

## **PAN-EUROPESE EXPANSIE EN STERKE POSITIE DUITSLAND LEIDEN TOT EEN ABSOLUUT RECORD IN LEASING- EN BOUWACTIVITEIT**

**5 januari 2022, 8:00pm, Antwerpen, België:** VGP NV ('VGP' of 'de Groep'), een Europese aanbieder van logistiek en semi-industrieel vastgoed van hoge kwaliteit, heeft in 2021 een sterke prestatie van haar ontwikkelings- en verhuuractiviteiten laten zien in alle markten waar de Groep actief is.

De prestaties in 2021 werden gekenmerkt door:

- €79,7 miljoen ondertekende en vernieuwde huurovereenkomsten (tegenover €45,2 miljoen voor FY20, **+76% JoJ**), wat de totale geannualiseerde huuropbrengsten op €256,1 miljoen brengt (**+38,3% JoJ**). Daarnaast werden intentieverklaringen getekend welke circa €30 miljoen aan geannualiseerde huuropbrengsten vertegenwoordigen
  - 1.478.000 m<sup>2</sup> in aanbouw - 1,7x het niveau van dec 2020 - goed voor €93,9 miljoen aan extra jaarhuur zodra volledig gebouwd en verhuurd (**momenteel 83,8% voorverhuurd**)
  - 652.000 m<sup>2</sup> nieuwe projecten opgeleverd waarmee de opgeleverde portefeuille is toegenomen tot 3,09 miljoen m<sup>2</sup> (**99,4% verhuurd**)
- Uitbreiding grondbank stelt toekomstige groei veilig
  - 4,04 miljoen m<sup>2</sup> aan nieuwe grond stukken verworven en nog eens 3,98 miljoen m<sup>2</sup> gecommiteerd afhankelijk van vergunningen
  - De totale aangekochte en gecommiteerde grondbank is gegroeid tot 10,94 miljoen m<sup>2</sup> (**+43,0% JoJ**), gelijk aan 5 miljoen m<sup>2</sup> toekomstige verhuurbare oppervlakte
- Start van activiteiten in Frankrijk, Servië en Kroatië en verdere uitbreiding in andere landen van continentaal Europa, waaronder Zweden, Griekenland en Denemarken
- Lancering van een vierde joint venture met Allianz Real Estate met een investeringscapaciteit van €2,8 miljard, waarvan een eerste closing verwacht wordt in de tweede helft van 2022
- Sterke kapitaalpositie na voltooiing van de kapitaalverhoging van €300 miljoen op 24 nov 2021
- De publicatie van de geconsolideerde financiële resultaten voor FY2021 is gepland voor 24 februari. De publicatie van het Jaarverslag 2021 is gepland op 12 april

VGP's Chief Executive Officer, **Jan Van Geet**, zei: *"Onze operationele prestaties in 2021 werden gestuwd door een sterke toename van de vraag, resulterend in een recordaantal nieuwe huurovereenkomsten: in de loop van één enkel jaar werd een even groot aantal nieuwe huurovereenkomsten ondertekend als wat onze volledige huuropbrengsten vier jaar geleden omvatte - met als belangrijkste drijfveren invoering van nieuwe technologieën en de opkomst van e-commerce."*

Jan Van Geet vervolgt: *"Dankzij onze groeiende en direct beschikbare grondbank hebben we dit jaar veel iconische, grotendeels volledig voorverhuurde projecten kunnen opstarten - waaronder VGP Park Gießen Am alten Flughafen, Berlin Oberkrämer, Budapest Aerozone en Sevilla Dos Hermanas, en hebben we de bouwwerkzaamheden in veel bestaande parken, waaronder in Bratislava, Magdeburg en Nijmegen, aanzienlijk uitgebreid. Tegelijkertijd hebben wij evenzo belangrijke investeringen kunnen doen in grondstukken en herontwikkelingsmogelijkheden die de toekomstperspectieven van onze Groep zullen versterken, via 32 grondaankopen in de loop van 2021, en 41 toegezegde grondpercelen. Dankzij de succesvolle kapitaalverhoging in november en de nieuwe joint venture met Allianz die vorige week*

*werd aangekondigd, zijn we klaar om nog meer van dergelijke uitgelezen kansen aan te grijpen en kijken we met vertrouwen naar 2022."*

Jan Van Geet voegde daaraan toe: *"Vorig jaar hebben we aanzienlijke vooruitgang geboekt op onze duurzaamheidsagenda: we hebben onze bouwnormen en rapportagestandaarden verder verbeterd, werken we aan verschillende DGNB 'Klima Positive' pilot-projecten, zijn alle VGP-kantoren overgeschakeld op groene energie en onze stichting heeft toegezegd 30 projecten rond milieu, sociale betrokkenheid en behoud van cultureel erfgoed te ondersteunen."*

