

VGP Trading Update: Sterke Groei in Nieuwe Huurinkomsten verdubbelt VGP's Ontwikkelingsactiviteit

19 november 2021, 7:00 uur, Antwerpen, België: VGP NV ('VGP' of 'de Groep'), een Europese aanbieder van hoogwaardig logistiek en semi-industrieel vastgoed, publiceert vandaag een trading update over de eerste tien maanden van 2021:

- Record operationeel resultaat gedreven door sterke, klant-gedreven huurvraag
 - € 63,4 miljoen getekende en vernieuwde huurovereenkomsten (tegenover € 34,6 miljoen voor 10M'20), wat de totale geannualiseerde huurinkomsten op € 240,5 miljoen brengt (+29,8% vs dec 2020)
 - 1.619.000 m² in aanbouw – 2.2x het niveau van oktober 2020 – wat € 100,0 miljoen additionele geannualiseerde huurinkomsten vertegenwoordigt zodra deze projecten volledig gebouwd en verhuurd zijn (momenteel 80,7% voorverhuurd)
 - Opgeleverde portefeuille gegroeid met 427.000 m² naar 2,87 miljoen m² (98,8% verhuurd)
- Uitbreiding grondbank ondanks forse opname stelt toekomstige groei veilig
 - 3,17 miljoen m² aan nieuwe grondposities verworven en nog eens 4,21 miljoen m² gecommiteerd afhankelijk van vergunningen
 - Totale grondbank aangekocht en gecommiteerd is gegroeid tot 10,49 miljoen m² (+37,1% vs dec 2020) welke 4,69 miljoen m² aan toekomstig verhuurbaar oppervlak vertegenwoordigt
- Principeakkoord met Allianz Real Estate over de oprichting van een vierde joint venture met een investeringscapaciteit van € 2,8 miljard en een verwachte eerste closing in 2022

VGP's Chief Executive Officer, **Jan Van Geet**, zei: *"Het jaar 2021 wordt in veel opzichten een recordjaar nu de vraag naar e-commerce een structurele verschuiving blijft doormaken en aanpassingen in de toeleveringsketens van bedrijven de vraag naar magazijnruimte doen toenemen. We hebben ons hoogste aantal getekende nieuwe huurovereenkomsten en vierkante meters in aanbouw ooit behaald, terwijl we een hoog niveau van voorverhuur van 80,7% hebben behouden."*

Jan Van Geet vervolgt: *"Ik ben zeer verheugd dat we erin geslaagd zijn onze grondbank verder uit te breiden. De toegenomen ontwikkelingsactiviteit heeft een aanzienlijk deel van onze bestaande grondbank opgeslokt, maar zelfs op nettobasis zijn we erin geslaagd om onze grondbank verder uit te breiden – sinds december 2020 met 2,84 miljoen m² – aangezien we er de afgelopen maanden in geslaagd zijn om nog een aantal iconische grondposities te verwerven, waaronder in Wenen, Boedapest en San Sebastián, en een uitbreiding van ons bestaande park in Bratislava, die de groei van onze groep de aankomende periode zullen ondersteunen. VGP heeft zijn voetafdruk in Europa*

verder uitgebreid met de verwerving van een eerste grondpositie in Servië en de opening van ons eerste kantoor in Frankrijk, waardoor we meer bedrijven en gemeenschappen in heel Europa van dienst kunnen zijn. We breiden ook onze activiteiten op het gebied van duurzame energie uit, met nu 145,4 MWp totaal aan geïnstalleerde zonnedakprojecten of projecten die in de pijplijn zitten."

Jan Van Geet concludeerde: *"Meer nog dan onze uitstekende operationele prestaties is de toenemende betrokkenheid van onze klanten een sterk bewijs van onze succesvolle strategie, aangezien wij ons blijven inzetten om onze middelen in te zetten voor duurzame oplossingen ter ondersteuning van onze werknemers, klanten en de gemeenschappen waarin wij actief zijn. Dankzij onze groeiende financiële balans en kapitaalbasis kunnen we onze klantgedreven-bouwactiviteiten uitbreiden en inkomsten-genererende activa langer op onze balans houden, terwijl de onlangs aangekondigde joint venture met Allianz Real Estate ons, zodra deze operationeel is, de mogelijkheid zal bieden om onze kapitaaluitgaven te blijven recyclen en te herinvesteren in nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden."*

OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN – 10M 2021

Sterke leasingactiviteit als gevolg van seculiere vraag van klanten

- Ondertekende en verlengde huuropbrengsten van € 63,4 miljoen door € 58,5 miljoen aan nieuwe huurovereenkomsten (€ 5,9 miljoen voor rekening van de Joint Ventures¹) en € 4,9 miljoen aan verlengingen (alle voor rekening van de Joint Ventures). Voor een bedrag van €3,3 miljoen werden huurovereenkomsten beëindigd
- Het totaal aan gecommiteerde geannualiseerde huurinkomsten is vanaf oktober 2021 (inclusief Joint Ventures tegen 100%) toegenomen tot € 240,5 miljoen (vs € 185,2 miljoen op december 2020), waarvan €149,6 miljoen voor de Joint Ventures
- Onze commerciële teams ervaren een aanzienlijke klantvraag – en op basis van reeds getekende intentieverklaringen voor aanvullende toekomstige huurcontracten lijkt het huidige tempo de komende periode aan te houden – omdat klanten inspelen op de convenience-behoefte van consumenten. Veranderende trends van zowel fysieke als digitale consumptie hebben een fundamentele invloed op de omvang en de aard van de vraag van onze klanten
- De nieuwe huurovereenkomsten zijn typisch langlopend (waardoor onze gewogen gemiddelde huurtermijn van de totale portefeuille stijgt van 8,5 jaar in december 2020 tot 8,7 jaar nu) en jaarlijks geïndexeerd volgens inflatie

Ontwikkelingsactiviteiten

- Oplevering van 16 projecten in de eerste tien maanden van 2021 van in totaal 427.000 m² verhuurbaar oppervlak, goed voor € 21,1 miljoen aan geannualiseerde huurovereenkomsten; deze gebouwen zijn voor 98,4% verhuurd. Naar verwachting zal circa 100.000 m² extra verhuurbaar oppervlak voor het einde van het jaar worden opgeleverd (100% voorverhuurd)
- In totaal 58 projecten in aanbouw die 1.619.000 m² verhuurbaar oppervlak zullen opleveren, goed voor € 100,0 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten zodra deze gebouwen volledig zijn gerealiseerd en verhuurd (80,7% voorverhuur)
- Hoewel de bouwkosten een opwaartse trend vertoonden, werd dit gecompenseerd door hogere huurprijzen en lagere kapitalisatievoeten
- Dankzij de aanzienlijke investeringen in onze organisatiestructuur in de afgelopen jaren – de Groep telt nu circa 350 medewerkers – met lokale technische expertise beschikbaar binnen de

Groep in elk van de landen waarin wij actief zijn, kon de Groep snel inspelen op de huidige toenemende vraag zonder tijdschema's en kwaliteit van oplevering van onze gebouwen te beïnvloeden

- Geografische verdeling van parken in aanbouw: 46% is gelegen in Duitsland, 12% in Spanje, 12% in Tsjechië, 9% in Slowakije, 7% in Roemenië, 6% in Nederland, 4% in Hongarije, 3% in Letland, 2% in Italië en 1% in Oostenrijk

Uitbreiding van de grondbank, goed gespreid over de landen waar wij actief zijn

- Tijdens de eerste tien maanden van 2021 werd in totaal 3.165.000 m² grond verworven met een ontwikkelingspotentieel van 1.320.000 m² en nog eens 4.205.000 m² aan grondpercelen zijn gecommiteerd, in afwachting van vergunningen, met een ontwikkelingspotentieel van 1.770.000 m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte, wat de totale grondbank in eigendom en gecommiteerd op 10.490.000 m² brengt (+37,1% versus dec 2020), welke 4.685.000 m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigt
- Nog eens 3.230.000 m² aan nieuwe grondpercelen onder optie met een ontwikkelingspotentieel van 1.470.000 m² aan toekomstig verhuurbaar oppervlak. Dit brengt de grondbank in eigendom, gecommiteerd en onder optie op 13.720.000 m² met 6.155.000 m² aan toekomstig verhuurbaar oppervlak
- Vanuit het oogpunt van de waarde van de activa ligt het zwaartepunt van de grondbank voornamelijk in West-Europa, maar op basis van vierkante meters is de grondbank goed gespreid over de landen waarin wij actief zijn
- Ons team blijft zoeken naar additionele percelen – in toenemende mate brownfield – voor toekomstige ontwikkeling, en wij werken samen met de planningsautoriteiten aan het creëren van plannen voor het meest effectieve en duurzame gebruik en herstel van dergelijke terreinen om onze impact op het milieu te beperken

