

VGP TRADING UPDATE

9 mei 2023, 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 voor de eerste vier maanden van 2023:

- Opnieuw solide operationele prestaties
 - **€ 24,3** miljoen nieuwe en vernieuwde huurovereenkomsten getekend (tegenover € 20,7 miljoen voor 4M '22), waardoor de totale gecommitteerde huurinkomsten op jaarbasis **€ 320,7** miljoen bedragen¹
 - **23 projecten** in aanbouw goed voor **664.000 m²** en € 44,4 miljoen euro aan extra jaarlijkse huur zodra ze volledig gebouwd en verhuurd zijn (momenteel 93,4% voorverhuurd), waarvan 6 projecten in '23 werden opgestart die 114.000 m² vertegenwoordigen en volledig verhuurd zijn
 - 9 projecten opgeleverd in de eerste vier maanden die 264.000 m² vertegenwoordigen en de reeds inkom genererende portefeuille op 4,6 miljoen¹ m² verhuurbare oppervlakte brengt (99% verhuurd)
 - Een totaal van 300.000 m² aan grond verworven, wat de totale grondbank op 7.987.000 m² brengt en een ontwikkelingspotentieel van circa 3,6 miljoen m² vertegenwoordigt
- Vooruitgang op het gebied van joint ventures:
 - In januari vond de 10^e closing met de eerste Joint Venture succesvol plaats en deze leverde € 81 miljoen aan cash op.
 - De groep boekt vergevorderde voortgang in het verbreden van haar Joint venture model met potentiële en bestaande partners. In de komende periode is verdere formalisatie hiervan verwacht.
- Vooruitgang in het kasstroomgenererend model via onze eigen en joint venture portefeuille
 - **€ 44 miljoen** aan gecommitteerde leaseovereenkomsten die in de komende 12 maanden van kracht worden, hetgeen resulteert in een totale geaggregeerde geïndexeerde effectieve huur van **€ 310,4 miljoen** aan het einde van deze periode (vergeleken met de huidige gecommitteerde leaseovereenkomsten van **€ 320,7 miljoen**)
- Terugbetaling van **€ 150 miljoen** aan obligaties op de vervaldag in april. Dit is één van twee obligaties die vervalt in 2023. De tweede staat gepland om terugbetaald te worden in september (€ 225 miljoen aan 3,90%)

VGP's Chief Executive Officer, **Jan Van Geet**, zei: "*Ondanks de economische onzekerheden is 2023 sterk van start gegaan op basis van een veerkrachtige aanvraag van huurders in de hele portefeuille. Bovendien worden nieuw geplande ontwikkelingen bespoedigd door een gunstig indicatieve trendwijziging in de bouwpreizen. Onze totale gecommitteerde huurovereenkomsten stegen tot € 320,7 miljoen¹, waarbij de huurgroei voortkomt uit incrementele huurovereenkomsten van € 11,8 miljoen¹ en indexaties van € 9,2 miljoen¹.*

Jan Van Geet vervolgt: "*Er is tevens verdere vooruitgang geboekt in de besprekingen met bestaande en potentiële nieuwe joint venture partners, waarbij verschillende transacties intussen zich in een due*

¹ Inclusief JV's @ 100%

diligence fase bevinden. Tegelijk blijven we verschillende opties exploreren. We verwachten in de komende periode het resultaat van deze gesprekken te kunnen communiceren. "

Jan Van Geet concludeerde: *"Wij zijn optimistisch voor de komende periode nu wij in toenemende mate interessante mogelijkheden, met veel accreditief ontwikkelingspotentieel, in de markt zien ontstaan. Tegelijkertijd blijven we ons richten op het handhaven van onze hoge bezettingsgraad en voorverhuurpercentages."*

OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN - 4M 2023

Verhuuractiviteiten

- Nieuwe en vernieuwde huurovereenkomsten van € 24,3 miljoen door € 11,8 miljoen aan nieuwe huurovereenkomsten (€ 3,6 miljoen voor rekening van de Joint Ventures¹), € 3,3 miljoen aan vernieuwde overeenkomsten (alle voor rekening van de Joint Ventures) en € 9,2 miljoen aan indexering, of 5,8% like-for-like groei (€ 5,4 miljoen voor rekening van de Joint Ventures). Huurovereenkomsten voor € 3,5 miljoen werden beëindigd.
- Geannualiseerde gecommitteerde huurovereenkomsten bedragen per april 2023 (inclusief Joint Ventures tegen 100%) € 320,7 miljoen (tegenover € 303,2 miljoen in december '22), waarvan € 169,2 miljoen betrekking heeft op de Joint Ventures. De gewogen gemiddelde resterende huurtermijn van de gehele portefeuille bedraagt 8,1 jaar².
- De geannualiseerde gecommitteerde huurovereenkomsten bestaan uit € 266,0 miljoen huurovereenkomsten die per 30 april 2023 reeds inkomstgenererend zijn en € 54,7 miljoen ondertekende huurovereenkomsten die inkomsten zullen genereren na opstart van de huurovereenkomst. Het tijdstip waarop de geannualiseerde gecommitteerde leases van kracht worden is als volgt:

In miljoen euro	Huidige huurinkomsten	Te beginnen binnen < 1 jaar	Te beginnen tussen 1-5 jaar	Te beginnen tussen 5-10 jaar	Totaal geannualiseerde huurcontracten per 30 april 2023
Eigen portefeuille	99,3	42,0	8,4	1,9	151,5
JV's portefeuille	166,7	2,4	0,0	0,0	169,2
Totale portefeuille	266,0	44,5	8,4	1,9	320,7

¹ Joint Ventures betekent ofwel (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

² 7.05 jaar voor de Joint Ventures en 9.27 jaar voor de eigen portefeuille

Ontwikkelingsactiviteiten

- 9 projecten werden in de eerste vier maanden van 2023 opgeleverd die 264.000 m² aan de totale verhuurbare oppervlakte toevoegen, goed voor € 15,2 miljoen aan huurcontracten op jaarbasis; deze gebouwen zijn voor 98,7% verhuurd.
- 6 projecten opgestart in de eerste vier maanden van het jaar die 114.000 m² en € 8 miljoen aan huurcontracten op jaarbasis vertegenwoordigen; de gebouwen zijn voor 100% voorverhuurd.
- Er zijn in totaal 23 projecten in aanbouw die 664.000 m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte zullen creëren, wat neerkomt op € 44,4 miljoen aan huurcontracten op jaarbasis wanneer ze volledig gebouwd en verhuurd zijn (93,4% voorverhuurd).
- De geografische verdeling van de parken in aanbouw, op basis van vierkante meters, is als volgt: 60% bevindt zich in Duitsland, 15% in Hongarije, 6% in Tsjechië, 6% in Roemenië en 6% in Servië, 3% in Portugal, 2% in Oostenrijk en 1% in Slowakije.

Grondbank

- In de eerste vier maanden van 2023 werd in totaal 300.000 m² grond verworven, terwijl in dezelfde periode 269.000 m² grond werd gebruikt voor opgestarte projecten. Dit brengt de totale verworven grondbank op 7.987.000 m², met een ontwikkelingspotentieel van circa 3.6 miljoen m².
- Nog eens 2.094.000 m² aan grondstukken werd gecommiteerd in afwachting van vergunningen. Deze hebben een ontwikkelingspotentieel van tenminste 1 miljoen m² aan toekomstig verhuurbare oppervlakte. De totale grondbank in eigendom en gecommiteerd komt hiermee op 10.081.000 m² (-2,7% year-to-date), met circa 4,6 miljoen m² aan toekomstig verhuurbare oppervlakte.

Hernieuwbare energie

- Momenteel is er 151,2 MWp aan totale opwekkingscapaciteit voor zonne-energie geïnstalleerd of in aanbouw via 101 projecten. Daarnaast vertegenwoordigt de huidige pijplijn een extra stroomopwekkingscapaciteit van 65,4 MWp via 58 projecten. Inclusief de pijplijn bedraagt de productiecapaciteit 217 MWp.

