

VGP TRADING UPDATE

9 november 2023, 7:00 uur, Antwerpen, België: VGP NV ('VGP' of 'de Groep') heeft vandaag haar handelsupdate voor de eerste tien maanden van 2023 gepubliceerd, waarin zij solide groei, verbeterde liquiditeit en boeiende nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden rapporteert.

- Tot op heden werd voor **€ 54,3 miljoen aan nieuwe en vernieuwde huurovereenkomsten** ondertekend (waarvan € 18,1 miljoen in de afgelopen 4 maanden), waardoor het **jaarlijkse gecontracteerde huurinkomen op € 341,2 miljoen¹** komt (+ € 38 miljoen vergeleken met 31 december 2022, ofwel +13% YTD en +17% j-o-j). Onlangs hebben we een aanzienlijke toename van de vraag voor onze portefeuille waargenomen.
- **24 projecten zijn in aanbouw**, die een totaaloppervlakte van 790.000 m² omvatten (waarvan 16 projecten met een totaaloppervlakte van 402.000 m² gedurende het jaar zijn gestart) en **€ 55,5 miljoen aan extra jaarlijkse huurinkomsten** vertegenwoordigen eenmaal ze volledig gebouwd en verhuurd zijn. De projecten in aanbouw zijn voor **87,14% voorverhuurd**. Momenteel verwacht VGP voor het einde van het jaar alsnog de constructie aan te vatten van maximaal 251.000 m² nieuwe projecten. De bouwrijzen blijven dalen.
- **18 projecten** werden opgeleverd gedurende het jaar, met een totaaloppervlakte van 426.000 m². Deze zijn goed voor € 22,3 miljoen aan extra jaarlijkse huurinkomsten (waarvan 5 projecten met een totaaloppervlakte van 109.000 m² in de tweede helft van 2023 zijn opgeleverd) en zijn momenteel voor 99% verhuurd. Nog eens 292.000 m² is geschat voor oplevering in de resterende periode van 2023, momenteel voor 96,5% verhuurd.
- Tijdens het jaar werd **1.240.000 m² aan nieuw ontwikkelingsland** verworven (waarvan 539.000 m² in de tweede jaarhelft van 2023) en werd 875.000 m² aan ontwikkelingsland aangewend in de nieuwe ontwikkelingen die gedurende het jaar zijn gestart. De totale aangekochte en gecommitteerde ontwikkelingsgrond bedraagt 9 miljoen m² eind oktober 2023, wat een ontwikkelingspotentieel van meer dan 4,2 miljoen m² vertegenwoordigt. Zoals eerder gemeld, is VGP erin geslaagd een aantal **iconische locaties** te reserveren, waaronder de voormalige R&D-site van Stellantis in Vélizy-Villacoublay (14 km van de Eiffeltoren in Parijs, met directe toegang tot de ringweg), die intussen ook verworven werd.
- De vastgoedportefeuille² is vrijwel volledig verhuurd met een **bezettingsgraad van 99%** per 31 oktober 2023 (vergeleken met 99% op 30 juni 2023). Van de € 341,2 miljoen aan jaarlijks gecontracteerde huurinkomsten is € 296,6 miljoen inmiddels kasstroom genererend geworden, een stijging van 24% ten opzichte van december 2022. Er wordt verwacht dat nog eens € 33,1 miljoen aan huurinkomsten binnen de komende twaalf maanden opgeleverd zal worden.
- Solide liquiditeitspositie, zoals blijkt uit:
 - (i) In Q3 werd een gelduitkering voor een bedrag van € 50 miljoen ontvangen. Deze heeft verband met de **VGP Park München-joint venture** met Allianz Real Estate. Er wordt een bijkomende winstuitkering van de Eerste, Tweede en Derde Joint Venture verwacht in Q4 voor een bedrag van **€ 30-40 miljoen**;
 - (ii) De succesvolle eerste transactie met Deko resulteerde in **€ 461 miljoen** bruto ontvangsten;

¹ Inclusief de Joint Ventures aan 100%. Per 31 oktober bedragen de jaarlijks gecontracteerde huurinkomsten van de Joint Ventures € 225,9 miljoen.

