
VGP

**BUILDING
TOMORROW
TODAY**



www.vgpparks.eu

HALFJAARRESULTAAT PERSBERICHT

Voor de periode
1 januari 2022 – 30 juni 2022

Gereguleerde informatie
Vrijdag, 26 augustus 2022, 7:00 CET

VGP HALFJAARRESULTATEN 2022

26 augustus 2022, 07.00 uur CET, Antwerpen, België: VGP NV ('VGP' of 'de Groep'), een Europese aanbieder van hoogwaardig logistiek en semi-industrieel vastgoed maakt vandaag de resultaten bekend voor het halfjaar eindigend op 30 juni 2022:

- Sterke operationele prestaties resulterend in een nettowinst van **€ 153,1 miljoen**
- € 35,4 miljoen aan nieuwe en hernieuwde huurovereenkomsten in H1 2022, waardoor de totale geannualiseerde huurinkomsten groeien tot €281,1 miljoen (+ **9,7%** op jaarbasis)¹
- Per 30 juni 2022, in totaal **1.346.000 m²** onder constructie verdeeld over 40 projecten die, wanneer opgeleverd en verhuurd, **€ 88,1 miljoen** additionele huur opleveren (87,4% voorverhuurd)
 - **206.000 m²** aan ontwikkelingsprojecten werden in H1 2022 opgestart welke voor 81,7% voorverhuurd zijn en die € 11,1 miljoen huurinkomsten vertegenwoordigen eens gebouwd en volledig verhuurd
 - 17 projecten opgeleverd voor een totale van **334.000 m²** verhuurbare oppervlakte met een bezettingsgraad van 99,3% en die € 17,1 miljoen aan huurinkomsten vertegenwoordigen
- Sterke kaspositie van **€ 730 miljoen²** die naar verwachting verder positief zal beïnvloed worden door de initiële closing van de Vierde Joint Venture en de oplevering van de projecten in VGP Park München
 - Kaspositie versterkt door de derde closing met de Tweede Joint Venture met een netto-opbrengst van € 215 miljoen in Q1'22 omvat ook de bruto opbrengsten van € 82 miljoen van twee additionele JV transacties die plaatsvonden op 1 juli 2022
 - Minimale bruto opbrengsten van € 73 miljoen bij oplevering van de projecten in VGP Park München voorzien in Q4 '22
 - Initiële closing van de Vierde Joint Venture is gepland op 15 november 2022
 - € 100 miljoen verhoging van de toegezegde kredietfaciliteiten tot € 300 miljoen (tot op heden niet-opgenomen)
- Gearing ratio van 35,2%² (pro forma 33,5%²)

Jan Van Geet, CEO van VGP zei: *"In het eerste halfjaar hebben we een solide groei gezien met € 35 miljoen aan nieuwe of vernieuwde huurovereenkomsten gepaard met een aanzienlijke stijging van de huurprijzen in de meeste landen. Dit ondanks een meer voorzichtige benadering van de e-commerce sector, aangezien een aantal grote spelers hun focus hebben verlegd naar opnames in 2024 en daarna."*

Jan Van Geet vervolgde: *"De onstabiele energiemarkten hebben niet alleen een belangrijke stimulans gegeven aan ons winstpotentieel voor onze ontwikkelingen in hernieuwbare energie, ook fungeren ze als katalysator voor onze huurders om over te schakelen op het gebruik van duurzame energie. Bovenop de traditionele sterkhouders zoals Duitsland en Nederland starten wij nu ook zonneprojecten op in bijna alle regio's op directe vraag van onze huurders."*

¹ In vergelijking met 31 december 2021 en Inclusief Joint Ventures aan 100%

² inclusief 82 miljoen euro cash ontvangen per 1 juli als onderdeel van twee JV-sluitingen (30 juni: 648 miljoen euro cash)

Jan Van Geet voegde toe: *“Hoewel wij in het eerste halfjaar een voorzichtigere houding hebben aangenomen ten aanzien van onze landaankopen, is een belangrijk neveneffect van deze onstabiele energiemarkten dat het voor ons geweldige groeikansen creëert. Het versnelt immers de noodzaak voor energie-inefficiënte industrieën om zichzelf opnieuw uit te vinden en over te stappen op duurzamere en energie-efficiëntere huisvesting en activiteiten. Een van de neveneffecten hiervan is dat zij hun oude sites, veelal op toplocaties, te koop aanbieden die bijgevolg interessante herontwikkelings-opportunities bieden voor VGP.*

