
VGP

**BUILDING
TOMORROW
TODAY**



HALFJAARRESULTAAT PERSBERICHT

Voor de periode

1 januari 2023 – 30 juni 2023

Gereguleerde informatie - Voorwetenschap
Donderdag, 24 augustus 2023, 07:00 CET

VGP HALFJAARRESULTATEN 2023

24 augustus 2023, 7:00 uur, 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 2023:

- In 1H23 werden nieuwe en hernieuwde huurovereenkomsten met een waarde van **€ 36,2 miljoen** getekend, waardoor de totale gecommiteerde geannualiseerde huurinkomsten groeien tot **€ 328,1 miljoen** (+8,2% sinds Dec-'22)¹. Op een proportionele basis stegen de netto huur en hernieuwbare energie inkomsten met 60% tot **€ 75,6² miljoen** jaar over jaar.
- Kaspositie werd versterkt door twee transacties met Allianz Joint Ventures met een netto opbrengst van **€ 267,9 miljoen**. De kaspositie zal verder worden versterkt met de netto-opbrengst van **€ 450 miljoen** middels de initiële closing met de nieuwe Deka Joint Venture in Q3 '23.
- Een winst voor belastingen van **€ 48,6 miljoen**, met **€ 33,5 miljoen** aan netto huur- en hernieuwbare energie inkomsten (+96% op jaarbasis) en **€ 45,5 miljoen** netto herwaarderingswinsten op de portefeuille.
- Op 30 juni 2023 zijn 24 projecten in aanbouw, welke **732.000 m²** en **€ 50,6 miljoen** aan extra jaarlijkse huur vertegenwoordigen zodra ze volledig gebouwd en verhuurd zijn (90,7% voorverhuurd, vergeleken met een marktgemiddelde van ca. 50%³)
 - **236.000 m²** aan projecten werd in 1H'23 opgestart, 81,5% is voorverhuurd en vertegenwoordigt **€ 17 miljoen** aan huurinkomsten eens volledig gebouwd en verhuurd
 - 13 projecten opgeleverd in 1H'23 die **317.000 m²** vertegenwoordigen, 97,2% verhuurd en goed voor **€ 18,7 miljoen** aan huuropbrengsten eens volledig verhuurd
 - De totale afgewerkte portefeuille⁴ vertegenwoordigt **4.621.000 m²** of 207 gebouwen, is voor 98,8% verhuurd en heeft een gemiddelde leeftijd van slechts 3,7 jaar.
- In april '23 is voor **€ 150 miljoen** aan aflopende obligaties terugbetaald. Terugbetalingen van aflopende obligaties van **€ 225 miljoen** in september '23 zullen worden voldaan uit de voorziene cash-recycling met de joint ventures.

Jan Van Geet, Chief Executive Officer van VGP, zei: "*Het is een bewogen en productief eerste halfjaar geweest, gekenmerkt door een aanzienlijke toename van € 36,2 miljoen aan gecommiteerde geannualiseerde huurinkomsten. We zijn verheugd over de vele nieuwe huurders die we hebben mogen verwelkomen in onze portefeuille en eveneens over de succesvolle transacties die we hebben uitgevoerd met onze bestaande joint venture-partners. Bovendien zien wij een dalende trend in de bouwpreizen wat het mogelijk maakt nieuwe ontwikkelingen te starten tegen gunstige marges.*"

Jan Van Geet, vervolgt: "*Ik denk dat velen een update over de diversificatie van ons Joint Venture model hebben geanticipeerd en ik ben ervan overtuigd dat we in Deka een partner met vergelijkbaar DNA hebben gevonden en een goede basis om samen een lange termijn 50:50 partnerschap in stand te houden. Tegen het einde van het derde kwartaal zal een eerste closing met een transactiewaarde van meer dan € 700 miljoen gerealiseerd worden en tegen het derde kwartaal van '24 zal de volledige portefeuille, van in totaal meer dan € 1,1 miljard, overgedragen zijn aan de joint venture waardoor VGP meer dan € 700 miljoen aan cash zal kunnen recyclen. De joint venture zal worden beheerd door VGP op een vergelijkbare manier als onze bestaande joint ventures. Zoals mij is verteld, vormt deze transactie de grootste van Europa in 2023 in zijn klasse tot nu toe. Zeker gegeven de marktomstandigheden denk ik dat ik met trots kan zeggen dat dit een bewijs is van de duurzame kwaliteit van onze portefeuille.*"

¹ Inclusief Joint Ventures tegen 100%.

² Zie winst- en verliesrekening, proportioneel geconsolideerd

³ Gebaseerd op marktanalyse van Jones Lang Lasalle

⁴ Waarvan 3.174.000 m², of 154 gebouwen in JV's en 1.447.000 m² of 53 gebouwen in eigen portefeuille.