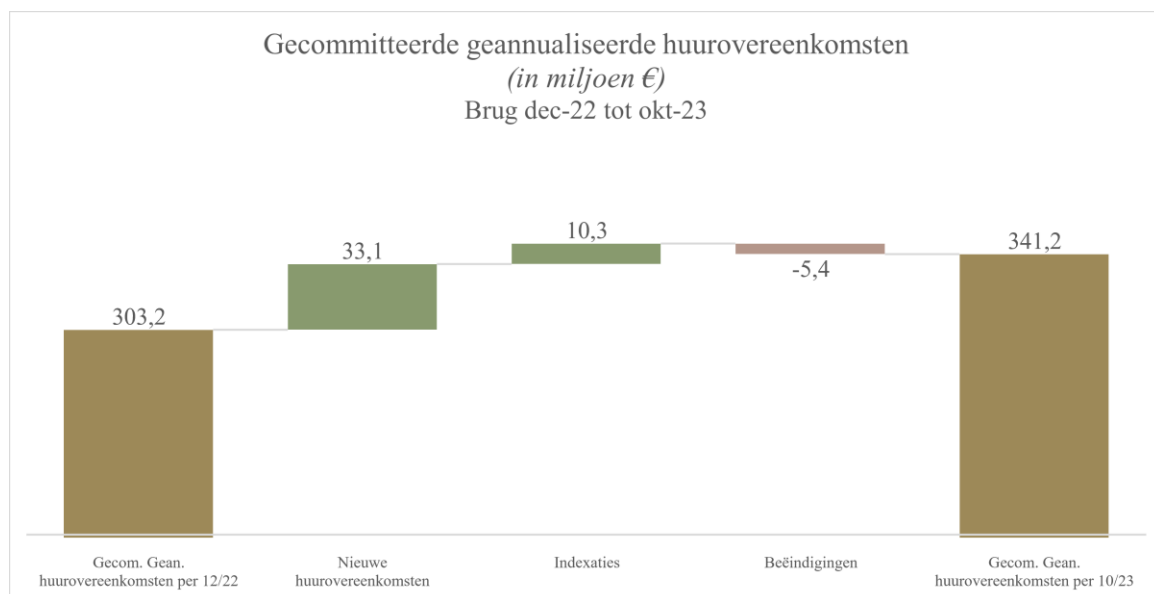
² Inclusief de Joint Ventures aan 100%

- (iii) Werkstromen zijn goed gevorderd om het Joint Venture-model aanzienlijk verder uit te breiden met bestaande en nieuwe partners;
 - (iv) Obligatie van **€ 225 miljoen** terugbetaald bij vervaldatum in september '23;
 - (v) Herbevestiging van de 'investment grade rating' door **Fitch** met een **stabiel vooruitzicht**.
- Dit jaar is de capaciteit van operationele zonnepanelen en zonnepanelen die momenteel in aanbouw zijn, exponentieel gegroeid, met een huidige capaciteit van 173 MWp, terwijl er nog eens 95 MWp in de pijplijn zit. Eenmaal volledig gebouwd, komt dit overeen met het jaarlijkse elektriciteitsverbruik van onze huurders. Dit heeft onder andere bijgedragen aan de GRESB-vier sterren classificatie als ontwikkelaar en een tweede plaats binnen het Europese logistieke segment.

OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN – 10M 2023

Huuractiviteiten

- Gedurende de eerste 10 maanden werd € 54,3 miljoen aan nieuwe of hernieuwde huurinkomsten gecontracteerd, waarmee de totale jaarlijkse gecontracteerde huurinkomsten op € 341,2 miljoen uitkomen¹ (dat 5,6 miljoen m² aan verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigt), een stijging van 13% sinds december 2022.
- De stijging werd gedreven door 504.000 m² verhuurbare oppervlakte, wat overeenkomt met € 33,1 miljoen aan nieuwe jaarlijkse huurinkomsten², terwijl in dezelfde periode in totaal 180.000 m² aan huurovereenkomsten werd vernieuwd wat overeenkomt met € 10,9 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten (waarvan € 10,1 miljoen met betrekking tot de joint ventures³). De indexering was goed voor € 10,3 miljoen over de eerste maanden van 2023 (waarvan € 6,3 miljoen betrekking had op de joint ventures). Beëindigde huurovereenkomsten vertegenwoordigden een totaal van € 5,4 miljoen of 92.000 m², waarvan € 3,5 miljoen in de portefeuille van joint ventures.

