

VGP TRADING UPDATE
MENSEN, LANDBANK, HUURCONTRACTEN:
DE TOEKOMST VAN MORGEN BOUWEN WIJ VANDAAG

19 november 2020, 18u00, Antwerpen (Berchem), België: VGP NV ('VGP' of 'de Groep'), een pan-Europese aanbieder van logistiek en semi-industrieel vastgoed, heeft vandaag de trading update gepubliceerd voor de eerste 10 maanden van 2020:

- Robuuste bedrijfsprestaties:
 - Sterke groei van de huurportefeuille, resulterend in € 34,6 miljoen nieuwe ondertekende en vernieuwde huurinkomsten, waardoor de totale jaarlijkse ondertekende huurinkomsten met 13,5% stegen tot € 176,0 miljoen (incl. JV's)
 - 31 projecten in aanbouw, goed voor 743.000 m² of € 48,1 miljoen extra huur per jaar na volledige bouw en verhuur. Deze projecten zijn vandaag 79,9% voorverhuurd
 - 23 projecten die in 2020 zijn opgeleverd en die 472.000 m² vertegenwoordigen, waardoor de totale voltooide portefeuille (incl. JV's) groeit naar 2.380.000 m²
- Grondbank is blijven uitbreiden
 - Aankoop van 1,58 miljoen m² nieuwe grond op jaarbasis en nog eens 2,59 miljoen m² gecommitteerd onder voorbehoud van vergunningen
 - Totale verworven en beveiligde grondbank van 7,48 miljoen m² die 3,57 miljoen m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte mogelijk maakt (+28,4% op jaarbasis)
- Versterkte kapitaal- en liquiditeitspositie
 - Succesvolle afsluiting van transactie met VGP European Logistics en VGP European Logistics 2 die in totaal € 318 miljoen aan bruto kasinkomsten heeft gegenereerd
 - Op 3 september 2020 genereerde een succesvolle plaatsing van 929.153 eigen aandelen € 109 miljoen bruto kasopbrengst

VGP's Chief Executive Officer, **Jan Van Geet**, zei: *"Ik denk dat we de afgelopen maanden de fundamenteen waarop we onze toekomst bouwen, aanzienlijk hebben versterkt. Niet alleen zijn we erin geslaagd om nieuwe getalenteerde mensen aan te trekken om ons te helpen met onze ambitieuze groeiplannen, maar ik ben ook bijzonder blij met de groei en de kwaliteit van onze grondbank in de landen waar we actief zijn.*

Voor al onze nieuwe toplocaties – zoals bijvoorbeeld ons nieuwe park in Giessen, Duitsland, waar we eerder dit jaar 32 ha hebben verworven, of Moerdijk in Nederland waar we samen met een sterke lokale partner met Havenbedrijf Moerdijk een 140 ha groot park zullen ontwikkelen dat onherroepelijk is toegezegd – constateren we nu al veel belangstelling van huurders."

Jan Van Geet besloot: *"Bovendien verwachten we een sterke laatste twee maanden van het jaar op basis van onze huidige pijplijn, gedreven door een robuuste en brede leaseactiviteit in alle sectoren, die een versnelling van de structurele trends, de adoptie van e-commerce en de behoefte aan hogere voorraadniveaus weerspiegelt. Omdat we de afgelopen maanden verschillende projecten hebben opgeleverd, heeft deze sterke vraag ons al in staat gesteld onze grotendeels voorverhuurde ontwikkelingspijplijn aan te vullen met nieuwe projecten, waaronder de start van de werkzaamheden voor een nieuw iconisch park in Bratislava en, onder andere, de aanzienlijke uitbreiding van onze parken in Göttingen, Laatzen en Maagdenburg in Duitsland, Nijmegen in Nederland, San Fernando de Henares in Spanje en Braşov in Roemenië."*

OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN

Huuractiviteiten

- Ondertekende en vernieuwde huurinkomsten van € 34,6 miljoen op jaarbasis, voornamelijk door de ondertekening van 437.000 m² nieuwe huurovereenkomsten, wat overeenkomt met € 24,6 miljoen aan nieuwe geannualiseerde huurinkomsten¹
- Gedurende de periode werden in totaal voor 187.000 m² huurovereenkomsten vernieuwd, wat overeenkomt met € 10,1 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten, waarvan 149.000 m² (€ 8,0 miljoen) betrekking had op de portefeuille van de joint ventures². Vernieuwde contracten omvatten verschillende verlengingen met 1-5 jaar
- De beëindigingen vertegenwoordigden een totaal van € 3,5 miljoen of 68.000 m², waarvan 62.000 m² binnen de portefeuille van de joint ventures die sindsdien grotendeels opnieuw is verhuurd (de portefeuille van de joint ventures is voor 99,4% verhuurd)
- De getekende geannualiseerde huurcontracten vertegenwoordigen € 176,0 miljoen³ (gelijk aan 3,03 miljoen m² verhuurbare oppervlakte), een stijging van 13,5% sinds december 2019

