
VGP

**BUILDING
TOMORROW
TODAY**



JAAARRESULTAAT PERSBERICHT

Voor de periode

1 januari 2020 – 31 december 2020

Gereguleerde informatie

Vrijdag, 26 februari 2021, 07:00 CET

EEN TRANSFORMEREND JAAR EN EEN AANZIENLIJK STERKER PLATFORM BIEDT VOORUITZICHT VOOR EEN GOED 2021

26 februari 2021, 7u00, Antwerpen (Berchem), België: VGP NV ('VGP' of 'de Groep'), een pan-Europese ontwikkelaar, manager en eigenaar van kwalitatief hoogstaand logistiek en semi-industrieel vastgoed, maakt vandaag de resultaten bekend voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020:

- Record nettowinst van €370,9 miljoen, een stijging van 80,4% joj
- Sterke groei in de gehele portefeuille
 - Nieuw en hernieuwde huurinkomsten a € 45,2 miljoen brengen de totaal gecontracteerde huurinkomsten op € 185,2 miljoen, een groei van 19,5% joj
 - 33 gebouwen met 869.000 m² in aanbouw op het einde van het jaar
 - Toename ontwikkelingsgrondbank tot 7,65 miljoen m² - een groei van 23,2% joj
 - Recordaantal van 27 projecten opgeleverd met 531.000 m² verhuurbare oppervlakte, wat neerkomt op € 29,1 miljoen aan huurcontracten op jaarbasis (volledig opgeleverde portefeuille is 98.5% verhuurd)
- Impact Covid-19 beperkt: bijna alle betalingen op tijd ontvangen en weinig contractaanpassingen
- Derde joint venture gelanceerd voor VGP Park München en vier succesvolle joint venture-closings voor een totale waarde van € 666 miljoen, resulterend in € 405,6 miljoen netto-opbrengst
 - Eerste joint venture uitgebreid naar €2 miljard nettovermogenswaardedoelstelling en gesprekken over verdere uitbreiding via een nieuwe joint venture zijn gaande
- Schuldgraad teruggebracht tot 25,2%, ondersteund door twee succesvolle aandelenplaatsingen
- Voornemen om aan de AVA een uit te keren bruto dividend van € 75 miljoen voor te stellen, wat neerkomt op € 3,65 per aandeel - een stijging met 24,2% op jaarbasis

Jan Van Geet, CEO van VGP, zei: *"Het afgelopen jaar was in vele opzichten transformerend voor VGP. Ondanks onvoorziene uitdagingen hebben we een groei van het eigen vermogen gerealiseerd van €700 miljoen vorig jaar naar €1,3 miljard nu, daarbij hebben we de trendlijn overtroffen met het aantal grotendeels voorverhuurde projecten in aanbouw, gedreven door sterke huurgroei en mogelijk gemaakt dankzij opbrengsten van vier joint venture closings en twee succesvolle aandelenplaatsingen. Als we vooruitkijken naar 2021, zien we dat dezelfde sterke operationele trends zich voortzetten, waardoor we ervan overtuigd zijn dat dit ook een goed jaar kan worden."*

Jan Van Geet vervolgde: *"Het afgelopen jaar zijn diverse iconische projecten opgestart, waaronder onze nieuwe parken in Laatzen (Hannover) en Bratislava. Verder hebben we verschillende iconische projecten in de pijplijn, waaronder VGP Park Moerdijk – het grootste ontwikkelingsproject in Nederland. We herontwikkelen ook meer en meer brownfield projecten, waaronder in Giessen en Heidelberg. In Giessen hebben we een 32 hectare groot voormalig Amerikaans militair vliegveld aangekocht en in Wiesloch, Heidelberg, zal een 13 hectare terrein van Heidelberger Druckmaschinen AG herontwikkeld worden."*

Jan Van Geet voegde hieraan toe: *"We hebben onze teams over de hele linie versterkt, onder meer op het gebied van Last Mile-logistiek en hernieuwbare energie, wat ons productaanbod zal verbeteren en onze betrokkenheid bij onze klanten kan verbreden. Via onze bijdrage aan de eerste 16 projecten van de VGP Foundation trachten wij een extra steentje bij te dragen voor onze gemeenschappen. Tot slot wil ik onze collega's en partners bedanken, die zich snel aan de pandemie hebben aangepast en onze huurders en de gemeenschappen waarin we actief zijn op een veilige manier hebben geholpen, onder meer door ervoor te zorgen dat bouwprojecten op tijd voor onze klanten werden opgeleverd."*