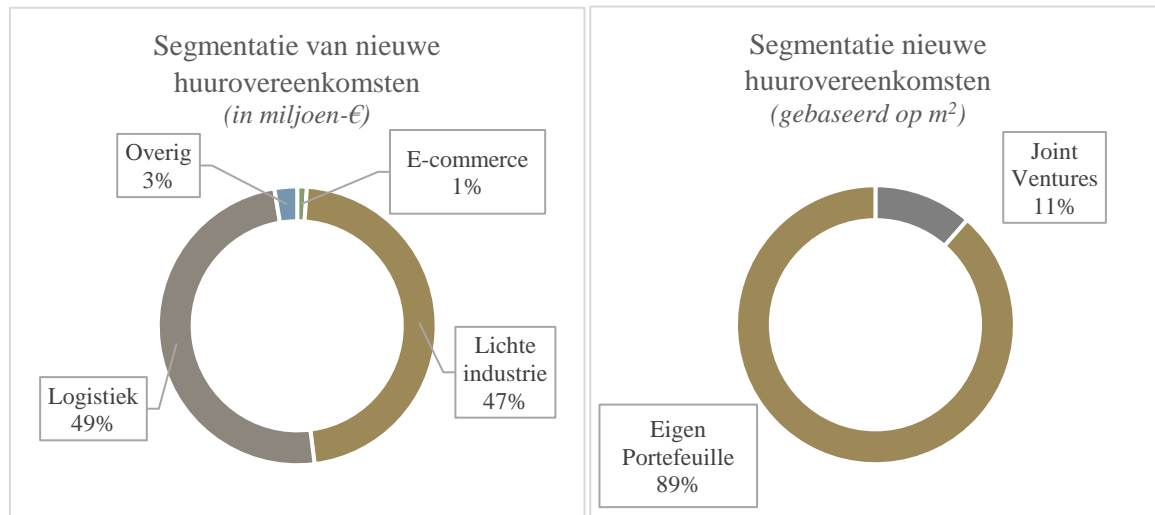


¹ Inclusief Joint Ventures aan 100%

² Waarvan 446.000 m² (€ 29,3 miljoen) gerelateerd aan de eigen portefeuille

³ 167.000 m² in de Joint Venture portefeuille

- Geografisch gezien was Oost-Europa, met name gedreven door Hongarije, Roemenië en Slowakije, goed voor 68% van de incrementele nieuwe leaseovereenkomsten (€ 22,4 miljoen, waarvan € 20,6 miljoen voor de eigen portefeuille). Het segment logistiek vertegenwoordigt 49% (€ 16,3 miljoen, waarvan € 13,7 miljoen voor de eigen portefeuille) in de totale nieuwe huurovereenkomsten. We hebben een **eerste grote huurovereenkomst** (42.000 m²) getekend in ons **VGP-park in Rouen, Frankrijk**, en verwachten voor het einde van het jaar in staat te zijn om nog diverse andere grote huurovereenkomsten te tekenen.



- De gewogen gemiddelde looptijd¹ van de huurovereenkomsten bedraagt 7,9 jaar voor de gecombineerde eigen en joint venture portefeuille. Dat is 9,1 jaar voor de eigen portefeuille en 7,3 jaar voor de joint venture portefeuille.
- Van de gecontracteerde huurovereenkomsten is 87% (of € 296,6 miljoen) reeds kasstroom genererend per 31 oktober 2023. De resterende € 44,6 miljoen aan gecontracteerde huurovereenkomsten zal in de toekomst inkomsten gaan genereren. Het tijdstip waarop deze gecontracteerde huurovereenkomsten van kracht worden, kan als volgt worden uitgesplitst:

in € mln	Jaarlijkse huurinkomsten effectief vóór 31/10/2023	Jaarlijkse huurinkomsten - binnen 1 jaar te starten	Jaarlijkse huurinkomsten - te beginnen tussen 1- 5 jaar	Jaarlijkse huurinkomsten - te beginnen tussen 5 -10 jaar
Joint Ventures	225,3	0,6	-	-
Eigen portefeuille	71,3	32,7	10,3	1,0
Totaal	296,6	33,3	10,3	1,0

Ontwikkelingsactiviteiten

- 16 projecten werden opgestart in de loop van 2023 die goed zijn voor 402.000 m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte, of € 27,3 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten zodra ze volledig gebouwd en verhuurd zijn.