Jan Van Geet besluit: *"Ik wil eindigen met het bedanken van onze collega's en partners. Het contrast tussen de ontberingen voor al diegenen die nog steeds getroffen worden door COVID-19 en het zeer hoge niveau van de klantgestuurde-vraag naar logistiek creëerde een uitdagende en complexe omgeving voor ons allemaal bij VGP. Ik ben alle leden van de VGP-familie dan ook veel dank verschuldigd."*

## **OPERATIONELE ACTIVITEITEN**

### **Aanhoudend sterke leasing activiteiten**

- Getekende en vernieuwde huuropbrengsten van € 79,7 miljoen door 1.313.000 m<sup>2</sup> nieuwe getekende huurovereenkomsten (overeenkomend met € 74,6 miljoen nieuwe huuropbrengsten op jaarbasis), in combinatie met 102.000 m<sup>2</sup> vernieuwde huurovereenkomsten (overeenkomend met € 5,1 miljoen aan huuropbrengsten op jaarbasis)
- Duitsland droeg bij aan de helft van de nieuwe huurovereenkomsten (€ 37,3 miljoen; 50%), terwijl de rest geografisch goed gespreid was over de markten waarin VGP actief is: Tsjechië € 10,2 miljoen (14%), Spanje € 5,4 miljoen (7%), Hongarije € 4,2 miljoen (6%), Roemenië € 3,5 miljoen (5%), Italië € 3,3 miljoen (4%), Oostenrijk € 3,2 miljoen (4%), Portugal € 2,4 miljoen (3%), Slowakije € 2,1 miljoen (3%), Letland € 1,9 miljoen (3%) en Nederland € 1,1 miljoen (1%)
- De beëindigingen van huurovereenkomsten vertegenwoordigden in totaal € 3,7 miljoen of 70.000 m<sup>2</sup> (waarvan 46.000 m<sup>2</sup> binnen de portefeuille van de Joint Ventures)
- De totale ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen € 256,1 miljoen<sup>1</sup> gecommiteerde huuropbrengsten op jaarbasis (gelijk aan 4,46 miljoen m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte), een stijging van 38,3% ten opzichte van de gerapporteerde € 185,2 miljoen van december 2020
- Naast de getekende huurovereenkomsten heeft VGP een aantal intentieverklaringen ondertekend voor nieuwe toekomstige huurovereenkomsten die € 30 miljoen aan gecommiteerde huuropbrengsten op jaarbasis vertegenwoordigen indien en wanneer deze worden omgezet in huurovereenkomsten
- VGP verwacht een aanzienlijke huurstijging in haar gehele portefeuille, aangezien vrijwel al haar huurovereenkomsten jaarlijks worden geïndexeerd tegen inflatie

---

<sup>1</sup> Voor Joint Venture tegen 100%

### **Bouwactiviteiten op recordniveau**

- In 2021 werden 26 projecten opgeleverd, goed voor een record van 652.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte, wat neerkomt op €32,0 miljoen aan gecommiteerde huuropbrengsten op jaarbasis (99,8% verhuurd)
- Aan het einde van het jaar waren 50 projecten in aanbouw die 1.478.000 m<sup>2</sup> aan toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigden, die na oplevering en volledige verhuur € 93,9 miljoen aan gecommiteerde huuropbrengsten op jaarbasis zullen genereren; de portefeuille in aanbouw was aan het einde van het jaar voor 83,8% voorverhuurd<sup>1</sup>

### **Record uitbreiding grondbank**

- In de afgelopen twaalf maanden werd in totaal voor 4.037.000 m<sup>2</sup> grond verworven, met een ontwikkelingspotentieel van 1.776.000 m<sup>2</sup>, en werd nog eens 3.981.000 m<sup>2</sup> gecommiteerd, in afwachting van vergunningen, met een ontwikkelingspotentieel van ten minste 1.690.000 m<sup>2</sup> aan toekomstige verhuurbare oppervlakte, wat de totale grondbank (in eigendom en gecommiteerd) op 10.938.000 m<sup>2</sup> brengt (+43,0% jaar-op-jaar), met een minimum van 4.983.000 m<sup>2</sup> aan toekomstige verhuurbare oppervlakte
- Naast de grondbank in eigendom en gecommiteerd, heeft VGP niet-bindende overeenkomsten ("grond onder optie") ondertekend en voert VGP momenteel due diligence-onderzoeken uit, op exclusieve basis, naar de mogelijke verwerving van in totaal circa 2.859.000 m<sup>2</sup> nieuwe grondpercelen met een ontwikkelingspotentieel van ten minste 1.304.000 m<sup>2</sup>. Dit brengt de grondbank in eigendom, gecommiteerd en onder optie op 13.797.000 m<sup>2</sup> met een ontwikkelingspotentieel van 6.287.000 m<sup>2</sup> aan toekomstig verhuurbaar oppervlak
- Vanuit het oogpunt van de waarde van de activa is de grondbank voornamelijk in West-Europa gelegen, echter op basis van vierkante meters is de grondbank goed gespreid over de landen waarin de Groep actief is
- Ons team blijft zoeken naar bijkomende - in toenemende mate herontwikkeling ('brownfield') - terreinen voor toekomstige ontwikkeling, en wij werken samen met de planningsautoriteiten aan het meest geschikte en duurzame gebruik en inpassing van dergelijke ontwikkelingsprojecten om onze impact op het milieu te beperken