Gevolgen van Covid-19

- De activiteiten van VGP vorderen goed in 2020, ondanks de Covid-19-pandemie. Het hele VGP-team is gedurende de hele crisis operationeel geweest met volledige toegang tot de centrale systemen. Van geen enkel personeelslid van VGP is het dienstverband (tijdelijk) beëindigd/opgeschort en de Groep heeft geen enkele steun van de overheid aangenomen
- De lockdownmaatregelen die overheden in heel Europa hebben genomen om de verspreiding van het virus tegen te gaan, hebben geleid tot een wijdverspreide ontwrichting van vele sectoren van de economie. In sommige gevallen heeft dit invloed gehad op de activiteiten en de kasstromen van de klanten van VGP, wat in enkele beperkte gevallen invloed heeft gehad op het niveau van de huur die we van dergelijke klanten konden innen. VGP heeft constructief gewerkt aan de ondersteuning van klanten die geconfronteerd worden met echte uitdagingen op het gebied van de cashflow
- De huurinzameling heeft zich goed doorgezet met de huurinzameling van 99,6% van de totale gefactureerde huurprijs sinds het begin van de Covid-19-pandemie
- Alle bouwactiviteiten verlopen momenteel volgens schema

Ontwikkelingsactiviteiten

- De sterke verhuuractiviteit heeft ons geholpen om voorverhuurde ontwikkelingen op te starten en als gevolg daarvan zijn in de loop van de tweede helft van 2020 de bouwwerkzaamheden voor 9 extra projecten aangevangen, waaronder de start van de werkzaamheden voor het eerste gebouw in VGP Park Bratislava (23.000 m² voorverhuurd) en aanzienlijke uitbreidingen van VGP Park Göttingen (30.000 m² extra voorverhuurd), VGP Park Laatzen (71.000 m² extra voorverhuurd),

¹ Waarvan 343.000 m² (€ 18,4 miljoen) gerelateerd aan de eigen portefeuille

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

³ Voor joint venture op 100%

VGP Park Maagdenburg (extra 41.000 m², gedeeltelijk voorverhuurd), VGP Park Nijmegen (43.000 m² voorverhuurd) en VGP Park San Fernando de Henares (11.000 m² extra voorverhuurd)

- In totaal heeft de groep 31 projecten in aanbouw die 743.000 m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen en die naar verwachting € 48,1 miljoen aan jaarlijkse huur zullen opleveren, eenmaal gebouwd en volledig verhuurd waarvan vandaag reeds 79,9% is voorverhuurd (70,3% voorverhuurd op 30 okt)
- Geografische opsplitsing van de projecten in aanbouw: 61% is gelegen in Duitsland, 9% in Tsjechië, 8% in Spanje, 8% in Roemenië, 6% in Nederland, 3% in Italië, 3% in Slowakije en 2% in Hongarije
- Oplevering van 23 projecten gedurende de eerste tien maanden van in totaal 472.000 m² verhuurbare oppervlakte, wat neerkomt op € 25,7 miljoen aan gecommitteerde huurcontracten op jaarbasis. Deze gebouwen zijn per 31 oktober voor 93,7% verhuurd en zullen naar verwachting tegen het einde van het jaar voor bijna 100% verhuurd zijn, rekening houdend met de lopende huuronderhandelingen
- Geografische spreiding van de geleverde gebouwen tot nu toe: 45% is gevestigd in Duitsland, 23% in Nederland, 14% in Spanje, 8% in Tsjechië, 5% in Roemenië, 4% in Slowakije en 1% in Italië

Grondbank

- We hebben in de eerste tien maanden van 2020 1,58 miljoen m² grond verworven, waarmee de totale eigen en gecommitteerde grondbank op 7,48 miljoen m² komt, die de ontwikkeling van 3,57 miljoen m² aan toekomstig verhuurbare oppervlakte mogelijk maakt. Dit is inclusief VGP Park Gießen Am alten Flughafen waar we eerder dit jaar 317.000 m² hebben aangekocht en inclusief een toezegging om 710.000 m² grond in Moerdijk, Nederland aan te kopen die we via een joint venture met een lokale partner zullen ontwikkelen en waar we zullen samenwerken met het Havenbedrijf Moerdijk om ons park te ontwikkelen als onderdeel van een 140 ha groot park dat onherroepelijk is vergund
- Nog eens 1,17 miljoen m² geïdentificeerde grondpercelen die in exclusieve onderhandeling zijn en een ontwikkelingspotentieel hebben van 0,52 miljoen m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte

Hernieuwbare Energie

- Eerste zonne-dakproject opgeleverd (4,8MWp) in VGP Park Nijmegen en nog eens 20 projecten in aanbouw (22,8MWp) die een gecommitteerde investering van € 17 miljoen vertegenwoordigen
- Er zijn nog eens 30 projecten geïdentificeerd die >50MWp vertegenwoordigen en waarvan we verwachten dat ze in de komende 2 jaar kunnen worden ontwikkeld

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

- Terwijl we werken aan een update van onze doelstellingen inzake duurzame ontwikkeling ("SDG's") voor 2021 en later, hebben we een scope 1 en 2 emissieanalyse uitgevoerd voor FY2019 in overeenstemming met de PAS 2060-norm en het GHG-protocol. Afzonderlijk hebben we de CDP-rapportagestandaarden voor FY2019 afgerond

- Tegelijkertijd bereiden we een strategie voor om als groep binnen 5 jaar CO₂-neutraal te zijn

Kapitaal- en liquiditeitspositie

- Op 16 november 2020 kondigden wij twee succesvolle transacties aan tussen VGP en twee van onze 50:50 joint ventures met Allianz Real Estate, VGP European Logistics en VGP European Logistics 2. De twee transacties vertegenwoordigen samen een waarde van € 424 miljoen, genereerden een bruto-kasopbrengst van € 318 miljoen en bestonden uit 19 logistieke gebouwen, waaronder 9 gebouwen in 5 nieuwe VGP-parken en nog eens 10 nieuw opgeleverde logistieke gebouwen die in eerder overgedragen parken zijn ontwikkeld. De 19 gebouwen bevinden zich in Duitsland (6), Spanje (4), Tsjechië (3), Nederland (2), Italië (2), Roemenië (1) en Slowakije (1). De transactie met VGP European Logistics was de 7e ‘closing’ en heeft een waarde van € 166 miljoen met een bruto-kasopbrengst van € 127 miljoen. De transactie met VGP European Logistics 2 was de 2e ‘closing’ en heeft een waarde van € 258 miljoen met een bruto-kasopbrengst van € 191 miljoen
- Op 3 september 2020 hebben we de succesvolle plaatsing van 929.153 eigen aandelen (overeenkomend met 4,51% van het uitstaande aandelenkapitaal) aangekondigd. De aandelen werden geplaatst tegen een prijs van € 117,50 per aandeel, wat resulteerde in een bruto-kasopbrengst van € 109,18 miljoen. De transactie kende een aanzienlijke marktvraag, vooral van onze institutionele langetermijnaandeelhouders, wat resulteerde in een overinschrijving van bijna drie keer tegen de plaatsingsprijs. De prijs vertegenwoordigde een korting van 4,16% ten opzichte van de laatst verhandelde prijs
- De kasopbrengst van deze transacties wordt aangewend voor de verdere uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn, d.w.z. de aankoop van nieuwe ontwikkelingsgronden en de financiering van bestaande projecten in aanbouw en nieuwe projecten die in de komende periode zullen worden opgestart
- De Groep beschikt over doorlopende langetermijnkredietfaciliteiten voor een totaal bedrag van € 150 miljoen, die tot op heden nog niet zijn opgenomen

CONTACT GEGEVENS VOOR INVESTEERDERS EN VRAGEN UIT DE MEDIA

Martijn Vlutters (VP – Business Development & Investor Relations)	Tel: +32 (0)3 289 1433
Karen Huybrechts (Hoofd Marketing)	Tel: +32 (0)3 289 1432
Petra Vanclova (External Communications)	Tel: +42 0 602 262 107
Anette Nachbar Brunswick Group	Tel: +49 152 288 10363

TOEKOMSTGERICHTE INFORMATIE

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

OVER VGP

VGP N.V. is een pan-Europese ontwikkelaar, manager en eigenaar van kwalitatief hoogstaand logistiek en semi-industrieel vastgoed. VGP werkt volgens een volledig geïntegreerd businessmodel met capaciteiten en uitgebreide ervaring in de hele waardeketen. De Groep heeft een grondbank (in eigendom of vastgelegd) van 7,48 miljoen m². De strategische focus ligt op de ontwikkeling van logistieke en semi-industriële businessparken. VGP werd in 1998 opgericht als een familiebedrijf voor de ontwikkeling van vastgoed in Tsjechië en bezit en exploiteert vandaag met meer dan 230 medewerkers rechtstreeks en via haar joint ventures VGP European Logistics, VGP European Logistics 2 en VGP Park München activa in 12 Europese landen. Per juni 2020 bedroeg de Bruto Vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures tegen 100%, € 3,23 miljard en de onderneming had een Netto Vermogenswaarde (EPRA NAV) van € 1.079 miljoen. VGP is genoteerd op Euronext Brussel en op de beurs van Praag (ISIN: BE0003878957).

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