
VGP

**BUILDING
TOMORROW
TODAY**



PERSBERICHT JAARRESULTAAT

Voor de periode
1 januari 2022 – 31 december 2022

Gereguleerde informatie
Donderdag, 23 februari 2023, 7:00 CET

FINANCIËEL RESULTAAT VOOR BOEKJAAR 2022

23 februari 2023, 7.00 uur, Antwerpen, België: VGP NV ('VGP' of 'de Groep'), maakt vandaag de resultaten bekend voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022:

- Solide operationele prestaties
 - Nieuwe en vernieuwde huurinkomsten van **€ 73,4 miljoen** brengen de gecontracteerde huurovereenkomsten op jaarbasis op **€ 303,2 miljoen**¹, een stijging van 18,4% op jaarbasis.
 - 44 opgeleverde projecten, goed voor een record van **1.141.000 m²** en € 71,9 miljoen huurinkomsten op jaarbasis.
 - 26 projecten in aanbouw aan het eind van het jaar, welke **814.000 m²** en € 51,3 miljoen euro aan extra jaarlijkse huur vertegenwoordigen zodra ze volledig gebouwd en verhuurd zijn (**>90% voorverhuurd vandaag**)²
 - €5,9 miljoen bruto hernieuwbare energie inkomsten
- **Bedrijfsresultaat van € 177,5 miljoen** vóór ongerealiseerde waarderingsverliezen van € 293 miljoen³, onder meer als gevolg van een like-for-like negatieve herwaarderingsmutatie van 7,33% op de portefeuille van VGP⁴ door verdere stijging van de markttrendementen
- € 347 miljoen aan cash gerecycleerd door overdrachten aan en closings met de joint ventures, resulterend in € 87,2 miljoen gerealiseerde winst in een recordjaar voor joint venture transacties
- Vooruitgang met betrekking tot bestaande joint ventures:
 - de 10^e succesvolle closing met de Eerste Joint Venture per 17 januari 2023 leverde € 81 miljoen cash op.
- Vergevoerde onderhandelingen inzake nieuwe joint ventures met verwachte closing in 2023
- De gearing ratio per jaareinde bedraagt 34,4%, ondersteund door €1,1 miljard aan beschikbare liquiditeit
- Voornemen om aan de AVA een uit te keren bruto dividend van € 2,75 per aandeel voor te stellen

Jan Van Geet, CEO van VGP, zei: *"Ik ben trots op onze prestaties in 2022, wat huuractiviteiten betreft is het een van onze beste jaren ooit, en rekening houdend met de economische en geopolitieke uitdagingen is het misschien wel ons beste jaar tot nu toe met voor € 73,4 miljoen aan huurcontracten getekend en verlengd. Hoewel we een devaluatie van onze portefeuille hebben geboekt als reactie op de macro-economische omstandigheden, realiseerde VGP € 87,2 miljoen winst op alle verkopen aan JV's in '22, een reflectie van een hoge dubbelcijferige IRR, in wat een recordjaar was van sluitingen met onze JV-partners."*

Jan Van Geet vervolgt: *"Gedurende het jaar hebben we een recordaantal van 1,1 miljoen vierkante meter aan hoogwaardige gebouwen opgeleverd en als gevolg daarvan zijn onze netto huur- en hernieuwbare energie-inkomsten proportioneel met 51% gestegen tot € 107 miljoen. Met een totaal van € 303 miljoen aan gecontracteerde huurinkomsten zal de kasstroom van onze portefeuille in 2023 in een vergelijkbaar tempo blijven groeien. Ook onze inspanningen om een platform voor hernieuwbare energie op te bouwen, zien een goed momentum met +200 MWp aan PV-installaties geïnstalleerd of in aanbouw"*