### **Aanzienlijke versterking van het team**

- Het team is uitgebreid tot >320 FTE-equivalenten doordat we 60 extra mensen hebben aangenomen in de hele organisatie
- We hebben onze teams over de hele linie versterkt waardoor we ons productaanbod hebben kunnen verrijken en onze betrokkenheid bij onze klanten verdiepen

### **Uitbreiding van de relatie met Allianz via een vierde joint venture**

- In juni 2021 kondigden VGP en Allianz Real Estate de succesvolle achtste en laatste closing aan van de eerste 50/50 joint venture, VGP European Logistics. De transactie omvatte vier logistieke

---

<sup>1</sup> Berekend op basis van de contractuele huur en de geraamde markthuur voor de leegstaande ruimte

gebouwen, waaronder twee gebouwen in een nieuw VGP-park en nog eens twee pas opgeleverde logistieke gebouwen die werden ontwikkeld in parken die eerder aan de joint venture waren overgedragen. Na deze transactie heeft deze joint venture haar uitgebreide investeringsdoelstelling bereikt en is volledig geïnvesteerd. De transactiewaarde bedroeg € 68,2 miljoen. De bruto-opbrengst van deze transactie bedraagt circa € 51,8 miljoen. Verder heeft VGP in september 2021 een winstuitkering van € 21,1 miljoen ontvangen van de Eerste Joint Venture

- In december 2021 zijn VGP en Allianz Real Estate een nieuwe 50:50 joint venture aangegaan met een target van € 2,8 miljard. Dit is de vierde joint venture met Allianz Real Estate.
- De ESG-structuur van de nieuwe joint venture omvat onder meer de Carbon Risk Real Estate Monitor en naleving van de EU Taxonomy op een ‘best-efforts’ basis, het gebruik van duurzame certificering, waaronder hoge BREEAM- of DGNB-ratings, en EPC-criteria.
- De management- en bestuursstructuur van het nieuwe partnerschap is vergelijkbaar met die van de eerste drie joint ventures, waarbij VGP de nieuwe joint venture als enige beheerder van de activa, het vastgoed en de ontwikkeling dient. Net als de eerste joint venture, die haar investeringsdoelstelling heeft bereikt, zal de nieuwe joint venture zich concentreren op de verwerving van inkomstgenererende activa die door VGP zijn ontwikkeld in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije
- Een eerste closing voor de nieuwe joint venture wordt verwacht in de tweede helft van 2022
- Met betrekking tot de uitbreiding van de tweede joint venture wordt verwacht dat een verdere closing zal plaatsvinden in de eerste helft van 2022. Deze derde closing zal naar verwachting een opbrengst genereren van circa € 120-130 miljoen

### **Versterkte kapitaal- en financiële positie**

- Op 24 november heeft VGP met succes een emissie van €300 miljoen aan nieuwe aandelen afgerond (gelijk aan 6,1% van de uitstaande aandelen)
- De netto-opbrengst en gecreëerde extra financieringsruimte bieden VGP de mogelijkheid om te herinvesteren in de ontwikkelingspijplijn en de groei van de onderneming voort te zetten
- De Groep profiteert verder van vernieuwde en uitgebreide meerjarige doorlopende kredietfaciliteiten van €200 miljoen, die momenteel niet zijn opgenomen

### **Expansie van de Groep in Europa**

- De Groep heeft haar Europese voetafdruk verder uitgebreid met de verwerving van een eerste grondperceel in Servië, waar een grondpositie van 1,1 miljoen m<sup>2</sup> werd verworven in de buurt van de luchthaven van Belgrado
- De Groep heeft haar eerste kantoor geopend in Frankrijk (Lyon). In de komende periode zal de nadruk liggen op het identificeren van geschikte ontwikkelingslocaties
- Andere landen op het Europese vasteland, waaronder Zweden, Denemarken en Griekenland, blijven in beeld voor mogelijke toekomstige uitbreiding

### **Aanzienlijke groei in de opwekking van elektriciteit uit hernieuwbare energiebronnen**

- Een totale zonne-energie opwekkingscapaciteit van 74,7MWp is momenteel geïnstalleerd of in aanbouw via 57 dakprojecten. Dit wordt gerealiseerd door een investering van € 38,4 miljoen tot nu toe. Bovendien is de pijplijn van 37 projecten goed voor een extra stroomopwekkingscapaciteit van 74,5 MWp