Jan Van Geet concludeerde: *“Een sterke kapitaalpositie is belangrijk, in het bijzonder nu dat zich in toenemende mate aantrekkelijke Brown field-kansen presenteren. De aanzienlijke cash-recycling uit onze joint ventures versterkt onze balans en geeft ons de flexibiliteit om onze klanten zo goed mogelijk van dienst te zijn, terwijl het ons in staat stelt aanzienlijke waarde te creëren voor alle betrokken belanghebbenden.”*

FINANCIËLE EN OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN

Huuractiviteiten

- Per 30 juni 2022 kwamen de nieuwe en vernieuwde geannualiseerde huurinkomsten op € 35,4 miljoen (+ 9,7% op jaarbasis)
- In alle markten noteren wij een sterke vraag van een breed scala aan huurders. Vanuit een geografisch oogpunt droeg Duitsland ongeveer een derde van alle nieuwe huurovereenkomsten bij en werd er een sterke vraag waargenomen in Spanje, Nederland en Slowakije.
- De stijging werd gedreven door 416.000 m² nieuw getekende huurovereenkomsten, wat overeenkomt met € 22,4 miljoen aan geannualiseerde huuropbrengsten¹. Gedurende dezelfde periode werd eveneens 173.000 m² huurovereenkomsten vernieuwd, wat overeenkomt met € 9,3 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten (waarvan € 8,2 miljoen gerelateerd aan de joint ventures²). De indexering was goed voor € 3,6 miljoen (waarvan € 3,2 miljoen gerelateerd aan de joint ventures²) in het eerste halfjaar van 2022. De beëindigingen vertegenwoordigden een totaal van € 1,0 miljoen of 19.000 m², waarvan € 0,8 miljoen binnen de portefeuilles van de Joint Ventures.
- De getekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen een totaal van € 281,1 miljoen³ (gelijk aan 4,9 miljoen m² verhuurbare oppervlakte) aan geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten, een stijging van 9,7% sinds december 2021.
- Huuractiviteiten in de eerste weken van de nieuwe rapportage periode hebben geleid tot een additionele € 6,1 miljoen aan nieuwe contracten. Dit brengt de totaal geannualiseerde huurinkomsten op € 287,8 miljoen (+12,4% sinds jaareinde).

Ontwikkelingsactiviteiten

- 40 projecten zijn in ontwikkeling welke 1.346.000 m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte creëren en € 88,1 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten eens volledig opgeleverd en verhuurd – vertegenwoordigen. Deze portefeuille in aanbouw is momenteel reeds 87,4% voorverhuurd per 30 Juni 2022.
- Gedurende de eerste 6 maanden van 2022 werd een totaal van 17 projecten voltooid die 334.000 m² verhuurbare oppervlakte opleverden, wat neerkomt op € 17,1 miljoen aan geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten. Voorts staan verscheidene projecten voor de komende maanden voor oplevering gepland, resulterende in een opleveringspijplijn van >700.000 m² voor H2 2022.
- In de loop van het eerste halfjaar zijn de bouwkosten verder gestegen. Eerste tekenen van stabilisatie waren merkbaar aan het eind van deze periode. De negatieve effecten op de ontwikkelingsmarge van de projecten onder constructie werden afgezwakt door een mix van hogere huurprijzen en lagere kapitalisatievoeten.

¹ Waarvan 250.000 m² (€ 14,1 miljoen) betrekking heeft op 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 aan 100%

Grondbank

- Er werd 1,55 miljoen m² bouwgrond aangekocht en nog eens 3,25 miljoen m² geëncummeerd onder voorbehoud van vergunningen. Daarmee komt de resterende totale grondbank (in eigendom en/of geseccuriseerd) voor ontwikkeling op 11,31 miljoen m². Dit vertegenwoordigt meer dan 5,12 miljoen m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte.
- Daarnaast is nog eens 601.000 m² aan nieuwe grondpercelen onder optie. Deze percelen hebben een ontwikkelingspotentieel van tenminste 254.000 m² aan verhuurbare oppervlakte. Dit brengt de grondbank, in eigendom, geseccuriseerd of onder optie tot 11.91 miljoen m².
- Deze landbank bevat 32 hectare land in Petit-Couronne, nabij Rouen, de hoofdstad van Normandië (waarvan 50% gedurende het eerste halfjaar 2022 werd aangekocht). Het betreft het eerste project van VGP in Frankrijk. Dit Brown field project zal naar verwachting circa 150.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte opleveren en de bouwwerkzaamheden zullen naar verwachting in 2023 beginnen.