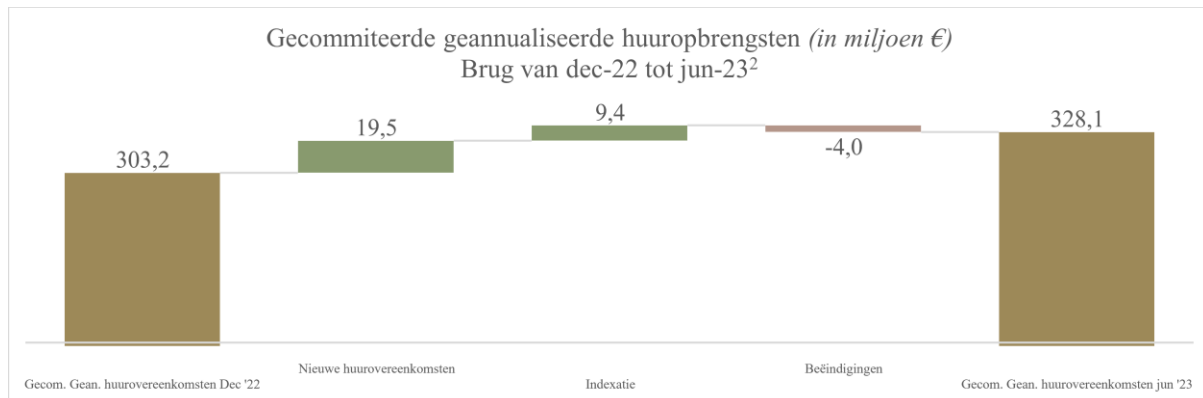
Jan Van Geet, besluit: "Zoals verwacht hebben de ingrijpende veranderingen in de vastgoedsector als gevolg van de stijgende rentevoet verschillende opportuniteiten aan het licht gebracht en wij hebben een goede uitgangspositie om deze te kunnen benutten. Als zodanig heeft VGP exclusiviteit getekend voor een aantal iconische industriële locaties op werkelijke toplocaties. In dit opzicht maken onze solide balans en transacties met bestaande en nieuwe Joint Ventures het ons mogelijk om de vrijgekomen kasmiddelen te recycleren om daarmee aanhoudende groei te realiseren. Een vooruitzicht waar ik erg enthousiast over ben en waar ik graag verslag van uitbreng naarmate we vorderen."

FINANCIËLE EN OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN - SAMENVATTING

Huuractiviteiten

Op 30 juni 2023 bedroegen de nieuwe en vernieuwde huurovereenkomsten € 36,2¹ miljoen, wat de totale gecommiteerde geannualiseerde huurovereenkomsten op € 328,1 miljoen² brengt (gelijk aan 5,4 miljoen m² verhuurbare oppervlakte), een stijging van 8,2% sinds december 2022.

De stijging werd gedreven door 294.000 m² aan nieuw getekende huurovereenkomsten, wat overeenkomt met € 19,5 miljoen aan geannualiseerde huuropbrengsten³. Gedurende dezelfde periode werd eveneens voor 118.000 m² aan huurovereenkomsten verlengd en vernieuwd, wat overeenkomt met € 7,3 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten (waarvan € 6,9 miljoen gerelateerd aan de joint ventures⁴). Indexering was goed voor € 9,4 miljoen in de eerste jaarhelft van 2023 (waarvan € 5,5 miljoen gerelateerd aan de joint ventures⁴). Beëindigingen vertegenwoordigden een totaal van € 3,9 miljoen of 64.000 m², waarvan € 2,9 miljoen binnen de Joint Venture portefeuilles⁴.



Vanuit een geografisch perspectief was Oost-Europa, voornamelijk Roemenië, goed voor 68,5% van de nieuwe of vernieuwde huurovereenkomsten (€ 13,4 miljoen, waarvan € 11,1 miljoen in de eigen portefeuille). Binnen de segmenten was licht industrieel goed voor 66%⁵ (€ 11,9 miljoen, waarvan € 10,2 miljoen in de eigen portefeuille) van alle nieuwe huurovereenkomsten.

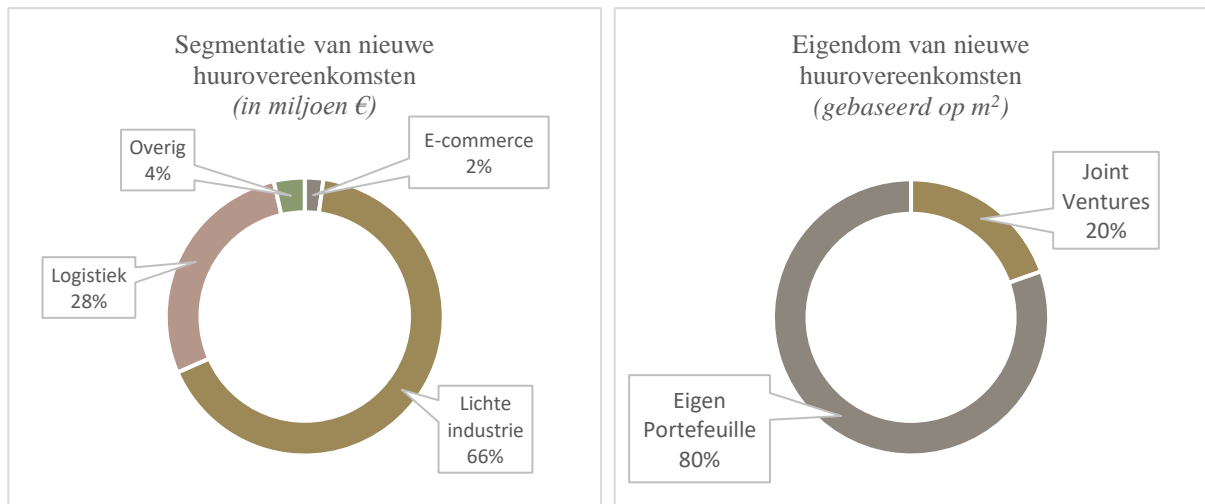
¹ Waarvan € 16,3 miljoen in JV's en € 19,9 miljoen in de eigen portefeuille.

² Inclusief joint ventures aan 100%.

³ Waarvan 236.000 m² (€ 15,6 miljoen) betrekking had op de eigen portefeuille

⁴ "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.

⁵ Gebaseerd op vierkante meters



De gewogen gemiddelde looptijd¹ van de huurovereenkomsten bedraagt 8,1 jaar voor de gecombineerde eigen en joint venture portefeuille, 9,7 jaar in de eigen portefeuille en 7,0 jaar in de joint venture portefeuille. In de eerste helft van 2023 heeft VGP met succes € 7,3 miljoen² aan geannualiseerde huurinkomsten vernieuwd.