### **Vooruitgang op weg naar onze Duurzame Ontwikkelingsdoelen**

- Wij hebben aanzienlijke vooruitgang geboekt op weg naar onze Duurzame Ontwikkelingsdoelen en liggen op schema om in 2025 koolstofneutraliteit te bereiken en in 2030 een brutovermindering van 50% onder scope 1 en 2
- Met betrekking tot de doelstelling voor duurzaam bouwen streeft de Groep naar BREEAM Excellent of gelijkwaardig voor alle nieuwbouw in 2022 (eis minimaal “BREEAM Very Good”)
- Per 1 januari 2022 zijn alle Europese kantoren van VGP overgestapt op duurzame energie, omdat een “Virtual Power Purchase Agreement” is gesloten met Scholt Energy B.V., de onafhankelijke energieleverancier, en ACT Commodities B.V., het Europese energiehandelshuis, om zonne-energie van VGP's bestaande zonnepark op de daken van VGP Park Nijmegen, te leveren aan VGP-kantoren in heel Europa. De overeenkomst heeft betrekking op de 20 kantoren van VGP in 13 landen. Daarnaast is het de bedoeling om dit jaar ook de nieuwe kantoren van VGP in Frankrijk en Servië te betrekken
- De informatievoorziening aan investeerders en overige stakeholders is aanzienlijk verbeterd na de publicatie van het GRI-conforme Corporate Responsibility Report 2020. De Groep heeft haar jaarlijkse CDP- en GRESB-rapportages ingediend en een eerste Sustainalytics-score behaald. Het plan is om in 2022 een MSCI ESG-score te initiëren

### **VGP bevestigt aanstelling van nieuwe CFO**

- VGP is verheugd te kunnen aankondigen dat Piet Van Geet is toegetreden tot het management als Chief Financial Officer met ingang van 10 januari 2022. Piet neemt de functie over van Dirk Stoop die na bijna 15 jaar afscheid neemt als CFO van VGP
- Voor zijn overstap naar VGP was Piet Van Geet (\*1985) 8 jaar lang CFO van Drylock Technologies, een toonaangevende fabrikant van wegwerphygiëneproducten met vestigingen in Europa, Rusland, de VS en Brazilië. Na zijn studies vervoegde hij VGP als project manager in de Baltische staten en Roemenië en vervolgde zijn carrière bij VGD in auditing en finance consulting vooraleer hij Drylock Technologies vervoegde. Piet behaalde een diploma Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Universiteit Antwerpen en een Master in Fiscaal Recht
- Om de continuïteit en een vlot overgangsproces te verzekeren, alsook de corporate governance van de Groep verder te versterken, heeft de Raad van Bestuur beslist om Dirk Stoop te benoemen als Secretaris van de Vennootschap vanaf 10 januari 2022. Hiermee geeft de Vennootschap uitvoering aan de principes 3.19 van de Belgische Corporate Governance Code. Met de benoeming van de Secretaris van de Vennootschap zal de CFO niet langer de secretariaatstaken vervullen die voorheen werden gecombineerd met de CFO-functie

- De raad van bestuur heeft er ook mee ingestemd om het corporate governance charter van VGP aan te passen om de bovenvermelde wijzigingen te weerspiegelen

### Vooruitzichten 2022

- De vraag van klanten en het tekort aan aanbod van eerste klas logistieke en industriële gebouwen ondersteunen de huurprijzen en de bezettingsgraad. De onderliggende fundamentals voor logistiek en semi-industrieel vastgoed blijven robuust, waarbij e-commerce een belangrijke aanjager blijft voor de vraag naar nieuw verhuurbaar oppervlak
- Op basis van de sterke verhuuractiviteiten zoals gerapporteerd in de loop van 2021 en de ontvangen interesse-indicaties voor de komende periode, wordt verwacht dat de ontwikkelingsactiviteiten tot ver in 2022 op een hoog niveau zullen blijven opereren
- Ontwikkelingsactiviteiten op langere termijn zullen worden bepaald door de vraag van klanten en ons vermogen om aan deze kansen te voldoen met o.a. VGP's beschikbare eerste klas grondbanklocaties
- Wat VGP Renewable Energy betreft, richt de Groep zich op een uitbreiding van het dienstenaanbod door een verhoogde productie van groene energie voor eigen gebruik door onze klanten, en ze daarmee te helpen bij hun groene transitie

### FINANCIËLE KALENDER

Persbericht financiële resultaten 2021	24 februari 2022
Jaarverslag 2021	12 april 2022
Trading Update eerste kwartaal 2022	13 mei 2022
Algemene vergadering van aandeelhouders	13 mei 2022
Ex-dividenddatum	24 mei 2022
Betaalbaarstelling dividend	26 mei 2022
Halfjaarresultaten 2022	26 augustus 2022
Trading update derde kwartaal 2022 18	18 november 2022