Hernieuwbare energie

- Een totaal aan zonne-energie capaciteit van 120,9 MWp is momenteel geïnstalleerd of in aanbouw, verspreid over 89 dak-installaties in 4 landen. Per 30 Juni bedraagt dit reeds een totale investering van € 48 miljoen.
- Daarnaast omvat de pijplijn 40 zonne-energieprojecten in vier bijkomende landen, wat neerkomt op een extra stroomopwekkingscapaciteit van 53,7 MWp. Verwachting is dat de installatie van deze projecten opgestart zal worden in de komende maanden. De totale portefeuille zonnepanelen inclusief de projecten in de pijplijn die 174 MWp omvat.

Voltooiing van de derde closing met de Tweede Joint Venture met Allianz Real Estate

- Op 16 maart 2022 kondigde VGP de succesvolle derde closing aan met haar 50:50 joint venture, VGP European Logistics 2 ('Tweede Joint Venture'). De transactie omvatte 13 logistieke gebouwen, waaronder 9 gebouwen in 7 nieuwe VGP parken en nog eens 4 nieuw opgeleverde logistieke gebouwen die zijn ontwikkeld in parken die eerder aan de Joint Venture waren overgedragen. De transactiewaarde bedroeg € 364 miljoen¹ en de netto-opbrengst van deze transactie bedroeg circa € 215,5 miljoen. Na de afronding van deze derde closing van de Tweede Joint Venture bestaat de vastgoedportefeuille van de Tweede Joint Venture uit 32 opgeleverde gebouwen die samen ongeveer 642.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, met een bezettingsgraad van 99,8%.

¹ De transactiewaarde is samengesteld uit de aankooprijks voor de voltooide inkomsten genererende gebouwen en de netto boekwaarde van de ontwikkelingspijplijn die als onderdeel van een afsluiting wordt overgedragen maar nog niet door de eerste joint venture wordt betaald.

- Op 1 juli vonden twee bijkomende transacties plaats met de Eerste en Tweede Joint Venture voor een totale bruto activa waarde van € 105 miljoen en een bruto cash opbrengst voor VGP van € 82 miljoen.
- Een definitieve closing in de Derde Joint Venture wordt verwacht in het vierde kwartaal van 2022 na de voltooiing van de bouw van VGP Park München, wat binnen het oorspronkelijke tijdschema is. De minimale bruto-opbrengst van de transactie bedraagt € 73 miljoen.
- Tenslotte verwacht VGP een eerste portfolio aan afgewerkte gebouwen over te dragen aan de Vierde Joint Venture in het vierde kwartaal van 2022.

Kapitaal en liquiditeitspositie

- Op 10 januari 2022 kondigde VGP de succesvolle uitgifte aan van haar tweede groene obligatie voor een geaggregeerd nominale waarde van € 1,0 miljard, in twee tranches. Een tranche van € 500 miljoen met maturiteit op 5-jaar en een coupon waarde van 1,625 procent per jaar alsmede een tweede tranche van € 500 miljoen met maturiteit op 8-jaar en een coupon waarde van 2,250 procent per jaar. De opbrengst van deze uitgifte zal gebruikt worden om de ontwikkelingen te financieren van grotendeels reeds voorverhuurde parken, de verdere uitbouw van hernieuwbare energie-installaties en het ontwerp en de ontwikkeling van nieuwe groene logistieke en semi-industriële parken.
- De totale liquide middelen bedroegen € 648,5 miljoen per 30 juni 2022 en namen met € 82 miljoen toe na de verkoop aan de Eerste en Tweede Joint Venture per 1 juli '22.
- In augustus 2022 heeft VGP haar liquiditeitspositie verder versterkt door haar gecommiteerde kredietfaciliteiten te verhogen met een additionele € 100 miljoen onder vergelijkbare voorwaarden als de bestaande kredietfaciliteiten. Hierdoor bedragen de huidige gecommiteerde kredietfaciliteiten € 300 miljoen, die op dit moment niet zijn opgenomen.

Vooruitgang op weg naar onze Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen

- Wij hebben aanzienlijke vooruitgang geboekt richting onze Sustainable Development Goals en liggen op schema om tegen 2025 CO₂-neutraliteit te bereiken, met daarbij een bruto vermindering van 50% voor scope 1 en 2 en een 55% reductie onder scope 3 'in gebruik' te realiseren tegen 2030.
- Wat de doelstelling voor duurzaam bouwen betreft, streeft de Groep naar BREEAM Excellent of DGNB Gold voor alle nieuwe constructies die in 2022 worden opgestart. Momenteel is 61,2 % van onze portefeuille gecertificeerd.
- Om een transparante rapportage over de voortgang van onze ESG-initiatieven mogelijk te maken, zullen wij, naast onze jaarlijkse CDP-disclosure, 2022 GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) deelname en de publicatie van onze Corporate Responsibility Reporting in overeenstemming met de GRI-normen, deelnemen aan de S&P Global CSA 2022 en de Sustainability 2022 analyse.

