

## VGP TRADING UPDATE

**13 mei 2022, 7u00, Antwerpen (Berchem), België:** VGP NV ('VGP' of 'de Groep'), een Europese ontwikkelaar, manager en eigenaar van kwalitatief hoogstaand logistiek en semi-industrieel vastgoed, heeft vandaag een trading update gepubliceerd over de eerste vier maanden van 2022:

- Aanhoudende sterke operationele prestaties
  - **€ 20,7 miljoen** nieuwe en hernieuwde huurovereenkomsten (tegenover € 12,5 miljoen voor de eerste 4M '21), wat de totale huurinkomsten op jaarbasis op **€ 273,8 miljoen** brengt
  - **1.402.000 m<sup>2</sup>** in aanbouw (+34,7% j-o-j), goed voor € 91,7 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten eenmaal gebouwd en volledig verhuurd (83,1% voorverhuurd)
  - De opgeleverde vastgoedportefeuille groeide met 182.000 m<sup>2</sup> tot **3,34 miljoen m<sup>2</sup>** (99,6% bezettingsgraad)
- **1,04 miljoen m<sup>2</sup>** aan nieuwe grondposities gekocht en **3,49 miljoen m<sup>2</sup>** vastgelegd onder voorbehoud van het verkrijgen van de nodige vergunningen, wat de totale grondbank op **11,28 miljoen m<sup>2</sup>** brengt (+3,1% year-to-date)
- Een derde closing met de Tweede Joint Venture met een transactiewaarde van **€ 364 miljoen** (en een bruto-opbrengst van € 233 miljoen) werd gerealiseerd in maart 2022
  - Nog drie JV-sluitingen verwacht in 2022 die meer dan **€ 1,0 miljard** vertegenwoordigen
- In januari heeft VGP met succes **€ 1,0 miljard** aan groene obligaties uitgegeven. In combinatie met de opbrengsten uit JV-closings resulteerde dit in een liquiditeitspositie van meer dan **€ 900 miljoen** en **€ 200 miljoen** aan niet-opgenomen gecommiteerde kredietfaciliteiten per eind april 2022
- Verdere stijging van het kasstroomgenererende inkomsten via onze eigen en gezamenlijk beheerde portefeuilles
  - huurovereenkomsten ter waarde van **€ 81 miljoen** treden in werking in de komende 12 maanden, resulterend in een totale geïndexeerde effectieve huur van **€ 266,8 miljoen** aan het einde van deze periode (vergeleken met de huidige gecommiteerde huurovereenkomsten van **€ 273,8 miljoen**)
- Ter ondersteuning van de Oekraïense vluchtelingen heeft VGP aan UNHCR een bijdrage geleverd van **€ 3 miljoen**

VGP's Chief Executive Officer, **Jan Van Geet**, zei: "*Tot op heden hebben wij voor € 20,7 miljoen aan nieuwe of vernieuwde huurovereenkomsten, waarmee het totaal aan huurovereenkomsten op € 273,8 miljoen komt. Wij blijven optimistisch over de marktvraag, althans voor de korte termijn, in al onze parken in Europa - met een historisch hoge bezettingsgraad in alle markten waar wij actief zijn. Tegelijkertijd hebben we gezien dat nieuwe ontwikkelingen worden beïnvloed door de stijging van de bouwkosten, maar tot nu toe hebben we dit effect kunnen verzachten door hogere*

*huurprijzen, maar we kunnen we toekomstige economische uitdagingen verwachten als gevolg van de toegenomen inflatie, problemen met de toeleveringsketen en geopolitieke uitdagingen."*

*Jan Van Geet vervolgt: "De Europese energiemarkt wordt zwaar getroffen door de crisis in Oekraïne, met een ongekende volatiliteit en zeer hoge prijzen. Om onze huurders te ondersteunen, werkt VGP aan het diversifiëren van de beschikbare energiebronnen, door het uitrollen van verschillende hernieuwbare energie initiatieven in onze parken en het onderzoeken van de mogelijkheid om geothermische verwarmingssystemen te installeren in al onze nieuwe ontwikkelingen. Verder hebben we ook besloten om in onze nieuwe gebouwen af te stappen van gasgestookte verwarmingssystemen."*