### CONTACTGEGEVENS VOOR INVESTEERDERS EN VRAGEN VAN 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
Anette Nachbar Brunswick Group	Tel: +49 152 288 10363

## **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 toonaangevende pan-Europese ontwikkelaar, manager en eigenaar van kwalitatief hoogstaand logistiek en semi-industrieel vastgoed. VGP werkt volgens een volledig geïntegreerd businessmodel met capaciteiten en uitgebreide ervaring in de hele waardeketen. De Groep heeft een grondbank (in eigendom of gecommiteerd) van 10,94 miljoen m<sup>2</sup>. De strategische focus ligt op de ontwikkeling van logistieke en semi-industriële businessparken. VGP, opgericht in 1998 als een Belgisch familiebedrijf in Tsjechië, heeft vandaag ongeveer 350 medewerkers in dienst en is actief in 12 Europese landen zowel voor eigen rekening als voor rekening van verschillende joint ventures. Per juni 2021 bedroeg de Bruto Vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures tegen 100%, € 4,48 miljard en het bedrijf had een Netto Vermogenswaarde (EPRA NAW) van € 1.51 miljard. VGP staat genoteerd op Euronext Brussel (ISIN: BE0003878957)

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

## RECENTE ONTWIKKELINGEN, INVESTERINGEN EN TRENDS

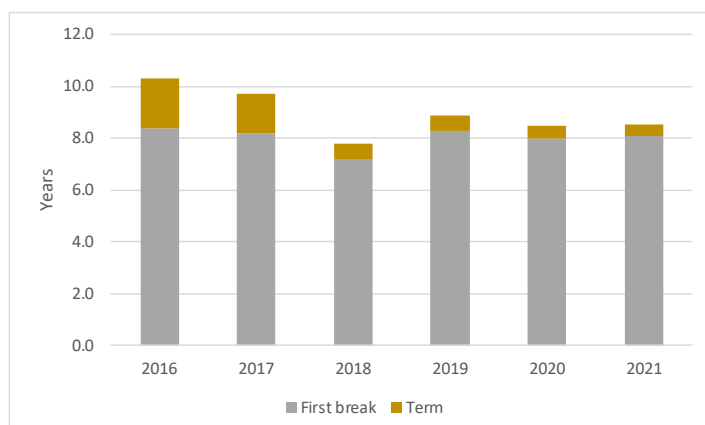
### GEANNUALISEERDE HUURINKOMSTEN

Gedurende 2021 resulteerde de toename van de vraag naar verhuurbare oppervlakte in de ondertekening van nieuwe huurovereenkomsten voor in totaal € 79,7 miljoen (VGP en Joint Ventures portefeuille) (ten opzichte van € 45,2 miljoen gedurende 2020), waarvan € 74,6 miljoen betrekking had op nieuwe of nieuwe huurovereenkomsten en € 5,1 miljoen betrekking had op verlengingen van bestaande huurovereenkomsten. In de loop van 2021 werden leasecontracten voor een totaal bedrag van € 3,7 miljoen beëindigd. De geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten (inclusief de Joint Ventures tegen 100%) stegen van € 185,2 miljoen per 31 december 2020 tot € 256,1 miljoen per 31 december 2021, goed voor meer dan 4.458.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte.

De geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten zijn samengesteld uit € 164,6 miljoen huurinkomsten die voortkomen uit huurovereenkomsten welke per deze datum reeds zijn ingegaan en € 91,5 miljoen huurinkomsten voortkomend uit getekende huurovereenkomsten die in de toekomst zullen ingaan. De uitsplitsing naar ingangsdatum van de geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten is als volgt:

In miljoen €	Actueel	<1 jaar	>1 -2 jaren	>2-3 jaren	>3 jaren	Totaal
Eigen portefeuille	37,1	50,6	14,8	0,0	2,5	104,9
Joint Ventures tegen 100%	127,5	23,2	0,4	0,0	0,0	151,2
<b>Totaal</b>	<b>164,6</b>	<b>73,8</b>	<b>15,3</b>	<b>0,0</b>	<b>2,5</b>	<b>256,1</b>

Op 31 december 2021 bedroeg de gewogen gemiddelde looptijd van de gecombineerde eigen portefeuille en portefeuille Joint Ventures 8,6 jaar (tegen 8,5 jaar op 31 december 2020), de eigen portefeuille 10,2 jaar en de portefeuille Joint Ventures 7,4 jaar. Evolutie van de gewogen gemiddelde niet-ervallen leaseperiode van de gecombineerde portefeuille (eigen portefeuille en Joint Ventures) van de Groep over de afgelopen vijf jaar.