FINANCIËLE EN OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN

Record nieuwe ondertekende huurovereenkomsten

- Nieuwe en hernieuwde huurinkomsten van € 45,2 miljoen gedreven door 625.000 m² nieuw ondertekende huurovereenkomsten (wat overeenkomt met € 34,0 miljoen nieuwe geannualiseerde huurinkomsten), in combinatie met 209.000 m² vernieuwde huurovereenkomsten (wat overeenkomt met € 11,3 miljoen geannualiseerde huurinkomsten)
- De nieuwe huurovereenkomsten zijn geografisch goed gespreid: Duitsland € 13,3 miljoen (39%), Nederland € 5,9 miljoen (17%), Spanje € 3,9 miljoen (12%), Slowakije € 3,0 miljoen (9%), Roemenië € 2,4 miljoen (7%) en de rest in Italië, Tsjechië en Letland (elk 5%) en Hongarije (1%)
- De opzeggingen vertegenwoordigden een totaal van € 3,7 miljoen of 71.000 m² (waarvan 65.000 m² binnen de portefeuille van de joint ventures)
- Het totaal aan ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigt € 185,2 miljoen¹ aan geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten (gelijk aan 3,22 miljoen m² verhuurbare oppervlakte), een stijging van 19,5% sinds december 2019

Recordhoogte aan bouwactiviteit

- Gedurende 2020 werden in totaal een recordaantal van 27 projecten opgeleverd die 531.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, wat neerkomt op € 29,1 miljoen geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten
- Op het einde van het jaar hadden we een recordaantal van 32 projecten in aanbouw die 869.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, wat neerkomt op € 55,2 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten, eenmaal gebouwd en volledig verhuurd; de portefeuille in aanbouw is reeds 79% voorverhuurd²

Gevolgen van Covid-19

- De operationele activiteiten van VGP gaan door ondanks de Covid-19 pandemie. Het volledige team van VGP is operationeel gebleven tijdens de crisis met volledige toegang tot centrale systemen. Geen enkel personeelslid van VGP is met verlof gestuurd en de Groep heeft geen overheidssteun ontvangen
- De lockdown-maatregelen die regeringen in heel Europa hebben genomen om de verspreiding van het virus tegen te gaan, hebben geleid tot een wijdverspreide verstoring in veel sectoren van de economie. In sommige gevallen heeft dit een invloed gehad op de activiteiten en kasstromen van VGP's klanten, wat in sommige beperkte gevallen een invloed heeft gehad op het niveau van de huur die wij van dergelijke klant konden innen. VGP heeft constructief samengewerkt om klanten met echte cash-flow uitdagingen te ondersteunen door aan te bieden huurbetalingen te herprofilieren
- De huurinzameling heeft zich goed doorgezet met de huurinzameling van 99,7% van de totale gefactureerde huurprijs sinds het begin van de Covid-19-pandemie

¹ Voor Joint Ventures op 100%

² Berekend op basis van de contractuele huur en de geraamde markthuurl voor de leegstaande ruimte

Recorduitbreiding van de grondbank

- Aankoop van 2,57 miljoen m² bouwgrond en nog eens 2,2 miljoen m² contractueel vastgelegd onder voorbehoud van vergunningen, wat de totale grondbank (in eigendom of vastgelegd) op 7,65 miljoen m² brengt (een netto toename van 23,2% sinds december 2019), wat 3,60 miljoen m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte ondersteunt
- Hierin is meer dan 450.000 m² bruto verhuurbaar oppervlak opgenomen met betrekking tot VGP Park Moerdijk. Op 26 november 2020 is VGP een partnerschap aangegaan met Roozen Landgoederen Beheer ter wille van de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk ("LPM") samen met het Havenbedrijf Moerdijk op een 50:50-basis. De totale ontwikkelingsoppervlakte van LPM bedraagt circa 140 ha met een totaal ontwikkelingspotentieel van circa 900.000 m² verhuurbaar oppervlak
- Naast de gronden in eigendom en contractueel vastgelegd onder voorbehoud van vergunningen, wordt onderhandeld over nog eens 1,49 miljoen m² aan nieuwe kavels met een ontwikkelingspotentieel van 0,66 miljoen m² verhuurbare oppervlakte
- Meer dan in voorgaande jaren hebben wij verschillende brownfield-projecten verworven, waaronder ons nieuwe project in Giessen, een voormalig Amerikaans militair vliegveld van 32 hectare, en in Heidelberg waar 13 hectare op het iconische terrein van Heidelberger Druckmaschinen AG herontwikkeld zal worden. Brownfield-projecten worden overwogen omdat zij vaak strategisch gelegen zijn in de nabijheid van grootstedelijke gebieden en omdat zij het natuurbehoud ten goede komen. Wij evalueren verschillende andere potentiële brownfield-projecten