*Jan Van Geet besluit: "Ik heb er het volste vertrouwen in dat onze solide balans, onze voorverhuurde ontwikkelingspijplijn en de aankomende transacties met onze JV-partner Allianz een sterke basis voor de toekomst bieden. Ik wil mijn team bedanken voor hun toewijding, terwijl ons hart uitgaat naar het extreme lijden van het Oekraïense volk en naar allen die door de oorlog zijn getroffen."*

## **OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN – 4M 2021**

### **Huuractiviteiten**

- Nieuwe en vernieuwde huuropbrengsten van € 20,7 miljoen (+65,6% jaar-op-jaar), door € 15,3 miljoen aan nieuwe huurovereenkomsten (waarvan € 3,8 miljoen binnen de joint ventures<sup>1</sup>) en € 2,0 miljoen aan hernieuwde overeenkomsten (binnen de joint ventures) en € 3,4 miljoen aan indexeringen (waarvan € 3,2 miljoen binnen de joint ventures). Huurovereenkomsten voor een bedrag van € 1,0 miljoen werden beëindigd in de laatste vier maanden.
- De geannualiseerde gecommitteerde huurovereenkomsten bedroegen in april 2022 € 273,8 miljoen (inclusief joint ventures tegen 100%) (vs € 256,1 miljoen op december 2021), waarvan € 169,4 miljoen met betrekking tot de joint ventures
- Deze stijging vloeit voort uit de aanhoudend sterke vraag in alle landen waar VGP aanwezig is

### **Ontwikkelingsactiviteiten**

- Oplevering van 9 projecten tijdens de eerste vier maanden van 2022, waardoor 182.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte is toegevoegd, goed voor € 8,2 miljoen aan huurovereenkomsten op jaarbasis; deze gebouwen zijn voor 98,3% verhuurd
- In totaal 45 projecten in aanbouw die in de toekomst 1.402.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte zullen opleveren, goed voor € 91,7 miljoen aan huurovereenkomsten op jaarbasis zodra ze volledig gebouwd en verhuurd zijn (83,1% voorverhuurd)
- De bouwkosten zijn verder gestegen als gevolg van geopolitieke en economische uitdagingen; dit wordt gedeeltelijk gecompenseerd door hogere huurprijzen, de bouwkosten worden van nabij gevolgd

---

<sup>1</sup> Joint Ventures betekent ofwel en elk van (i) de Eerste Joint Venture i.e. VGP European Logistics S.à.r.l., de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz en (ii) de Tweede Joint Venture i.e. VGP European Logistics 2 S.à.r.l., de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz, en (iii) de Derde Joint Venture, te weten VGP Park München GmbH, de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz, en (iv) de Vierde Joint Venture, te weten VGP European Logistics 3 S.à.r.l., de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz en (v) LPM Joint Venture, te weten LPM Holding B.V., de 50:50 joint venture tussen VGP en Roozen Landgoederen Beheer

- Geografische verdeling van parken in aanbouw, op basis van vierkante meters: 50% bevindt zich in Duitsland, 9% in Tsjechië, 7% in Spanje, 7% in Nederland, 5% in Letland, 6% in Slowakije, 7% in Roemenië, 7% in Hongarije en 2% in Oostenrijk

## **Grondbank**

- Tijdens de eerste vier maanden van 2022 werd in totaal 1.040.000 m<sup>2</sup> grond verworven, goed voor een ontwikkelingspotentieel van 380.000 m<sup>2</sup>. Daarnaast werd nog eens 3.495.000 m<sup>2</sup> vastgelegd. Onder voorbehoud van het verkrijgen van de nodige vergunningen, die een ontwikkelingspotentieel vertegenwoordigen van 1.577.000 m<sup>2</sup> aan toekomstige verhuurbare oppervlakte, wat het totaal in eigendom en gecommiteerde grond op 11.278.000 m<sup>2</sup> brengt (+3,1%, 2022 tot op heden), goed voor 4.573.000 m<sup>2</sup> aan toekomstige verhuurbare oppervlakte
- Daarnaast heeft VGP niet bindende overeenkomsten ‘grond onder optie’ voor nog eens 1.512.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe kavels. Op deze kavels voert VGP due diligence (op exclusieve basis) uit. Deze grondstukken hebben een ontwikkelingspotentieel van 552.000 m<sup>2</sup> aan toekomstig verhuurbaar oppervlak. Dit brengt de grondbank in eigendom, vastgelegd en onder optie op 12.790.000 m<sup>2</sup> met 5.125.000 m<sup>2</sup> aan toekomstige verhuurbare oppervlakte