Jan Van Geet concludeerde: *"We zien 2023 met vertrouwen tegemoet; we zien een aanhoudende gezonde vraag van huurders, de bouwkosten beginnen te dalen en onze technische competentie en ESG-maatregelen worden steeds belangrijkere onderscheidende factoren. Wij profiteren van een sterke kaspositie en zijn op zoek naar nieuwe mogelijkheden die in het huidige klimaat beschikbaar komen, maar wij blijven waakzaam vanwege de heersende onzekerheden en richten ons op winstgevende ontwikkelingen tegen aantrekkelijke voorwaarden. Exemplarisch hiervoor is de oplevering van VGP Park München afgelopen december, een project dat voldoet aan de hoogste technische- en duurzaamheidsnormen en dat aanzienlijk binnen het budget is opgeleverd. Wij rekenen op de aantrekkingskracht van onze locaties en de wendbaarheid van onze teams om onze pijplijn verder te versterken."*

¹ Voor joint ventures aan 100%

² Berekend op basis van de gecontracteerde huur en de geschatte markthuurl voor de leegstaande ruimte

³ € 394 miljoen inclusief JV's tegen 100% en exclusief gerealiseerde winsten van €92,3 miljoen

⁴ Inclusief joint ventures tegen 100%.

FINANCIËLE EN OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN

Sterke verhuuractiviteit voortgezet

- Nieuwe en vernieuwde huuropbrengsten van € 73,4 miljoen dankzij 904.812 m² nieuwe huurovereenkomsten die overeenstemmen met € 53,8 miljoen nieuwe huurinkomsten op jaarbasis.
- Duitsland droeg de meeste nieuwe verhuringen bij (€ 25,4 miljoen; 44%), terwijl de rest geografisch goed gespreid was over de markten waarin VGP actief is: Roemenië € 5,2 miljoen (9%), Spanje € 4,4 miljoen (8%), Tsjechië € 4,3 miljoen (8%), Nederland € 3,9 miljoen (7%), Servië € 3,5 miljoen (6%), Hongarije € 3,2 miljoen (6%), Slowakije € 3,1 miljoen (5%), Oostenrijk € 2,4 miljoen (4%), Letland € 1,2 miljoen euro (2%), Portugal € 0,8 miljoen (3%) en Italië € 0,1 miljoen (1%).
- Vernieuwde huurovereenkomsten voor 308.000 m² (overeenkomend met € 16,0 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis) en € 3,6 miljoen aan indexering. € 10,3 miljoen huurcontracten beëindigd, de vervangende contracten hebben een gemiddeld 12% hogere prijs.
- De totale ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen € 303,2 miljoen¹ gecommiteerde huurinkomsten op jaarbasis (gelijk aan 5,2 miljoen m² verhuurbare oppervlakte), een stijging met 18,4% ten opzichte van de in december 2021 gerapporteerde € 256,07 miljoen.
- VGP verwacht een aanzienlijke huurstijging in 2023 in haar gehele portefeuille, aangezien huurovereenkomsten jaarlijks worden geïndexeerd op basis van inflatie.

Recordjaar in projectoplevering

- In 2022 werden er 44 projecten opgeleverd die een record van 1.141.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, wat overeenkomt met € 71,9 miljoen aan huurinkomsten op jaarbasis (98,7% verhuurd).
- Aan het einde van het jaar waren 26 projecten in aanbouw die samen 814.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, wat neerkomt op € 51,3 miljoen aan gecommiteerde huurinkomsten op jaarbasis eenmaal opgeleverd en volledig verhuurd; de portefeuille in aanbouw is actueel +90% voorverhuurd².