Aanzienlijke versterking van het team

- Het team werd uitgebreid tot 260 FTE omdat we 40 extra mensen in de organisatie hebben aangenomen.
- Wij hebben onze teams over de hele linie versterkt, onder meer met experts op het gebied van Last Mile-logistiek en hernieuwbare energie, wat ons productaanbod zal verbeteren en onze betrokkenheid bij onze klanten zal verdiepen

Versterking van onze financiële en vermogenspositie

- In juni 2020 zijn VGP en Allianz Real Estate een nieuwe 50:50 joint venture aangegaan voor de ontwikkeling van VGP Park München. Dit is de derde joint venture met Allianz Real Estate
- De management en governance structuur van de nieuwe joint venture is vergelijkbaar met die van de eerste twee joint ventures, waarbij VGP de nieuwe joint venture als enige asset-, property- en development manager bedient. In tegenstelling tot de twee bestaande joint ventures, die zich concentreren op de verwerving van inkomsten genererende activa die door VGP zijn ontwikkeld, zal deze nieuwe joint venture zich in eerste instantie richten op de ontwikkeling van VGP Park München
- Verder werden vier succesvolle transacties met de joint ventures afgerond voor een totale brutovermogenswaarde van € 666 miljoen. De eerste joint venture heeft in oktober 2020 een closing afgerond voor € 166 miljoen en de tweede joint venture heeft in november 2020 een closing afgerond voor € 258 miljoen. De derde joint venture heeft in juni 2020 haar 'seed closing' succesvol afgerond voor € 187 miljoen en heeft daaropvolgend in december 2020 een eerste transactie van

€ 55 miljoen afgerond. Deze vier transacties samen resulteerden in een netto-opbrengst van €405,6 miljoen

- Op 21 april 2020 voltooide VGP met succes een uitgifte van €200 miljoen nieuwe aandelen (gelijk aan 10,8% van de uitstaande aandelen) met een korting van 4,6% ten opzichte van de laatst verhandelde koers en op 3 september 2020 voltooide VGP met succes een verkoop van 929.153 bestaande aandelen (gelijk aan 4,5% van de uitstaande aandelen of € 109 miljoen) met een korting van 4,2% ten opzichte van de laatst verhandelde koers
- De opbrengst van deze transacties en de bestaande onbenutte lange termijn revolverfaciliteiten bieden VGP aanzienlijke ruimte om te herinvesteren in de ontwikkelingspijplijn en de groei van de onderneming voort te zetten. Eind 2020 bedroeg de schuldgraad 25,2%, wat een aanzienlijke financieringsruimte biedt

Aanzienlijke groei in duurzame energieopwekking

- VGP Renewable Energy N.V. is door de Groep opgericht om de mogelijkheden te verbreden waarbinnen onze klanten kunnen worden geholpen bij het verduurzamen van hun bedrijf op een kosteneffectieve manier door het aanbieden van groene energie, slim energiebeheer en het faciliteren van onze klanten in hun transitie naar een groen vrachtwagen- en wagenpark
- De totale zonnestroomopwekkingscapaciteit is toegenomen tot 42,5MWp momenteel geïnstalleerd of in aanbouw via 36 projecten. Dit wordt gerealiseerd door een investering van €16,2 miljoen tot nu toe. Daarnaast bevat de pijplijn momenteel nog eens projecten met een totale opwekkingscapaciteit van 53,3 MWp aan groene energie

Vooruitgang op weg naar onze Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen

- Wij hebben aanzienlijke vooruitgang geboekt op weg naar onze ‘Sustainable Development Goals’ en hebben voor 2021 nieuwe doelstellingen geïntroduceerd, waaronder een doelstelling om tegen 2025 netto koolstofneutraal te zijn op onze voetafdruk voor scope 1- en scope 2-emissies in overeenstemming met PAS 2060. Daarbij is voorgenomen te voldoen aan de jaarlijkse CDP-rapportage inzake klimaatverandering