¹ Tot de eindvervaldag. De gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten tot eerste opzeggingsmogelijkheid bedraagt 7,6 jaar voor de gehele portefeuille, 8,7 jaar voor de eigen portefeuille en 7 jaar voor de Joint Venture portefeuille.

- Dit resulteert in 24 projecten die per eind oktober 2023 onder constructie zijn. Deze vertegenwoordigen 790.000 m² aan toekomstig verhuurbare oppervlakte en € 55,5 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten eens ze volledig gebouwd en verhuurd zijn (87,1 % voorverhuurd).

Projecten in ontwikkeling		
Eigen portfolio	VGP Park	m ²
Oostenrijk	VGP Park Graz 2	14.000
Oostenrijk	VGP Park Laxenburg	49.000
Frankrijk	VGP Park Rouen 1	39.000
Duitsland	VGP Park Erfurt 3	29.000
Duitsland	VGP Park Koblenz	32.000
Duitsland	VGP Park Wiesloch-Walldorf	55.000
Hongarije	VGP Park Budapest Aerozone	30.000
Hongarije	VGP Park Gyor Beta	38.000
Hongarije	VGP Park Kecskemet	18.000
Portugal	VGP Park Loures	13.000
Portugal	VGP Park Montijo	32.000
Romenië	VGP Park Braşov	53.000
Servië	VGP Park Belgrade - Dobanovci	60.000
Slowakije	VGP Park Zvolen	9.000
Tsjechië	VGP Park Prostějov	10.000
Tsjechië	VGP Park Ústí nad Labem City	23.000
Totaal eigen portefeuille		504.000
Namens JV's	VGP Park	m ²
Tsjechië	VGP Park Olomouc 3	9.000
Duitsland	VGP Park Berlin Oberkrämer	11.000
Duitsland	VGP Park Gießen Am alten Flughafen	192.000
Duitsland	VGP Park Magdeburg	74.000
Totaal JV portefeuille		286.000
Totaal in ontwikkeling		790.000

- Sinds 30 juni 2023 heeft VGP 5 additionele gebouwen voltooid die samen 109.000 m² aan verhuurbare oppervlakte omvatten. Dit brengt het totale aantal opgeleverde projecten over de eerste 10 maanden van 2023 op 18 gebouwen die samen 426.000 m² aan verhuurbare oppervlakte en € 24,6 aan jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen en voor 99,2% verhuurd zijn.