Uitbreiding naar nieuwe landen binnen Continentaal Europa

- De Groep heeft zijn activiteiten verder uitgebreid met de verwerving van een eerste grondlocatie in Servië, waar in de buurt van de luchthaven van Belgrado een grondpositie van 1,1 miljoen m² is verworven. De aandacht zal nu vooral gaan naar de ontwikkeling van deze locatie, waar verschillende, voornamelijk West-Europese productiebedrijven belangstelling hebben getoond
- Vanaf 1 december 2021 verwacht de Groep haar eerste kantoor te openen in Frankrijk (Lyon). In de komende periode zal de focus liggen op het identificeren van geschikte Franse ontwikkelingslocaties
- Andere landen in Continentaal Europa, waaronder Zweden en Griekenland, blijven in beeld voor mogelijke toekomstige expansie

Hernieuwbare energie

- In totaal is momenteel 62,8 MWp aan zonne-energiecapaciteit geïnstalleerd of in aanbouw via 54 dakprojecten. Dit wordt gerealiseerd door een investering van € 32,3 miljoen tot nu toe. Bovendien is de pijplijn aan hernieuwbare energieprojecten goed voor een extra stroomopwekkingscapaciteit van 82,6 MWp

Principeakkoord met Allianz Real Estate over de oprichting van een vierde joint venture²

- Met Allianz Real Estate is een principeakkoord bereikt over de oprichting van een vierde 50/50 joint venture tussen beide partners. Deze nieuwe joint venture vervangt de investeringscapaciteit van de Eerste Joint Venture – die haar investeringscapaciteit van € 2 miljard heeft bereikt – en bestrijkt dezelfde landen
- De nieuwe joint venture heeft een investeringsdoelstelling van € 2,8 miljard en volgt een vergelijkbare structuur als de eerste twee joint ventures, waarbij VGP de nieuwe joint venture bedient als vermogen- en gebouwbeheerder en ontwikkelingsmanager
- Een eerste closing met de nieuwe joint venture wordt verwacht in de loop van 2022

Kapitaal- en liquiditeitspositie

- In september 2021 ontving VGP een winstuitkering van € 21,1 miljoen van de Eerste Joint Venture
- Met betrekking tot de uitbreiding van de Tweede Joint Venture wordt verwacht dat een verdere closing (derde closing) zal plaatsvinden in de eerste helft van 2022. Deze derde closing zal naar verwachting een opbrengst genereren van circa € 120-130 miljoen
- De nieuw aangekondigde joint venture met Allianz Real Estate zal de Groep de mogelijkheid bieden om de kapitaaluitgaven te blijven recyclen en tegelijkertijd de uitbouw van de bestaande pijplijn te financieren en nieuwe grondposities te blijven verwerven. Een eerste closing met de nieuwe joint venture wordt verwacht in de loop van 2022
- De Groep acht het van belang om een sterke kapitaalpositie te behouden en evalueert voortdurend haar opties in de kapitaalmarkten om de investeringspijplijn en eventuele investeringsopportuniteiten te financieren

Vooruitzichten

- Wij kijken met vertrouwen naar de laatste weken van 2021 en naar 2022
- De voortdurende vraag van klanten en het beperkte aanbod ondersteunen de verwachte ontwikkeling van huurprijzen en de bezettingsgraad. De fundamentele trends in de markt zullen naar verwachting een sterk positief effect blijven hebben op de waarderingen op korte termijn en een aanhoudende vraag naar magazijnruimte op lange termijn blijven ondersteunen
- Op basis van de sterke verhuuractiviteiten van de afgelopen maanden en de reeds gekende intenties van onze klanten voor de komende periode, zullen de ontwikkelingsactiviteiten naar verwachting tot ver in 2022 op een hoog niveau blijven
- De ontwikkelingsactiviteiten op langere termijn zullen blijven afhangen van de vraag van de klant en van ons vermogen om deze kansen te benutten

CONTACTGEGEVENS VOOR INVESTEERDERS EN MEDIA

| | |
|--|------------------------|
| Martijn Vlutters (VP – Business Development & Investor Relations) | Tel: +32 (0)3 289 1433 |
| 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 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 10,49 miljoen m². 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>

¹ 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, i.e. VGP Park München GmbH, de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz, en (iv) LPM Joint Venture, i.e. LPM Holding B.V., de 50:50 joint venture tussen VGP en Roozen Landgoederen Beheer

² De nieuwe joint venture is de vijfde joint venture die door de Groep wordt aangegaan, maar het is de vierde joint venture samen met Allianz Real Estate