Eind juni 2023 is € 285,4 miljoen, of 87% van de gecommitteerde geannualiseerde huurinkomsten, kasstroom genererend geworden omdat de onderliggende ruimte is overgedragen aan de respectieve huurders. In de komende twaalf maanden zal nog eens € 31,4 miljoen effectief worden, zoals samengevat in de onderstaande tabel.

in € mln	Geannualiseerde huurinkomsten effectief vóór 30/6/2023	Geannualiseerde huurinkomsten - binnen 1 jaar te starten	Geannualiseerde huurinkomsten - te beginnen tussen 1-5 jaar	Geannualiseerde huurinkomsten - te beginnen tussen 5 - 10 jaar
Joint ventures	190,3	1,1	-	-
Eigen portefeuille	95,1	30,2	9,5	1,9
Totaal	285,4	31,4	9,5	1,9

Ontwikkelingsactiviteiten

24 projecten zijn in ontwikkeling welke 732.000 m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte creëren en € 50,6 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten vertegenwoordigen eens volledig gebouwd en verhuurd. De portefeuille in aanbouw is reeds 90,7% voorverhuurd per 30 juni 2023. Alle projecten zijn geormerkt voor tenminste ‘Breeam Very Good’ of ‘DGNB Excellent’

De eerste helft van 2023 kenmerkte zich door dalende bouwrijzen in verschillende landen, de verwachting is dat deze gunstige trend zich in de tweede helft van het jaar zal voortzetten.

¹ Tot de eindvervaldag. De gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten tot eerste opzegging bedraagt 7,8 jaar voor de gehele portefeuille, 9,3 jaar voor de eigen portefeuille en 6,6 jaar voor de Joint Venture portefeuille.

² € 7 miljoen namens Joint Ventures

Projecten in ontwikkeling		
Eigen portfolio	VGP Park	m ²
Oostenrijk	VGP Park Graz 2	14.000
Oostenrijk	VGP Park Laxenburg	26.000
Tsjechië	VGP Park České Budějovice	14.000
Tsjechië	VGP Park Prostějov	10.000
Tsjechië	VGP Park Ústí nad Labem Stad	23.000
Duitsland	VGP Park Erfurt 2	42.000
Duitsland	VGP Park Erfurt 3	29.000
Duitsland	VGP Park Hochheim	12.000
Duitsland	VGP Park Koblenz	32.000
Duitsland	VGP Park Wiesloch-Walldorf	55.000
Duitsland	VGP Park Berlijn Oberkrämer	11.000
Duitsland	VGP Park Gießen am Flughafen	192.000
Duitsland	VGP Park Maagdenburg	74.000
Hongarije	VGP Park Boedapest Aerozone	30.000
Hongarije	VGP Park Gyor Beta	37.000
Hongarije	VGP Park Kecskemét	38.000
Portugal	VGP Park Loures	13.000
Roemenië	VGP Park Braşov	21.000
Servië	VGP Park Belgrado - Dobanovci	42.000
Slowakije	VGP Park Zvolen	8.000
Totaal eigen portefeuille		723.000

Namens JV's	VGP Park	m ²
Tsjechië	VGP Park Olomouc 3	9.000
Totaal in ontwikkeling		732.000

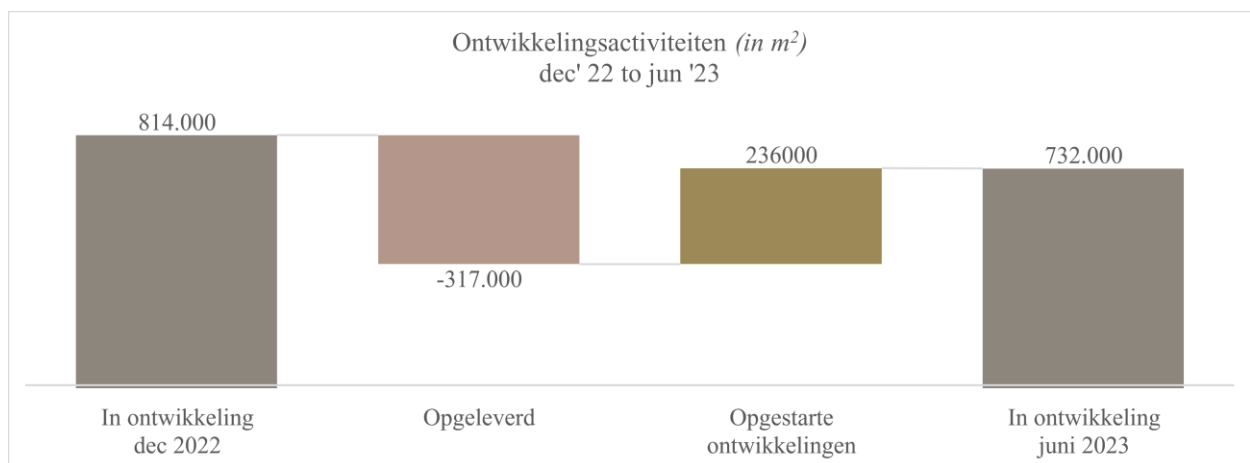
Tijdens de eerste 6 maanden van 2023 werd een totaal van 13 projecten voltooid die 317.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, wat neerkomt op € 18,3 miljoen aan gecontracteerde geannualiseerde huurcontracten, en die 97,2% verhuurd zijn. Binnen de eigen portefeuille gaat het om 11 gebouwen met een totale oppervlakte van 279.700 m², waarvan 96,8% verhuurd is en twee gebouwen namens de Tweede Joint Venture met een totale oppervlakte van 37.300 m² die 100% verhuurd zijn. Beide gebouwen zijn economisch overgedragen aan de Second Joint Venture als onderdeel van de vierde closing die plaatsvond in Q2 '23.