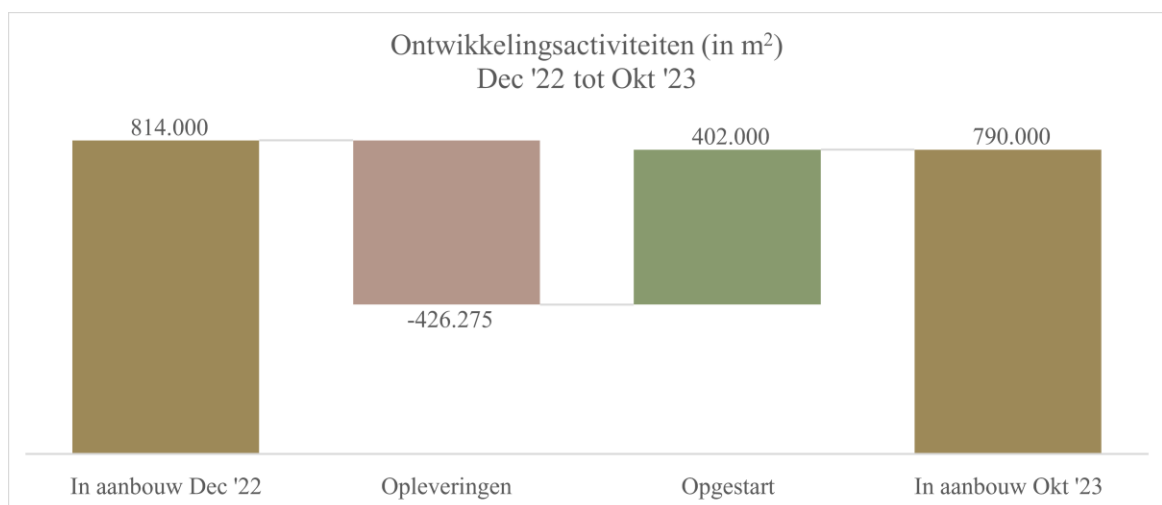
Opgeleverde projecten 10M 2023

Eigen portfolio	VGP Park	m ²
Tsjechië	VGP Park České Budějovice	14.000
Duitsland	VGP Park Erfurt 2	42.000
Duitsland	VGP Park Halle 2	15.000
Duitsland	VGP Park Hochheim	12.000
Hongarije	VGP Park Budapest Aerozone	14.000
Hongarije	VGP Park Kecskemét	20.000
Letland	VGP Park Tiraines	29.000
Portugal	VGP Park Loures	7.000
Romenië	VGP Park Braşov	67.000
Romenië	VGP Park Bucharest	46.000
Slowakije	VGP Park Bratislava	19.000
Totaal eigen portfolio		285.000

Namens de JV's	VGP Park	m ²
Nederland	VGP Park Roosendaal	9.000
Spanje	VGP Park San Fernando de Henares	28.000
Duitsland	VGP Park Magdeburg	59.000
Duitsland	VGP Park Gießen Am alten Flughafen	45.000
Totaal namens JV's		141.000

Totaal opgeleverd 426.000

- Nog eens 292.000 m² aan overige projecten in aanbouw zijn gepland voor oplevering in de laatste maanden van 2023.



- Samengevat, de totale portefeuille bestaat momenteel uit 236 gebouwen waarvan er 212 voltooid zijn (4,7 miljoen m²) en 24 in aanbouw (790.000 m²) zijn.

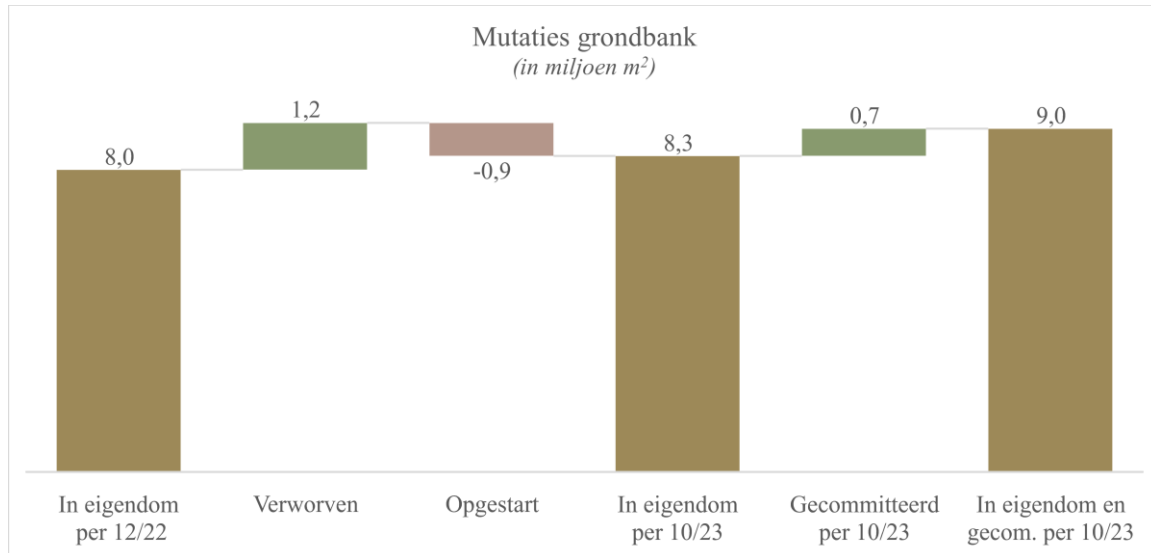
m ² Land	Voltooide gebouwen		Gebouwen in aanbouw		Totaal Gebouwen	
	Verhuurbare oppervlakte	Aantal gebouwen	Verhuurbare oppervlakte	Aantal gebouwen	Verhuurbare oppervlakte	Aantal gebouwen
Oostenrijk	25.000	2	64.000	3	89.000	5
Frankrijk	-	-	39.000	1	39.000	1
Duitsland	2.315.000	86	393.000	8	2.708.000	94
Hongarije	197.000	12	86.000	3	283.000	15
Italië	86.000	7	-	-	86.000	7
Letland	133.000	4	-	-	133.000	4
Nederland	259.000	6	-	-	259.000	6
Portugal	37.000	2	44.000	2	81.000	4
Romenië	316.000	15	53.000	1	369.000	16
Servië	-	-	60.000	2	60.000	2
Spanje	389.000	21	-	-	389.000	21
Tsjechië	745.000	48	42.000	3	787.000	51
Slowkije	227.000	9	8.000	1	235.000	10
Totaal	4.730.000	212	790.000	24	5.520.000	236