Vooruitzichten 2021

- Wij kijken met vertrouwen naar 2021 en daarna. De verwachting is dat de ontwikkelingsactiviteiten ook in 2021 op een hoog niveau blijven, ondersteund door een solide vraag van potentiële huurders, aangezien we verwachten dat technologische veranderingen en e-commerce een belangrijke motor zullen blijven achter de vraag naar ons platform. Onze bestaande grondbank biedt de basis voor groei in de komende jaren en VGP verwacht haar huurinkomsten en vastgoedportefeuille te kunnen blijven uitbreiden door de voltooiing en opstart van nieuwe bouwprojecten in 2021
- Focus op uitbreiding van het dienstenaanbod via VGP Renewable Energy, door meer productie van groene energie en het faciliteren van onze klanten in hun transitie naar groene energie
- Tot slot verwachten wij in de loop van 2021 de details te kunnen bekendmaken van een verdere uitbreiding van onze eerste joint venture met Allianz Real Estate tot boven de verruimde streefwaarde van € 2,0 miljard en verwachten wij in de loop van dit jaar verschillende closings te kunnen doen met de joint ventures

BELANGRIJKE FINANCIËLE PARAMETERS

Operationele parameters en resultaten	2020	2019	Wijziging
Getekende geannualiseerde huurinkomsten (€ mio)	185,2	155,0	19,5%
IFRS operationeel resultaat voor belasting (€ mio)	419,4	252,4	66,2%
IFRS-nettoresultaat (€ mio)	370,9	205,6	80,4%
IFRS-winst per aandeel (€ per aandeel)	18,58	11,06	68,0%
Dividend per aandeel (€ per aandeel)	3,65 ¹	2,93 ²	24,6%

Portefeuille en balans	2020	2019	Wijziging
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op 100% (€mio)	3.843	2.771	38,7%
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op aandeel (€mio)	2.468	1.897	30,1%
Bezettingsgraad van de staande portefeuille (%)	98,5	99,8	-
EPRA NTA ³ per aandeel (€ per aandeel)	65,78	39,88	64,9%
IFRS intrinsieke waarde (NAV) per aandeel (€ per aandeel)	63,44	37,66	68,5%
Netto financiële schuld (€mio)	560,9	604,2	(7,2)%
Schuldgraad ⁴ (%)	25,2	37,2	-

CONFERENCE CALL VOOR INVESTEERDERS EN ANALISTEN

VGP zal een conference call houden om 10u30 (CET) op 26 februari 2021

De details van deze conference call:

- België: 0800 58228 (gratis)/ +32 (0)2 404 0659
- VK: 0800 358 6377 (gratis)/ +44 (0)330 336 9105
- VS: 888 394 8218 (gratis)/ +1 323 701 0225
- Bevestigingscode: 1934802

Een presentatie zal beschikbaar zijn op de website van VGP onder “Financiële & bedrijfsresultaten”:

www.vgpparks.eu/nl/investeerders/publicaties/

¹ Betreft voorgesteld dividend. Het dividend per aandeel is onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders

² Voorgesteld dividend per aandeel over boekjaar 2019 was €3,25 per aandeel; op basis van nieuw uitgegeven aandelen werd dit aangepast tot €2,93 per aandeel

³ EPRA Net Tangible Assets. Voor overige indicatoren, EPRA Net Reinstatement Value en Net Disposal Value verwijzen we naar toelichting 12.2

⁴ Schuldgraad wordt berekend door de netto financiële schuld te delen door het totaal van de eigen middelen en verplichtingen

FINANCIËLE KALENDER

Jaarverslag 2020	13 april 2021
Eerste kwartaal 2021 trading update	14 mei 2021
Algemene aandeelhoudersvergadering	14 mei 2021
Dividend ex-datum	21 mei 2021
Betalingsdatum van het dividend	25 mei 2021
Halfjaarresultaten 2021	27 augustus 2021
Derde kwartaal 2021 trading update	19 november 2021

CONTACT GEGEVENS VOOR INVESTEERDERS EN VRAGEN UIT DE MEDIA

Martijn Vlutters (VP – Business Development & Investor Relations)	Tel: +32 (0)3 289 1433
Karen Huybrechts (Hoofd Marketing)	Tel: +32 (0)3 289 1432
Anette Nachbar Brunswick Group	Tel: +49 152 288 10363

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 7,65 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 meer dan 260 medewerkers in dienst en is actief in 12 Europese landen zowel voor eigen rekening als voor rekening van verschillende 50:50 joint ventures. Per december 2020 bedroeg de Bruto Vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures tegen 100%, € 3,84 miljard en het bedrijf had een Netto Vermogenswaarde (EPRA NAV) van € 1,35 miljard. VGP staat genoteerd op Euronext Brussel en op de beurs van Praag (ISIN: BE0003878957).

Voor meer informatie kunt u terecht op: <https://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.