Grondbank

- In de afgelopen 12 maanden werd in totaal 1.970.000 m² grond verworven, die een ontwikkelingspotentieel van minimaal 792.000 m² vertegenwoordigt, en werd nog eens 2.405.000 m² aan grondpercelen contractueel vastgelegd onder voorbehoud van vergunningen, die een ontwikkelingspotentieel van minimaal 1.076.000 m² aan toekomstig verhuurbaar oppervlak hebben, waardoor de totale grondbank in eigendom en gecommiteerd op 10.362.000 m² komt, met een minimum van 4.664.000 m² aan toekomstig verhuurbaar oppervlak.
- In aanvulling op de grondbank in eigendom en gecommiteerd, heeft VGP niet-bindende overeenkomsten ondertekend ("grond onder optie") en voert zij momenteel, op exclusieve basis, due diligence-onderzoeken uit naar de potentiële verwerving van in totaal circa 321.000 m² nieuwe grondpercelen met een ontwikkelingspotentieel van ten minste 136.000 m². Dit brengt de grondbank van grond in eigendom, gecommiteerd en onder optie op 10.683.000 m² met circa 5.000.000 m² aan toekomstig verhuurbaar oppervlak.

¹ Voor joint ventures aan 100%

² Berekend op basis van de gecontracteerde huur en de geschatte markthuur voor de leegstaande ruimte

- De grondbank is goed gespreid over de landen waarin wij actief zijn.
- Wij blijven ons waakzaam richten op de uitbreiding van onze landbank, met een prioritaire focus op Duitsland en de nieuwe landen Frankrijk en Denemarken.

Aanzienlijke versterking van het team

- Eind 2022 bestond het VGP-team uit 383 Voltijds-equivalenten, een stijging van +61 FTE ten opzichte van 2021 veroorzaakt door de versterking van onze teams over de hele linie en het opzetten van een team in Frankrijk en Denemarken. Naar verwachting zal het aantal FTE in 2023 niet verder groeien.
- De start van de activiteiten in Zweden en Griekenland is uitgesteld. De Groep zal de toetreding tot deze landen opnieuw beoordelen zodra de plaatselijke logistieke markten zijn gestabiliseerd.

Joint Venture Closings

- In maart 2022 kondigden VGP en Allianz Real Estate de succesvolle derde closing aan in de Tweede Joint Venture met een totaal transactievolume van € 364 miljoen. De bruto opbrengst van deze transactie bedroeg circa € 233 miljoen¹. De transactie omvatte 13 logistieke gebouwen, waaronder 9 gebouwen in 7 nieuwe VGP-parken en nog eens 4 nieuw opgeleverde logistieke gebouwen die werden ontwikkeld in eerder aan de joint venture overgedragen parken.
- Twee bijkomende closings vonden plaats op 1 juli, één in de Eerste en één in de Tweede Joint Venture. De transactie vond plaats voor een totale brutovaleur van € 105 miljoen en met een bruto cash opbrengst voor VGP van € 82 miljoen². De closing in de Eerste Joint Venture, ook Rheingold genoemd, omvatte 8 logistieke gebouwen waarvan 3 in Duitsland, 4 in Tsjechië en 1 in Hongarije. De closing in de Tweede Joint Venture, ook Aurora genoemd, bestond uit één Portugees gebouw.
- In december voerden VGP en Allianz Real Estate de closing uit van de Derde Joint Venture bij de voltooiing van VGP Park München. De overdracht bestond uit een totale brutovaleur van € 418 miljoen. De resterende betaling ontvangen bij de closing bedroeg € 70 miljoen in contanten, een resterende € 7 miljoen met betrekking tot de transactie zal in de loop van H1 '23 worden ontvangen.
- In december werd een bijkomende closing aangekondigd voor de Eerste Joint Venture; de 10^e closing omvatte drie nieuwe logistieke gebouwen in Duitsland (één) en in Tsjechië (twee) die samen 113.000 m² vertegenwoordigen. De transactiewaarde bedroeg meer dan € 110 miljoen en de bruto-opbrengst bedroeg € 81 miljoen. De transactie is in de loop van januari afgerond. Met de afronding van deze transactie is de Eerste Joint Venture voltooid en de holdingtermijn ingegaan.
- VGP en Allianz Real Estate zijn vervolgens overeengekomen om de holdingtermijn van de Eerste Joint Venture overeenkomst met 10 jaar te verlengen tot 2036. Bij de oprichting van de Eerste Joint Venture in 2016 is de ambitie voor een lange termijn-partnerschap vormgegeven. De aankondiging van de verlenging heeft de samenwerking tussen de partners herbevestigd.
- Daarnaast ontving VGP een totale winstuitkering van € 60 miljoen³ van de joint ventures over 2022.