Op 31 december 2021 bedroeg de top 10 van huurders naar brutohuuropbrengsten op jaarbasis van de gecombineerde portefeuille (eigen portefeuille en joint ventures) in totaal 37,0%



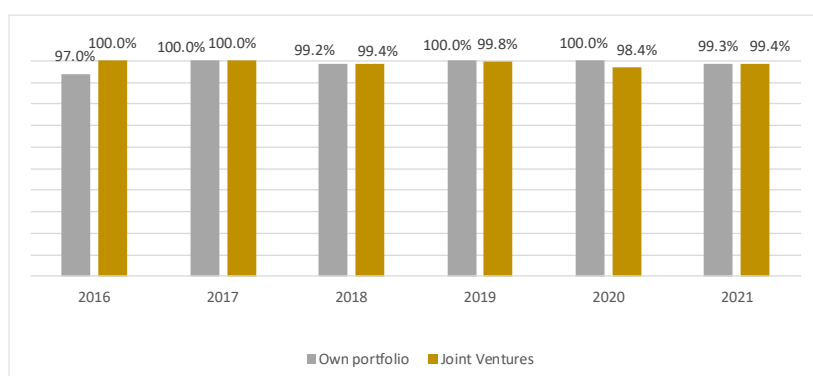
## VOORTGANG VAN DE ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

### Opgeleverde projecten

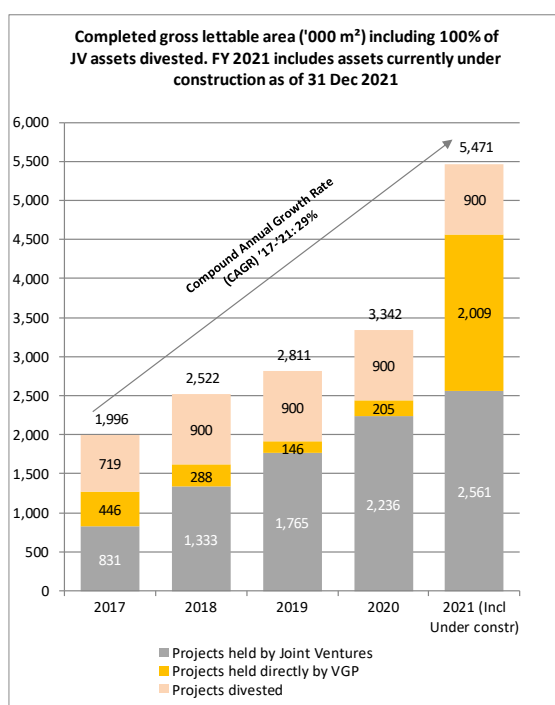
Op 31 december 2021 bestaat de eigen vastgoedportefeuille uit 29 opgeleverde gebouwen die samen 766.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen. In de loop van 2021 werden 26 gebouwen opgeleverd met een totale verhuurbare oppervlakte van 652.000 m<sup>2</sup>. De bezettingsgraad van de eigen portefeuille bereikte 99,3% per 31 december 2021 (100% per 31 december 2020).

Op 31 december 2021 bestaat de portefeuille vastgoedbeleggingen van de Joint Ventures uit 122 opgeleverde gebouwen die samen 2.326.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen. De bezettingsgraad van de portefeuille van de Joint Ventures bedroeg op 31 december 2021 99,4%, tegenover 98,4% op 31 december 2020).

Evolutie van de bezettingsgraad van de Groep over de afgelopen vijf jaar



De historische evolutie van de totale bruto verhuurbare oppervlakte van de Groep (met inbegrip van de afgestoten en aan de joint ventures verkochte activa) over de laatste vijf jaar is als volgt:



## Projecten in ontwikkeling

Op 31 december 2021 heeft VGP 50 gebouwen in aanbouw (10 voor rekening van de Joint Ventures). De nieuwe gebouwen in aanbouw, die reeds voor 83,8% zijn voorverhuurd, vertegenwoordigen € 93,9 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis wanneer zij volledig gebouwd en verhuurd zijn (€ 23,1 miljoen voor de Joint Ventures).

## Land bank

In 2021 verwierf VGP 4.037.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe ontwikkelingsgrond. Van deze grondpercelen is 308.000 m<sup>2</sup> (8%) gelegen in Duitsland, 211.000 m<sup>2</sup> (5%) is gelegen in Tsjechië, 537.000 m<sup>2</sup> (13%) is gelegen in Spanje, 221.000 m<sup>2</sup> (5%) is gelegen in Nederland, 182.000 m<sup>2</sup> (5%) is gelegen in Letland, 353.000 m<sup>2</sup> (9%) is gelegen in Slowakije, 250.000 m<sup>2</sup> (6%) zijn gelegen in Roemenië, 468.000 m<sup>2</sup> (12%) zijn gelegen in Hongarije, 220.000 m<sup>2</sup> (5%) zijn gelegen in Italië, 120.000 m<sup>2</sup> (3%) zijn gelegen in Oostenrijk, 27.000 m<sup>2</sup> (1%) zijn gelegen in Portugal en 1.140.000 m<sup>2</sup> (28%) zijn gelegen in Servië. Deze nieuwe kavels hebben een ontwikkelingspotentieel van minstens 1.776.000 m<sup>2</sup> toekomstig verhuurbaar oppervlak.

