. De herwerking in 2024 bedraagt € 164,4 miljoen, overgeboekt van activa aangehouden voor verkoop naar vastgoedbeleggingen.

WOORDENLIJST

Aanvangsrendement

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

Allianz

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

Allianz joint ventures of AZ JV

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

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

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

Belgisch wetboek van vennootschappen en verenigingen

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

Beschikbare kasmiddelen voor schuldaflossing

Betekent voor de covenant Dekkingsgraad voor schuldaflossing, de beschikbare kasmiddelen (d.i. exclusief aan restricties onderheven/onbeschikbare geldmiddelen) vermeerderd met inkomsten voor intrest- en afschrijvingskosten van VGP N.V.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad wordt berekend door het totaal verhuurde verhuurbare oppervlak (m²) te delen door het totaal verhuurbare oppervlak (m²) inclusief eventuele leegstand (m²).

Break

Eerste opzegoptie van een huurovereenkomst.

Contante waarde van de kasstroom ('Discounted cashflow')

Dit is een waarderingsmethode gebaseerd op een gedetailleerde geprojecteerde inkomstenstroom die wordt verdisconteerd naar een netto actuele waarde tegen een bepaalde disconteringsvoet gebaseerd op het risico van de te waarden activa.

Contractuele huur

De brutohuur zoals contractueel overeengekomen in de huurovereenkomst op de datum van ondertekening.

Derde joint venture

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

Derivaten

Als kredietnemer wil VGP zich beschermen tegen rentestijgingen, Dit renterisico kan gedeeltelijk worden afgedekt door het gebruik van derivaten (zoals renteswapcontracten).

Eerste joint venture

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

EPRA

De European Public Real Estate Association, een organisatie uit de vastgoedsector, heeft richtlijnen voor aanbevelingen voor best practices gepubliceerd om consistentie en transparantie in de vastgoedrapportage in heel Europa te bewerkstelligen.

EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)

Een maatstaf voor de intrinsieke waarde die ervan uitgaat dat activa niet worden verkocht en die de waarde weergeeft die nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw op te bouwen, exclusief uitgestelde belastingen en bepaalde reële waardecorrecties.

EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)

Een maatstaf voor de intrinsieke waarde waarbij ervan wordt uitgegaan dat activa worden gekocht en verkocht, waardoor bepaalde uitgestelde belastingen worden gerealiseerd, maar waarbij elementen die onder normale omstandigheden niet worden gerealiseerd, zoals de reële waarde van financiële derivaten en uitgestelde belastingen op herwaarderings van vastgoed, worden uitgesloten.

EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)

Een maatstaf voor de intrinsieke waarde die uitgaat van de verkoop van activa en de afwikkeling van verplichtingen tegen hun reële waarde, inclusief het effect van uitgestelde belastingen en financiële instrumenten.

EPRA-inkomsten

Terugkerende resultaten uit operationele activiteiten, exclusief waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen, gerealiseerde resultaten op verkopen en andere niet-recurrente elementen, berekend overeenkomstig de EPRA Best Practice Recommendations.

EPRA-inkomsten per aandeel

EPRA Earnings gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen gedurende de periode.

EPRA Net Initial Yield (NIY)

Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op balansdatum, verminderd met niet-recupereerbare vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de vastgoedportefeuille, verhoogd met geschatte transactiekosten voor de koper.

EPRA ‘Topped-up’ NIY

EPRA Net Initial Yield aangepast om het effect van huurvrije periodes of andere huurincentives te weerspiegelen.

EPRA Leegstand ratio

Geschatte markthuurwaarde van leegstaande ruimtes gedeeld door de geschatte markthuurwaarde van de totale afgewerkte vastgoedportefeuille, uitgedrukt als percentage.

EPRA kosten ratio

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

EPRA Loan to value (LTV) ratio

Netto financiële schuld gedeeld door de marktwaarde van de vastgoedportefeuille (inclusief proportioneel aandeel in joint ventures), uitgedrukt als percentage en berekend overeenkomstig de EPRA-richtlijnen.

Equivalent rendement (echt en nominaal)

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

‘Exit’ kapitalisatievoet

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

FSMA (Financial Services and Markets Authority – Autoriteit voor de Financiële Diensten en Markten)
Betekent de autonome regulerende autoriteit die de financiële en verzekeringsmarkten in België regelt.

Gecommitteerde of gecontracteerde huurovereenkomsten op jaarbasis of huurinkomsten op jaarbasis

De geannualiseerde gecontracteerde huurovereenkomsten of de gecontracteerde geannualiseerde huurinkomsten vertegenwoordigen de geannualiseerde huurinkomsten die zijn overeengekomen voor alle binnen de groep ondertekende huurovereenkomsten. Dit omvat zowel (i) ondertekende huurovereenkomsten waarbij de oplevering aan de huurders reeds heeft plaatsgevonden als (ii) toekomstige huurovereenkomsten waarbij de oplevering aan de huurder nog gepland is. Deze maatstaf weerspiegelt aldus het bruto huurinkomen op jaarbasis dat potentieel kan worden gerealiseerd zodra alle ondertekende huurovereenkomsten effectief worden, zonder rekening te houden met eventuele toegekende huurprijken. De maatstaf wordt ook afgekort als ‘CARA’.