Projecten opgeleverd tijdens 1H 2023		
Eigen portfolio	VGP Park	m ²
Duitsland	VGP Park Halle 2	15.000
Duitsland	VGP Park Gießen Am alten Flughafen	59.200
Duitsland	VGP Park Maagdenburg	45.100
Hongarije	VGP Park Boedapest Aerozone	13.000
Letland	VGP Park Tiraines	29.000
Portugal	VGP Park Loures	7.000
Roemenië	VGP Park Braşov	46.400
Roemenië	VGP Park Boekarest	46.000
Slowaakse Republiek	VGP Park Bratislava	19.000
Totaal eigen portefeuille		279.700

Namens de JV's	VGP Park	m ²
Nederland	VGP Park Roosendaal	9.300
Spanje	VGP Park San Fernando de Henares	28.000
Totaal namens JV's		37.300

Totaal opgeleverd		317.000
--------------------------	--	----------------

Verscheidene projecten in aanbouw, staan gepland voor oplevering in de komende maanden, wat resulteert in een pijplijn van >400.000 m² die naar verwachting zal worden opgeleverd in het tweede halfjaar van 2023.



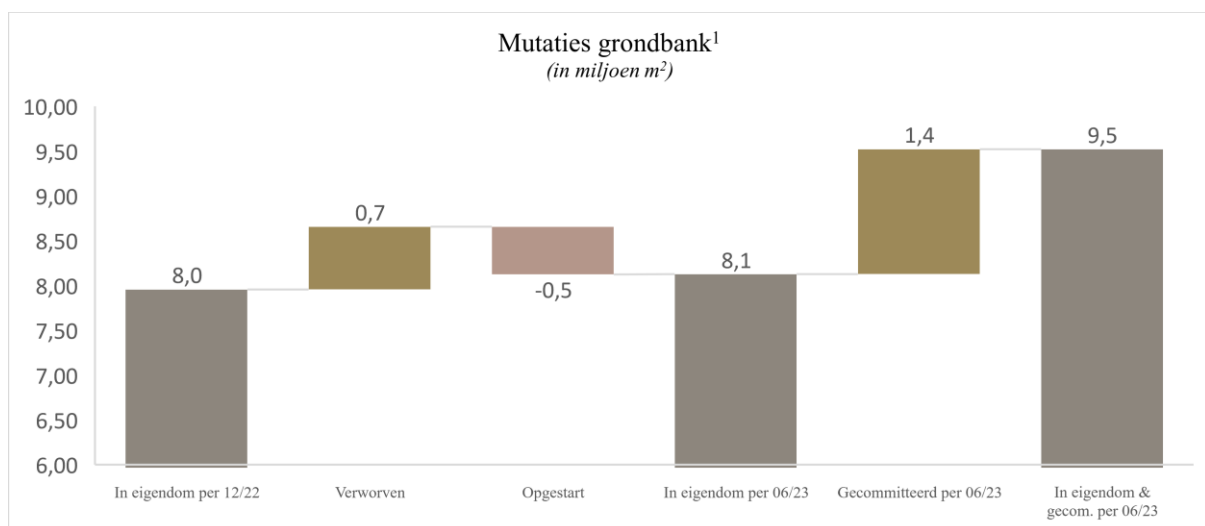
Samengevat bestaat de totale portefeuille nu uit 231 gebouwen (24 gebouwen in aanbouw en 207 voltooide gebouwen) voor een totale oppervlakte van 5,4 miljoen m², verspreid over 12 landen en voor 97,7% verhuurd.

Land	Voltooide gebouwen		Gebouwen in aanbouw		Totaal gebouwen	
	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen
Oostenrijk	25.000	2	40.000	2	65.000	4
Tsjechië	731.000	47	56.000	4	787.000	51
Duitsland	2.261.000	84	447.000	10	2.708.000	94
Hongarije	177.000	11	105.000	4	282.000	15
Italië	86.000	7	-	-	86.000	7
Letland	133.000	4	-	-	133.000	4
Nederland	259.000	6	-	-	259.000	6
Portugal	37.000	2	13.000	1	50.000	3
Roemenië	295.000	14	21.000	1	316.000	15
Servië	-	-	42.000	1	42.000	1
Slowakije	227.000	9	8.000	1	235.000	10
Spanje	389.000	21	-	-	389.000	21
Totaal	4.621.000	207	732.000	24	5.353.000	231

Eigendom	Voltooide gebouwen		Gebouwen in aanbouw		Totaal gebouwen	
	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen	Verhuurbare ruimte	Aantal gebouwen
Eigen Portefeuille	1.447.000	53	732.000	24	2.179.000	77
Joint Ventures	3.174.000	154	-	-	3.174.000	154
Totaal	4.621.000	207	732.000	24	5.353.000	231

Grondbank

VGP verwierf 701.000 m² bouwgrond en tevens werd 1,4 miljoen m² gecommiteerd onder voorbehoud van vergunningen. Daarmee komt de resterende grondbank voor ontwikkeling (gecommiteerd en in eigendom) op 9,5 miljoen m². Dit vertegenwoordigt meer dan 4,4 miljoen m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte¹.