¹ Inclusief een kapitaaluitkering van € 5,5 miljoen

² Inclusief een kapitaaluitkering van € 14,75 miljoen

³ Dit bestaat uit een terugbetaling van het eigen vermogen van Joint Ventures voor een bedrag van € 37,4 miljoen en een gedeeltelijk terugbetaling van de aandeelhoudersleningen aan de Joint Ventures voor een bedrag van € 22,6 miljoen. Dit resulteert in een totale winstuitkering door de Joint Ventures van € 60 miljoen.

- VGP voert momenteel gesprekken met Allianz Real Estate en verschillende andere potentiële joint venture partners over de Europa Joint Venture en andere potentiële joint ventures. Verschillende alternatieve structuren worden onderzocht en de Groep verwacht de bredere markt te kunnen informeren zodra er een overeenkomst is getekend.

Versterking van onze financiële en vermogenspositie

- Op 10 januari 2022 kondigde VGP de succesvolle uitgifte aan van haar tweede openbare benchmark groene obligaties voor een totaal nominaal bedrag van € 1,0 miljard, in twee tranches, met een obligatie op 5 jaar van € 500 miljoen die een coupon van 1,625% per jaar betaalt en vervalt op 17 januari 2027 en een obligatie op 8 jaar van € 500 miljoen die een coupon van 2,250% per jaar betaalt en vervalt op 17 januari 2030.
- Op 25 november heeft VGP met succes een claimemissie van € 303 miljoen afgerond door 5.458.262 nieuwe aandelen aan te bieden. De transactie had de hoogste opname van uitgegeven rechten sinds 2015 voor transacties van gelijkaardige grootte in België en werd afgerond zonder korting.
- De Groep profiteert verder van zijn uitgebreide meerjarige doorlopende kredietfaciliteiten van € 400 miljoen die momenteel niet is opgenomen. De doorlopende kredietfaciliteiten vervallen als volgt: € 100 miljoen vervalt in juli 2027; € 50 miljoen in december 2025; € 200 miljoen vervalt in december 2026; en € 50 miljoen vervalt in december 2024.
- De gearing ratio aan het eind van het jaar bedroeg 34,4%.

ESG-update

- De Sustainalytics-score verbeterde met 3,3 punten tot 12,1 - er werd aanzienlijke vooruitgang geboekt op de managementscore waar we van Gemiddeld naar Sterk gingen. Sterke verbetering in ESG-ratings: bij CDP behaalde VGP een B-score (op een schaal van A tot D-, F), onderdeel van de 16% hoogst geclassificeerde bedrijven wereldwijd (48.200 geclassificeerde bedrijven).
- CO₂ emissies en 2030-doelstelling voor Scope 1-3 ingediend bij het Science Based Target-initiatief.
- Al meer dan 40% van de portefeuille voldoet in 2050 aan het 1,5°C de-carbonisatie traject (CRREM-analyse).
- De VGP 2027, 2029 en 2030 obligaties zijn bevestigd als zijnde afgestemd op de 'Climate Bonds Taxonomy'.
- 131,6 MWp aan fotovoltaïsche projecten geïnstalleerd of in aanbouw en nog eens 75,0 MWp in de pijplijn; wanneer de fotovoltaïsche projecten volledig zijn uitgevoerd, zullen zij meer hernieuwbare energie opwekken dan het energieverbruik van alle huurders samen.
- Alle VGP kantoren zijn sinds 1 januari 2022 overgestapt op duurzame energie via een PPA contract waarbij ons eigen 3,9 MWp zonnedak op VGP Park Roosendaal de energie levert.
- Wij hebben verdere stappen gezet om de CO₂-emissies van de constructiematerialen in onze projecten te verminderen - eerste projecten met een houten draagstructuur en warmtepompen die zijn opgenomen in de VGP-bouwnorm (ter vervanging van gasverwarming), verder hebben wij onze bouwnorm bijgewerkt om waterbesparende en -retentietechnieken te implementeren.