Daarnaast beschikte VGP per 31 december 2021 over nog eens 3.981.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe gecommiteerde kavels, die gelegen zijn in Duitsland, Tsjechië, Nederland, Spanje, Slowakije, Roemenië, Hongarije, Italië, Oostenrijk en Portugal. Deze terreinen maken de ontwikkeling van ca. 1.685.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe projecten mogelijk. Verwacht wordt dat deze resterende grondpercelen, onder voorbehoud van vergunningen, in de komende 12 tot 24 maanden zullen worden verworven.

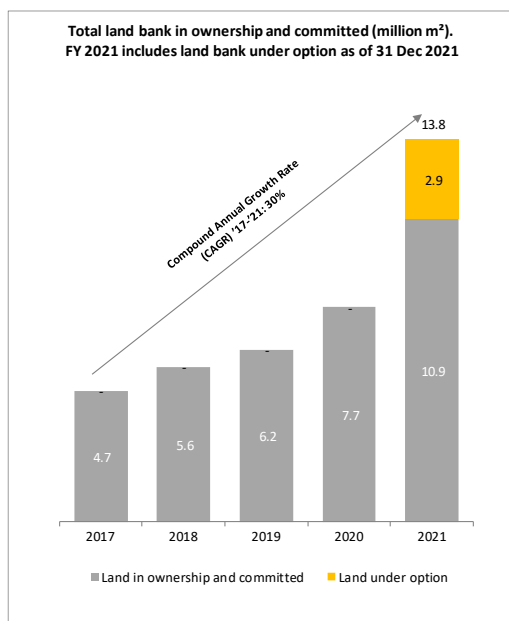
Als gevolg hiervan heeft VGP (eigen portefeuille) per 31 december 2021 een resterende ontwikkelingsgrondbank van 9.833.000 m<sup>2</sup>, waarvan 60% of 5.852.000 m<sup>2</sup> in volle eigendom. Deze grondbank stelt VGP in staat om - naast de huidige voltooide projecten en projecten in aanbouw (in totaal 2.009.000 m<sup>2</sup>) - ten minste nog eens 4.329.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte te ontwikkelen, waarvan 894.000 m<sup>2</sup> (20,7%) in Duitsland, 303.000 m<sup>2</sup> (7,0%) in Tsjechië, 337.000 m<sup>2</sup> (7,8%) in Spanje, 181.000 m<sup>2</sup> (4,2%) in Nederland, 14.000 m<sup>2</sup> (0,3%) in Letland, 367.000 m<sup>2</sup> (8,5%) in Slowakije, 697.000 m<sup>2</sup> (16,1%) in Roemenië, 373.000 m<sup>2</sup> (8,6%) in Hongarije, 371.000 m<sup>2</sup> (8,6%) in Italië, 136.000 m<sup>2</sup> (3,1%) in Oostenrijk, 169.000 m<sup>2</sup> (3,9%) in Portugal en 487.000 m<sup>2</sup> (11,2%) in Servië.

Naast de grondposities in eigendom en gecommiteerde grond, heeft VGP niet-bindende overeenkomsten getekend en voert VGP momenteel due diligence onderzoeken uit, op exclusieve basis, naar de potentiële aankoop van in totaal circa 2.859.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe grondpercelen met een ontwikkelingspotentieel van ten minste 1.304.000 m<sup>2</sup>.

De Joint Ventures beschikken per 31 december 2021 over een resterende grondbank in eigendom van circa 1.105.000 m<sup>2</sup>, waarvan 73% in Nederland is gelegen. Met deze grondbank kunnen de joint ventures - naast de huidige voltooide projecten en projecten in aanbouw (van in totaal 2.561.000 m<sup>2</sup>) - nog eens 654.000 m<sup>2</sup> verhuurbaar oppervlak ontwikkelen, waarvan 48.000 m<sup>2</sup> (7,3%) in Duitsland, 18.000 m<sup>2</sup> (2,8%) in Tsjechië, 58.000 m<sup>2</sup> (8,9%) in Spanje, 515.000 m<sup>2</sup> (78,8%) in Nederland, 10.000 m<sup>2</sup> (1,5%) in Slowakije en 5.000 m<sup>2</sup> (0,8%) in Hongarije.

Op basis van de waarde van het ontwikkelingspotentieel is de geografische verdeling van de grondbank - in eigendom en gecommiteerd - voor eigen portefeuille en Joint Ventures samen als volgt: Duitsland 24%, Nederland 20%, Spanje 16%, Slowakije 9%, Tsjechië 8%, Roemenië 7%, Oostenrijk 5%, Hongarije 3%, Servië 3% en overige 3%.