De belangrijkste aangekochte grondposities bevinden zich in Duitsland, Frankrijk en Spanje, daarvan zijn de drie grootste aankopen:

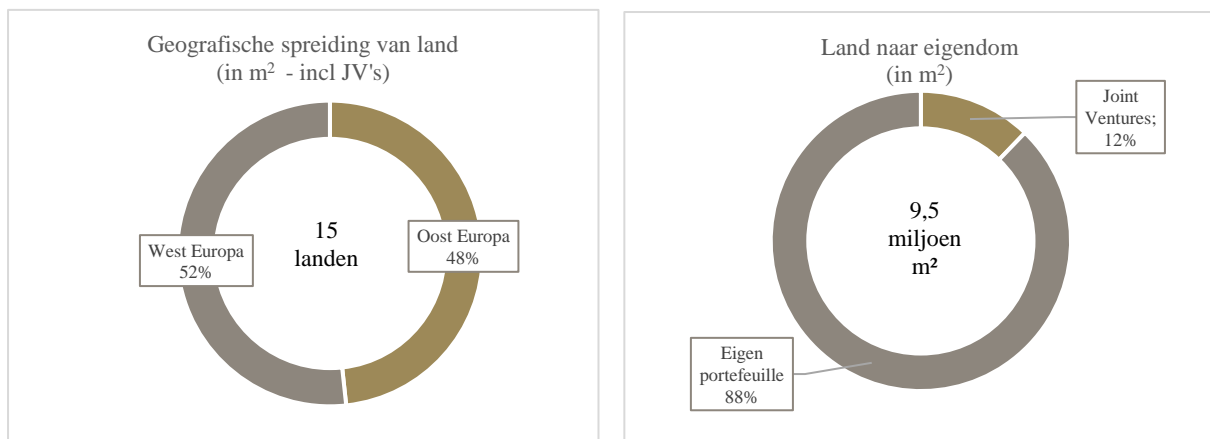
- VGP Park Leipzig Flughafen, Duitsland, met een totale landoppervlakte van 448.000 m², goed voor meer dan 200.000 m² ontwikkeling.

¹ Inclusief joint ventures aan 100%

- VGP Park Wiesloch-Walldorf, Duitsland, met een totale landoppervlakte van 81.000 m², wat ruimte biedt voor meer dan 40.000 m² ontwikkeling. Gezien de locatie is VGP van plan om ook alternatieve ontwikkelingen te onderzoeken, zoals kleinere en flexibelere units.
- VGP Park Rouen, Frankrijk, met een totale landoppervlakte van 78.000 m². Dit is de laatste grondaankoop binnen het VGP Park Rouen, na eerdere acquisities van 243.000 m² op dezelfde locatie. Het complete park biedt ruimte voor een ontwikkeling van minimaal 150.000 m². Over de eerste huurcontracten wordt onderhandeld. De ontwikkeling zal naar verwachting starten in het vierde kwartaal van 2023.

De grondbank¹ is op basis van vierkante meters geografisch gelijk verdeeld tussen Oost-Europa (48%) en West-Europa (52%). De grootste grondposities worden ingenomen in Nederland (12,7%), Duitsland (12,0%), Roemenië (11,4%), Servië (11,3%) en Slowakije (10,3%).

In totaal is 88% van de grondbank in eigendom of gecommitteerd voor VGP's eigen portefeuille, terwijl 12% in mede-eigendom is met verschillende joint venture partners. Het gaat hier om LPM (929.000 m²) in Nederland, Grekon (34.000 m²) in Duitsland, Belartza (145.215 m²) in Spanje en Ymir (52.719 m²), de resterende ontwikkelingsgrond in VGP Park München (gebouw D).

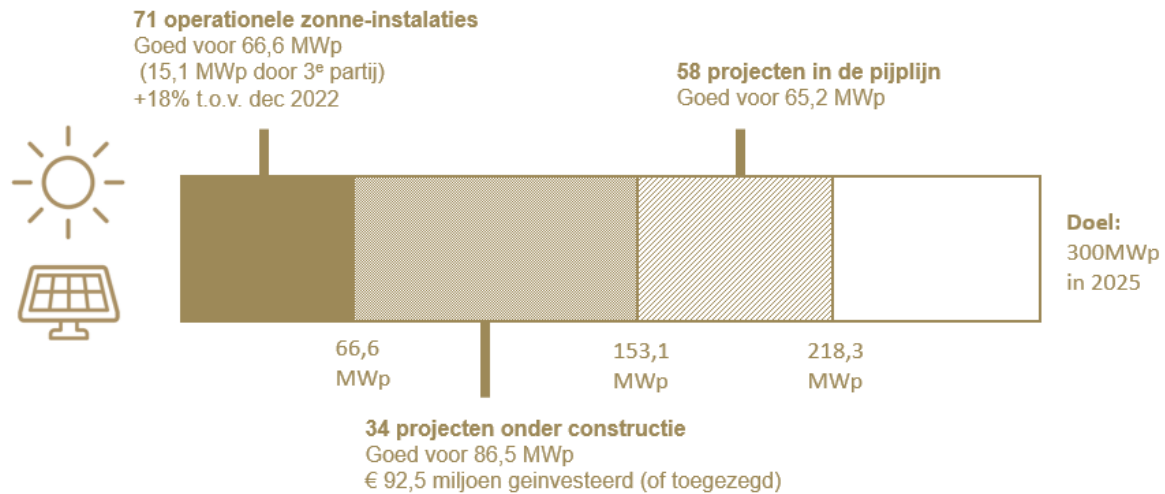


Hernieuwbare energie

De operationele zonne-energie capaciteit per juni 2023 steeg tot 66,6 MWp, een stijging van 46% ten opzichte van vorig jaar. Inclusief 86,5 MWp aan projecten in aanbouw steeg de totale capaciteit voor de opwekking van zonne-energie tot 153,1 MWp, verdeeld over 105 dakprojecten in acht landen. Op 30 juni 2023 vertegenwoordigt dit een totaal investeringsbedrag van € 93 miljoen (incl. verplichtingen).