Vooruitzichten

- Als resultaat van de sterke huur- en activagroei en de oplevering van +1 miljoen m² in 2022, zal de recurrente huurbasis van VGP (samen met die van de JV) in de komende twaalf maanden stijgen tot € 280 miljoen. Dit verhoogt de terugkerende kasstroomgeneratie aanzienlijk en levert een aantrekkelijk rendement op de geïnvesteerde middelen.
- VGP is er momenteel in geslaagd de gestegen bouwkosten grotendeels te compenseren door een mix van hogere huuropbrengsten en yield compressie. Elke ongunstige verandering in een van de bovengenoemde componenten kan potentieel niet volledig worden gecompenseerd en kan dus een negatief effect hebben op de ontwikkelingsmarges. Wij blijven voorzichtig en selectief bij het opstarten van nieuwe projecten om ervoor te zorgen dat onze ontwikkelingsmarges aantrekkelijk blijven.
- De Groep heeft zijn eerste kantoor in Scandinavië geopend met de benoeming van Kristoffer Kaae Stimpel tot country manager voor Denemarken en verwacht de opening van het eerste kantoor in Zweden in 2H 2022 te kunnen aankondigen.
- De combinatie van onze toenemende recurrente kasstroom, onze inflatie gelinkte portefeuille, onze strategische grondbank, ons partnerschap met Allianz Real Estate, de aantrekkelijke mogelijkheden om land aan te kopen in de markt en de dynamiek rond hernieuwbare energie, zal naar verwachting resulteren in een verdere - solide - groei van de nettovermogenswaarde voor VGP.
- Tot slot verwacht VGP haar balans te versterken in Q4 '22 door de verkoop van de eerste portefeuille afgewerkte gebouwen aan de Vierde Joint Venture.

BELANGRIJKE FINANCIËLE PARAMETERS

Activiteiten en resultaten	H1 2022	H1 2021	Wijziging (%)
Getekende geannualiseerde huurinkomsten (€ mio)	281,1	205,7	36,7%
IFRS operationeel resultaat voor belasting (€ mio)	190,5	240,0	(20,6)%
IFRS-nettoresultaat (€ mio)	153,1	203,8	(24,9)%
IFRS-winst per aandeel (€ per aandeel)	7,01	9,90	(29,2)%

Portefeuille en balans	30 Jun 22	31 Dec 21	Wijziging (%)
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op 100% (€mio)	6.534	5.746	13,7%
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op aandeel (€mio)	4.656	4.084	14,0%
Bezettingsgraad van de staande portefeuille (%)	99	99	-
EPRA intrinsieke waarde (NAV) per aandeel (€ per aandeel)	106,97	106,93	0,0%
IFRS intrinsieke waarde (NAV) per aandeel (€ per aandeel)	99,81	99,65	0,2%
Netto financiële schuld (€mio)	1.713	1.159	47,8%
Schuldgraad ¹ (%)	35,2	29,8	-

AUDIO WEBCAST VOOR INVESTEERDERS EN ANALISTEN

VGP zal een audio webcast organiseren om 11.00 uur (CEST) op 26 augustus 2022.

De details van deze audio webcast:

Webcast link:

- https://event.webcasts.com/starthere.jsp?ei=1563403&tp_key=c71da089b6
- Klik op de bovenstaande link om de presentatie bij te wonen vanaf uw laptop, tablet of mobiele telefoon. Het geluid wordt gestreamd via het door u geselecteerde apparaat
- Vriendelijk verzoek reeds 5-10 minuten voor de geplande starttijd van de webcast in te loggen

Voorafgaand aan de audio webcast zal een presentatie beschikbaar worden gesteld op de website van VGP: <https://www.vgpparks.eu/nl/investeerders/publicaties/>

CONTACTGEGEVENS 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

¹ Schuldgraad wordt berekend door de netto financiële schuld te delen door het totaal van de eigen middelen en verplichtingen

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 vastgelegd) van 11,31 miljoen m². De strategische focus ligt op de ontwikkeling van logistieke en semi-industriële businessparken. VGP, opgericht in 1998 als een familiebedrijf in Tsjechië, heeft vandaag ongeveer 380 FTE's in dienst en is actief in 19 Europese landen zowel voor eigen rekening als voor rekening van verschillende joint ventures. Per juni 2022 bedroeg de Bruto Vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures tegen 100%, € 6,53 miljard en het bedrijf had een Netto Vermogenswaarde (EPRA NAW) van € 2,34 miljard. VGP staat genoteerd op Euronext Brussel. (ISIN: BE0003878957) Voor meer informatie kunt u terecht op: <http://www.vgpparks.eu/nl>

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.