Geassocieerde ondernemingen

Betekent samen en elk van van de dochterondernemingen van de Eerste Joint Venture Venture waarin VGP NV een rechtstreekse deelneming van 5,1% (10,1%) heeft. Ter vermindering van twijfel verwijst deze gedefinieerde term uitsluitend naar de hierboven vermelde participaties en stemt deze niet noodzakelijk overeen met de definitie van een “geassocieerde deelneming” zoals opgenomen in IAS 28 – Investments in Associates and Joint Ventures, die gebaseerd is op het concept van invloed van betekenis (significant influence).

Geschatte huurwaarde ("ERV/GHW")

De geschatte huurwaarde (ERV) is het oordeel van de externe taxateur over de markthuur die op de waarderingsdatum redelijkerwijs verwacht zou kunnen worden bij een nieuwe verhuur of huuraanpassing van een woning.

Gewogen gemiddelde looptijd van financiële schulden

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schuld is de som van de huidige financiële schuld (leningen en obligaties) vermenigvuldigd met de resterende looptijd tot de eindvervaldag van de respectieve leningen en obligaties gedeeld door de totale uitstaande financiële schuld.

Gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten ("WAULT")

De gewogen gemiddelde looptijd van huurcontracten is de som van de (huidige huur en toegezegde huur voor elk huurcontract vermenigvuldigd met de resterende looptijd tot de eindvervaldag van deze huurcontracten) gedeeld door de totale huidige huur en toegezegde huur van de portefeuille.

Gewogen gemiddelde kapitalisatievoet

Het gewogen gemiddelde rendement of kapitalisatievoet wordt berekend als de geannualiseerde contractuele huur van het actief gedeeld door de reële waarde van het betreffende actief.

Grekon Joint Venture of Grekon

Betekent Grekon 11 GmbH, de 50:50 joint venture tussen VGP en Revikon GmbH, onderdeel van Weimar Gruppe.

IAS/IFRS

Internationale standaarden voor jaarrekeningen/ International Financial Reporting Standards, De internationale boekhoudstandaarden opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), voor het opstellen van jaarrekeningen.

Indexatie

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

Investeringswaarde

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

Joint ventures

Betekent een van beide en elk van (i) de Eerste Joint Venture; (ii) de Tweede Joint Venture; (iii) de Derde Joint Venture; (iv) de LPM Joint Venture; (v) de Grekon Joint Venture; en (vi) de Vijfde Joint Venture.

Kasstroomgenererende huurovereenkomsten

Een kasstroom genererende huurovereenkomst is een huurovereenkomst waarvan de looptijd is ingegaan en waarbij het pand aan de huurder is opgeleverd, waardoor de contractuele huurbetalingen opeisbaar zijn geworden en het vastgoed terugkerende huurkasstromen genereert voor de verhuurder. Hoewel er nog huurprijken kunnen lopen (zoals huurvrije periodes of gespreide huurverhogingen), is de huurovereenkomst juridisch van kracht en afdwingbaar en heeft de huurder het pand in gebruik genomen. De overeenkomst draagt daardoor bij aan de gecontracteerde huurinkomsten en kasstroomgeneratie, rekening houdend met de overeengekomen incentive-structuur.

LPM Joint Venture of LPM

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

LPM JVA of LPM Joint Venture-overeenkomst

Betekent de joint venture overeenkomst gesloten tussen Roozen Landgoederen Beheer en VGP NV met betrekking tot de LPM Joint Venture.

LTV

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

Marktkapitalisatie

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

Nettovermogenswaarde

De waarde van de totale activa min de waarde van de totale passiva.

Netto financiële kosten

Betekent voor de covenant berekening van de Interest cover ratio, het netto financieel resultaat van de groep gecorrigeerd voor de geactiveerde interest kosten.

Netto financiële schuld

Totale financiële schuld min geldmiddelen en kasequivalenten.

Ontwikkelings Joint Venture(s)

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

Ontwikkelings Joint Venture overeenkomst(en)

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

Project Management

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

Reële waarde

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

‘Reversionary’ kapitalistievoet

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

Roozen of Roozen Landgoederen Beheer

Betekent met betrekking tot de LPM Joint Venture, Roozen Landgoederen Beheer B.V.

Schuldgraad/Gearing ratio

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

Totale opname

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

Toegezegde en getekende huurovereenkomsten op jaarbasis

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

Top rendement

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

Tweede joint venture

Betekent VGP European Logistics 2 S.ar.l, de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz, ook aangeduid als "Aurora".

Vastgoeddeskundige

Onafhankelijke vastgoeddeskundige die verantwoordelijk is voor het waarderen van de vastgoedportefeuille, die beschikt over een erkende en relevante beroepskwalificatie en recente ervaring heeft in de locatie en de categorie van het te waarderen beleggingsvastgoed.

Vastgoedportefeuille

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

Vervaldatum lease

De datum waarop een leaseovereenkomst kan worden opgezegd.

Voorkennis

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

VGP European Logistics of VGP European Logistics joint venture

Betekent de eerste joint venture.

VGP European Logistics 2 of VGP European Logistics 2 joint venture

Betekent de tweede joint venture.

VGP Park Moerdijk

Betekent de LPM Joint Venture.

VGP Park Belartza Joint Venture

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

VGP Park München of joint venture VGP Park München

Betekent de Derde Joint Venture.

VGP Park Siegen Joint Venture

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

VUSA

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

Vierde joint venture

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

Vijfde joint venture

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

Zesde joint venture

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