Daarnaast zijn er 58 zonne-energieprojecten geïdentificeerd (waaronder vijf extra landen), wat neerkomt op een extra stroomopwekkingscapaciteit van 65,2 MWp. Voor deze projecten starten de installatiewerkzaamheden naar verwachting in de komende maanden. De huidige totale portefeuille van zonne-energieprojecten, inclusief pijplijnprojecten, bedraagt 218,3 MWp.

¹ Inclusief grond in bezit van de Derde Joint Venture en Ontwikkelingsmaatschappijen van in totaal van 1,2 miljoen m².



Update over Joint Ventures

Rheingold - de eerste Joint Venture

Op 17 januari 2023 heeft VGP een tiende transactie afgesloten met haar 50:50 joint venture, VGP European Logistics ('Eerste Joint Venture' ook wel 'Rheingold' genoemd). De transactie omvatte 3 logistieke gebouwen, gelegen in Duitsland (één) en in Tsjechië (twee). De bruto activawaarde van de afgewerkte activa bedroeg € 114,6 miljoen en de netto-opbrengst van deze transactie bedroeg € 73,5 miljoen. Na de afronding van deze tiende closing bestaat de vastgoedportefeuille van de Eerste Joint Venture uit 104 opgeleverde gebouwen die ongeveer 1.971.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, met een bezettingsgraad van 99,14%.

VGP en Allianz Real Estate zijn in Q4 '22 ook overeengekomen om de looptijd van de Eerste Joint Venture met 10 jaar te verlengen tot 2036.

Aurora - De Tweede Joint Venture

Op 1 juni 2023 sloten VGP en haar 50:50 joint venture, VGP European Logistics 2 (de 'Second Joint Venture' ook wel 'Aurora' genoemd) een transactie af die 11 logistieke gebouwen omvatte, waaronder 5 gebouwen in 4 nieuwe VGP parken en nog eens 6 nieuw opgeleverde logistieke gebouwen die ontwikkeld werden in parken die al eerder overgedragen waren aan de joint venture.

De 11 gebouwen bevinden zich in Spanje (7), Nederland (3) en Italië (1).

De transactie met VGP European Logistics 2 vormde de 4e closing tussen VGP en deze joint venture. De brutovermogenswaarde van de activa bedroeg € 253 miljoen met een netto-opbrengst van € 194,4 miljoen.

Na de afronding van de vierde closing bestaat de vastgoedportefeuille van de Tweede Joint Venture uit 43 opgeleverde gebouwen die samen ongeveer 927.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, met een bezettingsgraad van 99%.

Ymir - De derde Joint Venture

Ymir is de derde 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz Real Estate, die in juni 2020 werd opgericht met als doel VGP Park München te ontwikkelen.

Zoals eerder gecommuniceerd, heeft VGP nu al haar gebouwde activa in VGP Park München overgedragen. KraussMaffei verhuist zijn hoofdkantoor naar het nieuwe bedrijvenpark, dit wordt beschouwd als het grootste verhuisproject in Groot München sinds de verhuizing van de luchthaven van München in 1992. KraussMaffei - met 212.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte - en BMW - met 64.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte - bezetten samen het bestaande park. Gebouw D, dat nog ontwikkeld moet worden, zal 38.000 m² bruto verhuurbaar vloeroppervlak bieden en is een uitbreidingsoptie voor KraussMaffei. Eenmaal volledig ontwikkeld zal VGP Park München bestaan uit vijf logistieke gebouwen, twee vrijstaande parkeergarages en een kantoorgebouw voor een totaal bruto verhuurbaar oppervlak van ca. 314.000 m².

Als gevolg van de succesvolle afronding van het project in de Derde Joint Venture, hebben VGP en Allianz Real Estate in het vierde kwartaal van '22 de respectieve activa overgedragen aan de Joint Venture in een laatste closing. Aangezien sommige renovatiewerken in VGP Park München werden voltooid, werd een resterend bedrag van € 7 miljoen nu ook vereffend in juli '23.

In juli 2023 nam VGP Park München zijn beschikbare kredietfaciliteit van € 65,5 miljoen op. Na de herfinanciering startte de entiteit een uitkering van overtollige liquide middelen aan haar aandeelhouders, voor een bedrag van € 86 miljoen. Van dit bedrag werd € 43 miljoen toegewezen aan VGP.

De nieuwe joint venture met Deka (de "Vijfde Joint Venture")

VGP heeft per 21 juli 2023 een nieuwe joint venture overeenkomst getekend met Deka Immobilien, een vooraanstaande vastgoedbeleggingsmaatschappij. In de joint venture zullen twee publieke fondsen van Deka Immobilien; Deka Westinvest InterSelect en Deka Immobilien Europa, een belang van 50% verwerven in vijf van VGP's projectondernemingen.

De projectondernemingen bezitten en exploiteren vijf strategisch gelegen parken in Duitsland, namelijk Gießen - Am alten Flughafen, Laatzen, Göttingen 2, Magdeburg en Berlijn Oberkämmer. Deze parken beschikken over een portefeuille van 20 gebouwen, die in totaal € 52,9 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten genereren.

De overeengekomen bruto waarde van alle activa bedraagt meer dan € 1,1 miljard. Het is de bedoeling dat de transactie wordt uitgevoerd in drie closings, waarbij de eerste closing wordt verwacht in het derde kwartaal van 2023. De succesvolle afronding van de transactie is echter afhankelijk van de goedkeuring van de mededingingsautoriteiten, dewelke per heden reeds werd vrijgegeven. Voor de volledige joint venture werd de prijs overeengekomen.