Update over ESG-initiatieven

- De CO₂ emissies en de 2030 doelstelling voor Scope 1-3 zijn bevestigd door het Science Based Target-initiatief.
- VGP werd per 20 maart 2023 opgenomen in de BEL ESG-index. Deze index werd ontworpen om tegemoet te komen aan de behoeften inzake duurzaam beleggen en vertegenwoordigt de Brusselse beursgenoteerde ondernemingen die de beste praktijken inzake milieu, maatschappij en bestuur (ESG) vertonen. Op dezelfde datum werd VGP uitgesloten van de BEL 20-index op Euronext.
- VGP streeft ernaar nieuwe ontwikkelingen te laten certificeren door BREEAM Excellent of DGNB Gold.
- Volgend op de evaluatie van vorig jaar is er belangrijke vooruitgang in de EU Taxonomy: twee gebouwen hebben een EU Taxonomy "certificering" ontvangen en verschillende andere EU Taxonomy "certificeringen" van gebouwen zijn momenteel lopende.

Kapitaal- en liquiditeitspositie

- De tiende closing van de eerste joint venture werd in de loop van januari succesvol afgesloten. De transactiewaarde bedroeg meer dan € 110 miljoen en de bruto-opbrengst bedroeg € 81 miljoen. Met deze transactie is de eerste Joint Venture voltooid en werd de houdperiode ingegaan.
- Op 3 april heeft VGP haar obligatie van € 150 miljoen (2,75%) terugbetaald op de vervaldag. Dit is één van de twee obligaties die in 2023 vervallen; de tweede is gepland voor terugbetaling in september (€ 225 miljoen tegen 3,90%).
- De groep boekt vergevorderde voortuitgang in het verbreden van haar Joint venture model met potentiële en bestaande partners en verschillende transacties zijn momenteel in due diligence. In de komende periode is verdere formalisatie hiervan verwacht.
- Op 12 mei zal de Raad van Bestuur de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen een brutodividend van € 2,75 per aandeel uit te keren, wat overeenkomt met een totaal brutodividend van € 75 miljoen. Naar verwachting zal de betaaldatum 26th mei 2023 zijn (te bevestigen in een afzonderlijk persbericht na de AVA).

CONTACTGEGEVENS VOOR INVESTEERDERS EN VRAGEN VAN DE 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 weerspiegelen de huidige opvattingen van het management over toekomstige gebeurtenissen en omvatten bekende en onbekende risico's, onzekerheden en andere factoren die ertoe kunnen leiden dat de werkelijke resultaten wezenlijk verschillen van enige toekomstige resultaten, prestaties of verwezenlijkingen die worden 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 toekomstgerichte verklaringen in dit persbericht bij te werken in het licht van nieuwe informatie, toekomstige gebeurtenissen of anderszins. De informatie in deze mededeling vormt geen aanbod tot verkoop of een uitnodiging tot het kopen van effecten in VGP of een uitnodiging of aansporing tot enige andere beleggingsactiviteiten. VGP wijst elke aansprakelijkheid af voor verklaringen die door derden zijn gedaan of gepubliceerd en neemt geen enkele verplichting op zich om onjuiste gegevens, informatie, conclusies of meningen die door derden zijn gepubliceerd met betrekking tot dit of enig ander persbericht van VGP te corrigeren.

OVER VGP

VGP is een pan-Europese eigenaar, beheerder en ontwikkelaar van hoogwaardig logistiek en semi-industrieel vastgoed. VGP hanteert een volledig geïntegreerd bedrijfsmodel met capaciteiten en jarenlange expertise in de hele waardeketen. Oppericht in 1998 als een Belgische familiale vastgoedontwikkelaar in Tsjechië, is VGP met een personeelsbestand van ongeveer 383 VTE's vandaag actief in 17 Europese landen, rechtstreeks en via verschillende 50:50 joint ventures. Per december 2022 bedroeg de bruto vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures aan 100%, € 6,44 miljard en had het bedrijf een netto vermogenswaarde (EPRA NTA) van € 2,30 miljard. VGP is genoteerd op Euronext Brussel (ISIN: BE0003878957). Voor meer informatie kunt u terecht op

<http://www.vgpparks.eu/en>