## **ESG en duurzame energie-initiatieven**

- Een totale zonne-energie opwekkingscapaciteit van 100,1 MWp is momenteel geïnstalleerd of in aanbouw via 54 dakprojecten. Dit wordt gerealiseerd door een investering van € 40,7 miljoen tot nu toe. Daarnaast staat de momenteel geïnventariseerde pijplijn gelijk aan een extra stroomopwekkingscapaciteit van 57,1 MWp
- Om een duurzamere en robuustere energievoorziening in onze gebouwen te garanderen, zullen alle nieuwe gebouwen voortaan waar mogelijk zonder gasverwarming worden ontworpen
- Ter ondersteuning van Oekraïense vluchtelingen heeft VGP een bijdrage van € 3 miljoen gedaan, die zal worden ingezet in de drie buurlanden van Oekraïne waar VGP lang actief is (Slowakije, Hongarije en Roemenië). De donatie zal worden toegewezen in samenwerking met de UNHCR

## **Kapitaal- en liquiditeitspositie**

- Op 10 januari kondigde VGP een senior ongedekte groene obligatielening aan voor een totaalbedrag van € 1 miljard, verdeeld over twee tranches van € 500 miljoen met een looptijd van 5 jaar en 8 jaar. De 5-jarige tranche betaalt een coupon van 1,625% en vervalt op 17 januari 2027 en de 8-jarige tranche betaalt een coupon van 2,250% en vervalt op 17 januari 2030. De vraag bedroeg iets minder dan 2,5 keer het gecombineerde volume van het aanbod
- De uitstaande banklening van € 19 miljoen met Swedbank AS in Letland is volledig terugbetaald op de vervaldag eind maart
- Deze acties hebben de balans verder verstevigd met een liquiditeitspositie van meer dan € 900 miljoen en ongebruikte kredietfaciliteiten van € 200 miljoen op 30 april 2022
- VGP werd op 18 maart 2022 opgenomen in de BEL20
- Wat de Joint Ventures betreft, vond in maart de derde closing in de Tweede Joint Venture plaats. De transactiewaarde bedroeg € 364 miljoen en de bruto-opbrengst bedroeg € 233 miljoen. De beëindiging van de Eerste Joint Venture wordt verwacht in het derde kwartaal van 2022. De eerste closing van de Vierde Joint Venture en een derde closing voor de Derde Joint Venture zullen naar verwachting rond jaareinde 2022 plaatsvinden. De resterende afsluitingen zullen naar verwachting een gecombineerde bruto-inventariswaarde hebben van meer dan € 1,0 miljard
- Op 13 mei zal de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen om een brutodividend uit te keren van € 6,85 per aandeel, wat overeenkomt met een

totaal brutodividendbedrag van € 149,6 miljoen. Verwacht wordt dat de betaalbaarstelling zal plaatsvinden op 25 mei 2022 (Dit zal worden aangekondigd via een afzonderlijk persbericht na de Algemene Vergadering)

## CONTACT GEGEVENS VOOR INVESTEERDERS EN VRAGEN UIT DE MEDIA

Investor Relations	Tel: +32 (0)3 289 1433 investor.relations@vgpparks.eu
Karen Huybrechts (Hoofd Marketing)	Tel: +32 (0)3 289 1432
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 11,28 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 circa 360 FTE's in dienst en is actief in 14 Europese landen zowel voor eigen rekening als voor rekening van verschillende 50:50 joint ventures. Per december 2021 bedroeg de Bruto Vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures tegen 100%, € 5,75 miljard en het bedrijf had een Netto Vermogenswaarde (EPRA NAV) van € 2,33 miljard. VGP staat genoteerd op Euronext Brussel (ISIN: BE0003878957). Voor meer informatie kunt u terecht op: <https://www.vgpparks.eu/nl/>