Hernieuwbare energie

- In totaal zijn er 62 zonnepaneelinstallaties operationeel in de hele portefeuille. De totale geïnstalleerde hernieuwbare energiecapaciteit van de activa van de Groep in 2022 bedraagt 56,6 MWp (waarvan 15,1 MWp door derden wordt geëxploiteerd) (+66% ten opzichte van december 2021) met nog eens 28 projecten met een vermogen van 75,0 MWp in aanbouw, die na voltooiing een investering van € 78 miljoen vertegenwoordigen. Verder zijn er 60 projecten met een totaal van 72,7 MWp gecontracteerd vermogen in de pijplijn.
- De bruto hernieuwbare energie inkomsten over 2022 bedroegen € 5,9 miljoen (netto € 5,6 miljoen); vergeleken met € 1,3 miljoen in 2021. De bruto hernieuwbare energie inkomsten over 2022 profiteerden van een aanzienlijke toename van de productiecapaciteit en van hogere energieprijzen.
- De operationele productiecapaciteit voor zonne-energie zou het komende jaar exponentieel moeten groeien.
- In 2022 werden over de hele portefeuille nieuwe zonnepanelen geïnstalleerd. In VGP Park Nijmegen (Nederland) wordt een van de grootste fotovoltatische daksystemen gebouwd: de bouwwerkzaamheden zijn gestart in 2020, met de installatie van 4,8 MWp; in 2022 is een additionele 3,1 MWp geïnstalleerd en het project zal in 2023 voltooid zijn, wanneer de installatie een totale output van ongeveer 17,61 MWp zal bereiken. De grootste installatie van de Groep in Duitsland is het VGP Park München, waar een fotovoltatische installatie van 11,55 MWp werd geïnstalleerd over meerdere gebouwen en in december 2022 klaar was, met een geschatte besparing op de van het net afgenomen energie van 9.000.000 kWh.
- In Duitsland gebruikt VGP Park München ook geothermische energie voor zijn verwarmings- en koelingsbehoeften. In de hele Groep wordt een stevige pijplijn van toekomstige projecten aangehouden, zoals gebouwen waarin de fotovoltatische installaties de eigen energie behoefte dekt. De hernieuwbare elektriciteit die door de Groep wordt geproduceerd, wordt ofwel zelf verbruikt om in de energiebehoeften van onze huurders te voorzien, ofwel verkocht aan het net. Zodra de fotovoltatische projecten in aanbouw volledig operationeel zijn, zal de zonne-energieproductiecapaciteit het totale energieverbruik van alle huurders, gemeten over FY2021, overtreffen.

Vooruitzichten 2023

- Samen met onze sterke balans, gezonde kaspositie en goed gepositioneerde portefeuille en met een primaire focus op de ontwikkeling van onze bestaande attractieve landbank, blijven wij vol vertrouwen om solide operationele prestaties te realiseren en ons cash recycling model verder te versterken.
- Na een goede start in januari en februari en ondanks een onzekere geopolitieke en economische omgeving, zet VGP haar op marges gerichte strategie behoedzaam voort, ondersteund door technische competentie en investeringen en een voortdurend streven naar hoge duurzaamheid en kwaliteit in onze gebouwen en hun locaties.
- Gezien de gecontracteerde huuropbrengsten op jaarbasis van € 303 miljoen en de recente leveringen van 1,1 miljoen vierkante meter aan huurders, wordt verwacht dat de netto huuropbrengsten hun groei met hoge dubbele cijfers zullen voortzetten.