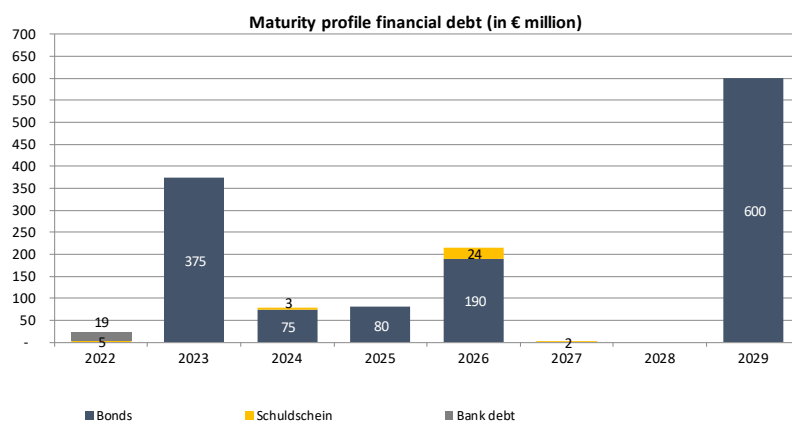
De historische evolutie van de grondbank van de Groep gedurende de laatste vijf jaar is als volgt:



## FINANCIERINGSMIDDELEN VAN DE GROEP

De belangrijkste financieringsbron van de Groep is de uitgifte van obligaties (€ 1.320,0 miljoen per 31 december 2021). Naast obligaties wordt de Groep gefinancierd door de Schuldschein-leningen (€ 33,5 miljoen per 31 december 2021) en in mindere mate door bankschulden verstrekt door Swedbank in Letland (€ 19,0 miljoen per 31 december 2021). Daarnaast beschikt de Groep per 31 december 2021 over niet-opgenomen gecommitteerde faciliteiten van in totaal € 200 miljoen.

Op de datum van dit informatiememorandum ziet het looptijdprofiel van de schuld van de Groep er als volgt uit:



Opmerking: De in de grafiek opgenomen cijfers zijn exclusief de gekapitaliseerde financieringskosten voor bankleningen en obligaties.

## STRATEGISCHE PARTNERSCHAPPEN

### Strategisch partnerschap met Allianz

VGP is met Allianz vier 50:50 joint ventures aangegaan die volgens een vergelijkbare structuur zijn opgezet. De Allianz Joint Ventures stellen de Groep in staat om haar initieel geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk te recyclen wanneer voltooide projecten worden aangekocht door een van de Joint Ventures en stellen de Groep in staat om deze gelden opnieuw te investeren in de verdere uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn, inclusief de verdere uitbreiding van de groundbank, waardoor VGP zich kan concentreren op haar kernontwikkelingsactiviteiten.

De **Eerste Joint Venture** werd opgericht in mei 2016 met als doel het bouwen van een platform van nieuw, grade-A logistiek en industrieel vastgoed met een belangrijke focus op expansie in de Duitse kernmarkten en de snelgroeende CEE-markten (van Hongarije, Tsjechië en Slowakije).

De **Tweede Joint Venture** is opgericht in juli 2019 met als doel een platform op te bouwen van eersteklas logistieke kernactiva in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje.

De Derde Joint Venture is opgericht in juni 2020 met als doel **VGP Park München** te ontwikkelen. Eenmaal volledig ontwikkeld, zal VGP Park München bestaan uit vijf logistieke gebouwen, twee stand-alone parkeergarages en een kantoorgebouw voor een totaal bruto verhuurbaar oppervlak van ca. 314.000 m<sup>2</sup>. Het park is volledig voorverhuurd.

Aangezien de First Joint Venture haar investeringscapaciteit heeft bereikt, zijn Allianz en VGP in december 2021 een nieuwe joint venture overeenkomst aangegaan met het oog op de oprichting van een nieuwe **Vierde Joint Venture**. De Vierde Joint Venture wordt effectief op het moment van haar eerste closing, die momenteel wordt verwacht in de tweede helft van 2022.

De Vierde Joint Venture streeft ernaar haar portefeuille (d.w.z. de bruto-activawaarde van de verworven inkomstengenererende activa) uiterlijk in 2027 te laten groeien tot circa EUR 2,8 miljard.

### Strategisch partnerschap met betrekking tot Development Joint Ventures

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

Net zoals de Derde Joint Venture, stellen de Development Joint Ventures de Groep in staat om het initieel geïnvesteerde kapitaal gedeeltelijk te recyclen wanneer de gebouwen voltooid zijn door de Development Joint Ventures via herfinanciering van het geïnvesteerde kapitaal door externe bankschulden en stelt het de Groep in staat om deze gelden te herinvesteren in de verdere uitbreiding van de ontwikkelingspijplijn, met inbegrip van de verdere uitbreiding van de groundbank, waardoor VGP zich kan concentreren op haar kernontwikkelingsactiviteiten.