Voor de opzet van de joint venture zijn de partijen overeengekomen om de joint venture te herfinancieren met een 'LTV' van ongeveer 30%. Bijgevolg zal VGP meer dan € 700 miljoen aan cash recycleren met deze transactie. De eerste closing, die naar verwachting zal plaatsvinden in het derde kwartaal van '23 bevat 17 van de 20 gebouwen en zal naar verwachting meer dan € 450 miljoen in contanten opleveren. De resterende transacties zijn gepland voor het eerste kwartaal (twee gebouwen) en het derde kwartaal van 2024 (één gebouw), zodra de bouw van de respectieve gebouwen is voltooid.

Deze joint venture is opgericht voor de lange termijn. VGP behoudt vermogensbeheerdiensten in een vergelijkbare omvang als haar bestaande partnerschappen met Allianz Real Estate.

Concluderend betekent het partnerschap tussen VGP en Deka Immobilien een belangrijke mijlpaal in de Europese vastgoedmarkt. Door deze joint venture zijn beide bedrijven goed gepositioneerd om te profiteren van de sterke prestaties van de Duitse vastgoedsector, groei te stimuleren en het rendement

voor hun belanghebbenden op de lange termijn te maximaliseren en cash te recyclen voor VGP op de korte termijn.

LPM - een ontwikkelingsmaatschappij

De LPM Joint Venture is opgericht in november 2020 met als doel om samen met het Havenbedrijf Moerdijk op een 50:50 basis Logistiek Park Moerdijk (Nederland) te ontwikkelen. Logistiek Park Moerdijk ligt tussen de haven van Rotterdam (Nederland) en de haven van Antwerpen (België) en is een van de weinige locaties in Nederland waar grootschalige logistiek en distributiecentra kunnen worden ontwikkeld en gebouwd.

In 2023 zijn de voorbereidende werkzaamheden, het voorbelasten van het perceel, voor het opstarten van de eerste ontwikkelingen aan de gang. Het eerste project namens de LPM Joint Venture wordt naar verwachting in 2024 opgestart.

VGP Park Belartza Joint Venture

De VGP Park Belartza Joint Venture (Spanje) is opgezet als een 50:50 joint venture met VUSA, het in Bilbao gevestigde bouwbedrijf. Deze joint venture dient als bijkomende regionale bron van grondstukken voor de Groep voor percelen die anders niet toegankelijk zouden zijn. De joint venture VGP Park Belartza heeft als doel om ca. 35.000 m² logistiek verhuurbaar oppervlak te ontwikkelen.

Het project is momenteel bezig met het verkrijgen van de benodigde bestemmingsplannen.

VGP Park Siegen Joint Venture

De VGP Park Siegen Joint Venture is opgezet als een 50:50 joint venture met Revikon en richt zich op de ontwikkeling van een grondperceel gelegen in Siegen, Duitsland. In de loop van 2023, na de succesvolle gedeeltelijke verkoop van het project vorig jaar, werd een kapitaaluitkering van € 3,4 miljoen betaald aan VGP NV.

Verdere uitbreiding van het Joint Venture-model

Zoals eerder gecommuniceerd, werkt VGP aan de verdere verbreding van haar Joint Venture-model. Op dit moment zijn er verschillende werkstromen gaande. We zullen gaandeweg communiceren over onze voortgang.

Kapitaal- en liquiditeitspositie

Het totale kassaldo per 30 juni 2023 bedroeg € 357,5 miljoen¹ en nam in juli 2023 verder toe met € 7 miljoen als gevolg van een schikking met Allianz Real Estate over de gebouwde activa in VGP Park München en met € 43 miljoen als gevolg van een uitkering in contanten door VGP Park München.

Tijdens de eerste helft van 2023 was VGP in staat om netto € 267,9 miljoen te recyclen uit twee afsluitingen met respectievelijk de Eerste en Tweede Joint Venture. Een obligatielening van € 150 miljoen die in april op vervalddag kwam, werd volledig terugbetaald. Hierdoor zijn de gemiddelde kosten van schulden gedaald naar 2,3%. De gemiddelde looptijd van de kredietfaciliteiten bedraagt 4,27 jaar. In mei '23 is een dividend van € 75 miljoen uitgekeerd.

¹ Inclusief € 22,6 miljoen geclassificeerd als groep activa aangehouden voor verkoop

Gezien de cashrecycling tot op heden, de huur- en hernieuwbare inkomsten en de aanstaande afsluiting met de Vijfde Joint Venture (Deka), overweegt VGP op dit moment niet om de aanstaande terugbetaling van de obligatielening van € 225 miljoen in september '23 te herfinancieren.

Tot op heden heeft VGP € 400 miljoen aan niet-opgenomen doorlopende kredietfaciliteiten beschikbaar. De pro forma proportionele LTV op 'look through' basis bedraagt 49,2% en de pro forma gearing ratio 31,3% (zie toelichting 16).

Vooruitgang op weg naar onze Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen

Tijdens de periode is de standaard groene leaseclausule herzien en deze bevat nu standaard vereisten voor de inkoop van groene elektriciteit voor nieuwe huurovereenkomsten van huurders (de Groep is al overgeschakeld naar de inkoop van groene elektriciteit in het jaar 2022). Dit initiatief zal, naast de uitrol van fotovoltaïsche energie zoals hierboven besproken, een belangrijke hefboom zijn voor het behalen van onze CO₂ emissiereductiedoelstellingen voor Scope 3 (bevestigd door het Science Based Target initiatief).