Dividend 2022

- De Raad van Bestuur heeft beslist om aan de algemene vergadering van aandeelhouders, die gehouden wordt op vrijdag 12 mei 2023, de uitkering van een bruto dividend van € 2,75 per aandeel voor te stellen. Dit stemt overeen met een totaal bruto dividend van € 75.051.108.

BELANGRIJKSTE FINANCIËLE GEGEVENS

Activiteiten en resultaten	2022	2021	Verandering (%)
Gecommitteerde jaarlijkse huurinkomsten (€mio)	303,2	256,1	18,4%
Bruto inkomsten uit hernieuwbare energie (€mio)	5,9	1,3	353,8%
Operationeel resultaat voor niet-gerealiseerde waarderingsaanpassingen (€mio)	177,5	45,5	291,0%
IFRS nettowinst (€mio)	(122,5)	650,1	n/a
IFRS-winst per aandeel (€ per aandeel)	5,49	31,41	n/a
Dividend per aandeel (€ per aandeel)	2,75 ¹	6,85	(59,9)%

Portefeuille en balans	2022	2021	Verandering (%)
Waarde portefeuille, incl. Joint Ventures tegen 100% (€mio)	6.443	5.746	12,1%
Waarde portefeuille, incl. Joint Ventures tegen aandeel (€mio)	4.605	4.084	12,8%
Bezettingsgraad van de bestaande portefeuille (%)	98,9	99,4	-
EPRA NTA ² per aandeel (€ per aandeel)	84,35	106,93	(21,1)%
IFRS NAV per aandeel (€ per aandeel)	80,69	99,65	(19,0)%
Netto financiële schuld (€mio)	1.669	1.159	44,0%
Gearing ³ (%)	34,4	29,8	-

AUDIO WEBCAST VOOR INVESTEERDERS EN ANALISTEN

VGP zal op 23 februari 2023 om 10.30 uur (CET) een webcast verzorgen.

De conference call zal beschikbaar zijn op:

Webcast link:

- https://channel.royalcast.com/landingpage/vgp/20230223_1/
- Klik op bovenstaande link om de presentatie bij te wonen vanaf uw laptop, tablet of mobiel apparaat
- Presentatie wordt gestreamd via het geselecteerde apparaat
- Neem 5-10 minuten voor aanvang deel aan de webcast van het evenement.

Een presentatie zal beschikbaar zijn op de VGP-website:

<https://www.vgpparks.eu/en/investors/publications/>

¹ Voorgesteld dividend per aandeel, goed te keuren door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 12 mei 2023.

² EPRA Netto Materiële Activa. Andere maatstaven, EPRA Netto Herstelwaarde en Netto Vervreemdingswaarde zijn te vinden in toelichting 12.2.

³ Berekend als nettoschuld / totaal eigen vermogen en verplichtingen

FINANCIËLE KALENDER

Publicatie jaarverslag 2022	11 april 2023
Trading update eerste kwartaal 2023	4 mei 2023
Algemene vergadering van aandeelhouders	12 mei 2023
Ex-datum dividend	24 mei 2023
Betaaldatum van het dividend	26 mei 2023
Halfjaarlijkse resultaten 2023	24 augustus 2023
Trading update derde kwartaal 2023	3 november 2023

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

OVER VGP

VGP N.V. is een pan-Europese eigenaar, manager en ontwikkelaar van kwalitatief hoogstaand logistiek en semi-industrieel vastgoed. VGP werkt volgens een volledig geïntegreerd businessmodel met capaciteiten en uitgebreide ervaring in de hele waardeketen. VGP, opgericht in 1998 als een familiebedrijf in Tsjechië, heeft vandaag ongeveer 383 VTE's en is actief in 17 Europese landen, rechtstreeks en via verschillende 50:50 joint ventures. De bruto vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures aan 100%, bedroeg € 6,44 miljard en het bedrijf had 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>

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.