m ² Eigendom	Voltooide gebouwen		Gebouwen in aanbouw		Totaal gebouwen	
	Verhuurbare oppervlakte	Aantal gebouwen	Verhuurbare oppervlakte	Aantal gebouwen	Verhuurbare oppervlakte	Aantal gebouwen
Eigen portefeuille	974.000	42	790.000 ¹	24 ¹	1.764.000	66
JV's	3.756.000	170	-	-	3.756.000	170
Totaal	4.730.000	212	790.000	24	5.520.000	236

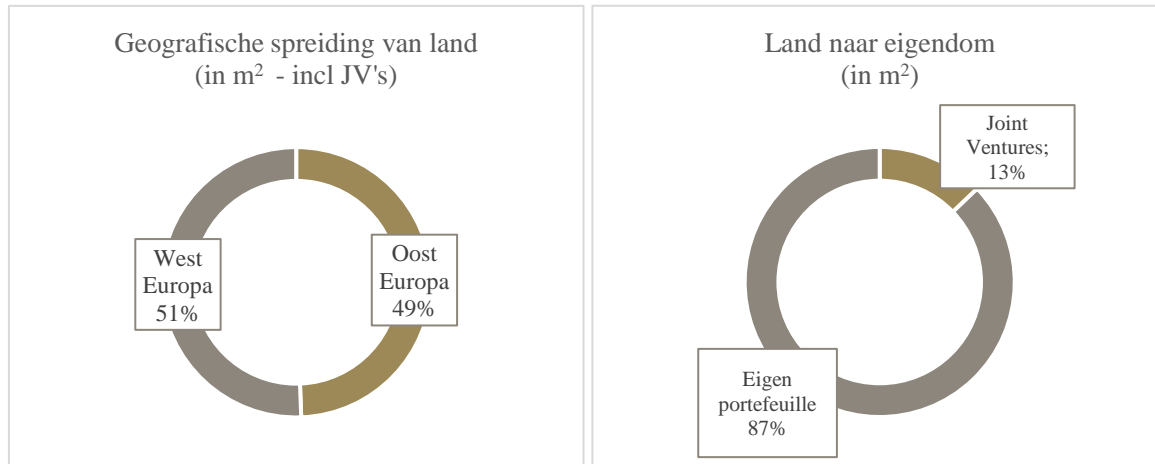
¹ Bevat gebouwen in aanbouw die bestemd zijn voor de joint ventures maar die momenteel onder het economisch eigendom van VGP vallen, de activa zullen bij oplevering aan de joint venture worden overgedragen.