Vanaf 20 maart 2023 is VGP opgenomen in de BEL ESG-index van Euronext. Deze index werd ontworpen om tegemoet te komen aan duurzame beleggingsbehoeften en volgt de twintig Brusselse beursgenoteerde bedrijven die de beste milieu-, sociale en bestuurspraktijken (ESG) vertonen. Op dezelfde datum werd VGP uitgesloten van de BEL20-index.

VGP streeft ernaar om nieuwe ontwikkelingen te laten certificeren met BREEAM Excellent of DGNB Gold.

De Groep publiceerde haar Biodiversity 2030 Strategy en de volgende stappen in het EU Taxonomy traject worden gezet na de geschiktheidsevaluatie vorig jaar. Twee gebouwen hebben een EU Taxonomy 'certificering' ontvangen en verschillende andere EU Taxonomy 'certificeringen' van gebouwen zijn momenteel aan de gang.

Vooruitzichten

Vooruitkijkend voelen wij ons gesterkt door onze resultaten over de eerste helft van het jaar. In deze periode hebben we twee belangrijke joint ventures transacties uitgevoerd, wat heeft geresulteerd in een succesvolle versterking van de kaspositie met € 267,9 miljoen. We hebben een gezonde huurgroei gerealiseerd en de hoge bezettingsgraad in de hele portefeuille behouden, en we zijn getuige van een dalende trend in de bouwprijzen.

Daarnaast zal onze aanstaande joint venture met Deka ons de mogelijkheid bieden om meer dan € 700 miljoen aan contanten te recyclen bij voltooiing, met een eerste closing van meer dan € 700 miljoen bruto activawaarde gepland voor het derde kwartaal van '23. Gelijktijdig wordt er op verschillende manieren gewerkt aan een verdere verbreding van het joint venture model.

Dit zal niet alleen onze financiële mogelijkheden vergroten, maar het zal ons ook in staat stellen om een aantal iconische opportuniteiten waarover we momenteel in exclusiviteit onderhandelen, te realiseren en te versnellen.

Deze strategische grondaankopen zullen aanzienlijk bijdragen aan de uitbreiding van onze - nu al substantiële - ontwikkelingspijplijn, waardoor VGP zich positioneert voor continue substantiële groei in de toekomst.

BELANGRIJKSTE FINANCIËLE CIJFERS

Activiteiten en resultaten	1H 2023	1H 2022	Wijziging (%)
Gecommitteerde geannualiseerde huurinkomsten (€ mio)	328,1	281,1	16,72%
IFRS operationeel resultaat voor belasting (€ mio)	56,7	190,5	(70,24%)
IFRS nettoresultaat (€ mio)	34,7	153,1	(77,34%)
IFRS-winst per aandeel (€ per aandeel)	1,27	7,01	(81,88%)

Portefeuille en balans	30 jun 23	31 dec 22	Wijziging (%)
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures tegen 100% (€ mio)	6.759	6.443	4,90%
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op aandeel (€ mio)	4.773	4.605	3,65%
Bezettingsgraad van de bestaande portefeuille (%)	98,8	98,9	-
EPRA NTA per aandeel (€ per aandeel) ¹	82,05	84,35	(2,72%)
IFRS NAV per aandeel (€ per aandeel)	79,21	80,69	(1,83%)
Netto financiële schuld (€ mio)	1.852	1.669	10,96%
Schuldgraad ² (%)	40,1	34,4	-

WEBCAST VOOR INVESTEERDERS EN ANALISTEN

VGP zal op 24 augustus 2023 om 10:30 (CEST) een webcast hosten

Webcast link:

- https://channel.royalcast.com/landingpage/vgp/20230824_1/
- Klik op de bovenstaande link om de presentatie bij te wonen vanaf je laptop, tablet of mobiele apparaat. Webcast wordt gestreamd via je geselecteerde apparaat.
- Volg de webcast van het evenement 5-10 minuten voor aanvangstijd

Een presentatie is beschikbaar op de VGP-website:

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

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

¹ Zie nota 9.2

² Schuldgraad wordt berekend door de netto financiële schuld te delen door het totaal van de eigen middelen en verplichtingen

OVER VGP

VGP is een pan-Europese ontwikkelaar, beheerder en eigenaar van logistiek en semi-industrieel vastgoed van hoge kwaliteit. VGP heeft een volledig geïntegreerd bedrijfsmodel met capaciteiten en langdurige expertise in de hele waardeketen. Het bedrijf heeft een te ontwikkelen grondbank van 11.31 miljoen m² en een strategische focus op het ontwikkelen van business parks. Opgericht in 1998 als een Belgische familiale vastgoedontwikkelaar in Tsjechië is VGP met een personeelsbestand van ongeveer 371 FTE's vandaag actief in 17 Europese landen, rechtstreeks en via verschillende 50:50 joint ventures. Per juni 2023 bedroeg de Bruto Vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures aan 100%, € 6,76 miljard en had het bedrijf een Netto Vermogenswaarde (EPRA NTA) van € 2,2 miljard. VGP is genoteerd aan Euronext Brussel. (ISIN: BE0003878957).

Ga voor meer informatie naar: <http://www.vgpparks.eu>

Toekomstgerichte verklaringen: Dit persbericht kan toekomstgerichte verklaringen bevatten. Dergelijke verklaringen weerspiegelen de huidige inzichten van het management met betrekking tot 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 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 met het oog op nieuwe informatie, toekomstige gebeurtenissen of anderszins. De informatie in deze aankondiging vormt geen aanbod om effecten in VGP te verkopen of een uitnodiging om effecten in VGP te kopen of een uitnodiging of aansporing om zich bezig te houden met andere beleggingsactiviteiten. VGP wijst elke aansprakelijkheid af voor verklaringen gemaakt 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.