Grondbank

- VGP heeft gedurende 2023 voor 1.240.000 m² aan grondposities verworven en tevens werd 719.000 m² gecontracteerd onder voorbehoud van het verkrijgen van noodzakelijke vergunningen. Daarmee komt de resterende grondbank voor ontwikkeling (gecommitteerd en in eigendom) op 9,0 miljoen m². Dit vertegenwoordigt meer dan 4,2 miljoen m² aan toekomstig verhuurbare oppervlakte.



- De belangrijkste grondposities die VGP in de tweede jaarhalf heeft kunnen verwerven bevinden zich in Frankrijk en Italië:
 - VGP Park Vélizy, in de omgeving van Parijs, Frankrijk. Met de aankoop van dit perceel van 194.000 m² is VGP erin geslaagd zijn eerste positie in het economische centrum van Frankrijk vast te leggen. Gelegen in Vélizy ten zuiden van Parijs en ten oosten van Versailles, heeft de locatie een uitstekende connectiviteit, direct gelegen aan de buitenste ringweg van Parijs (A86), grenzend aan openbaar vervoer, op 15 minuten van de luchthaven Orly en slechts 8 km verwijderd van de binnenstad. De locatie heeft een ontwikkelingspotentieel van 80.000 m². Op deze locatie was sinds de jaren '60 een onderzoekscentrum van autofabrikant Stellantis gevestigd. Het is VGP's doel om deze brownfield te saneren. De herontwikkeling van oude industriële sites in nauwe samenwerking met de lokale gemeenschap is een kernexpertise van VGP.
 - VGP Park Parma Paradigma zal bestaan uit 50.000 m² verhuurbaar oppervlak op ongeveer 7 km van het stadscentrum van Parma en op slechts 800 meter van de afrit van de snelweg A1. Het park zal een strategische positie innemen gezien zijn ligging aan een van de belangrijkste verkeersaders van Noord-Italië.
- Op basis van waarde is de grondbank hoofdzakelijk gelegen in West-Europa, maar op basis van de oppervlakte is de grondbank evenredig verdeeld over de landen waarin VGP actief is.
- In totaal is 87% van de grondbank in eigendom of gecommitteerd voor VGP's eigen portefeuille, terwijl 13% in mede-eigendom is met verschillende joint venture partners. Het gaat hier om LPM (929.000 m²) in Nederland, Grekon (34.000 m²) in Duitsland, Belartza (145.215 m²) in Spanje en Ymir (52.719 m²), betreft de resterende ontwikkelingsgrond in VGP Park München (gebouw D).



Hernieuwbare energie

- 112 zonnedakinstallaties met een totale capaciteit van 172,9 MWp zijn momenteel operationeel of in aanbouw. Dit omvat een toename van 31% sinds de start van 2023. 83,9 MWp is reeds operationeel en 89,0 MWp is momenteel in aanbouw. Dit vertegenwoordigt een investering van € 94,2 miljoen tot op heden. Daarnaast heeft VGP momenteel zicht op nieuwe zonnedakprojecten met een extra stroomopwekkingscapaciteit van 95,1 MWp.
- Ondanks de significante toename van het energieverbruik door onze huurders, enerzijds vanwege de groeiende portefeuille en anderzijds door de omschakeling naar warmtepompen, heeft de hernieuwbare energie portefeuille deze groei kunnen evenaren. De verwachte jaarlijkse groene energieproductie overstijgt namelijk de jaarlijkse energievraag van VGP's huurders. De potentiële jaarlijkse energieproductie, inclusief PV-projecten in aanbouw en in de pijplijn, wordt geschat op 241,275 GWh per jaar, wat meer is dan het totale elektriciteitsverbruik van al onze huurders in VGP-gebouwen in 2022.

ESG initiatieven

- De Groep werd door GRESB beloond met een score van vier groene sterren en een tweede plaats binnen hun referentiegroep in de categorie 'Developments'. Voor de 'Standing Investments' heeft de Groep ook vooruitgang geboekt werd de status van drie groene sterren behouden.
- Voor de EPRA's Sustainable Best Practice Reporting is VGP erkend in de categorie 'most improved' en voor het eerst bekroond met een bronzen medaille.

Ontwikkelingen in de Joint Ventures

- Ymir, de Derde Joint Venture die VGP Park München omvat, heeft zijn beschikbare kredietfaciliteit van € 65,5 miljoen in juli 2023 opgenomen. Na de herfinanciering keerde de entiteit de overtollige cash uit aan haar aandeelhouders, dit betrof € 86 miljoen. Van deze som werd € 43 miljoen toegewezen aan VGP. Samen met de laatste bijbetaling van € 7 miljoen voor de gebouwen die voltooid werden binnen VGP Park München ontving VGP als zodanig € 50 miljoen in juli 2023.
- Op 21 juli 2023 ondertekende VGP een nieuwe joint venture overeenkomst met Deka Immobilien. De eerste transactie met deze Vijfde Joint Venture vond plaats op 31 augustus. In deze transactie werden 17 van de in totaal 20 geselecteerde gebouwen voor deze Joint Venture overgedragen. De bruto-opbrengsten van deze eerste transactie bedroegen € 461 miljoen.
- VGP is in gesprek met bestaande en nieuwe partners om het bestaande Joint Venture model verder uit te breiden.

Vooruitzichten

- VGP heeft met succes een aantal iconische locaties in de buurt van belangrijke economische knooppunten in de grootste Europese markten exclusief kunnen reserveren. We zijn zeer enthousiast over het ontwikkelingspotentieel en de langetermijnwaarde van deze projecten en verwachten de komende maanden verschillende van deze transacties te realiseren.
- Met sterk dalende bouwkosten in de meeste landen is VGP wederom in staat om gradueel met aantrekkelijke marges te bouwen, ook op speculatieve basis, doch met behoud van een voorzichtige voorverhuringsratio. Onlangs hebben we een sterke stijging in de vraag gezien en hiervan ook de vruchten geplukt. We verwachten de constructie tot 251.000 vierkante meter aan nieuwe projecten dit jaar nog op te starten. Dat leidt er toe dat de start van de bouw van nieuwe ontwikkelingen aan de bovenkant van onze schattingen zal uitkomen in 2023.
- Aangezien we ons Joint Venture-model verbreden en van plan zijn daarbij in 2024 middelen te recupereren uit een aantal transacties, alsook stijgende inkomsten te verwerven uit de opgeleverde projecten, verwachten we een dividend uit te keren dat minstens vergelijkbaar is met 2023.

CONTACTGEGEVENS VOOR INVESTEERDERS EN MEDIA

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

TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Dit persbericht kan toekomstgerichte verklaringen bevatten. Dergelijke verklaringen geven de huidige visie van het management weer met betrekking tot toekomstige gebeurtenissen, en impliceren bekende en onbekende risico's, onzekerheden en andere factoren die ertoe kunnen leiden dat de werkelijke resultaten wezenlijk verschillen van eventuele 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 enige toekomstgerichte verklaring in dit persbericht bij te werken in het licht van nieuwe informatie, toekomstige gebeurtenissen of anderszins. De informatie in dit persbericht vormt geen aanbod tot verkoop of een uitnodiging tot het kopen van effecten in VGP of een uitnodiging of aansporing tot het aangaan van enige andere beleggingsactiviteit. VGP wijst elke aansprakelijkheid af voor verklaringen afgelegd 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.

OVER VGP

VGP N.V. is een pan-Europese eigenaar, manager, ontwikkelaar en van kwalitatief hoogstaand logistiek en semi-industrieel vastgoed en is tevens leverancier van duurzame energieoplossingen. VGP werkt volgens een volledig geïntegreerd businessmodel met capaciteiten en uitgebreide ervaring in de hele waardeketen. VGP, opgericht in 1998 als een familiebedrijf in Tsjechië, heeft vandaag ongeveer 371 FTE's in dienst en is actief in 17 Europese landen zowel voor eigen rekening als voor rekening van verschillende joint ventures. Per juni 2023 bedroeg de Bruto Vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures tegen 100%, €6,76 miljard en het bedrijf had een Netto Vermogenswaarde (EPRA NAW) van €2,2 miljard. VGP staat genoteerd op Euronext Brussel. (ISIN: BE0003878957)

Voor meer informatie kunt u terecht op: <http://www.vgpparks.eu/nl>