
VGP

**BUILDING
TOMORROW
TODAY**



JAAARRESULTAAT PERSBERICHT

Voor de periode

1 januari 2021 – 31 december 2021

Gereguleerde informatie

Woensdag, 23 februari 2022, 7:00 CET

1,35 MLN M² AAN NIEUWE HUUROVEREENKOMSTEN

ONDERBOUWEN STERK FINANCIËEL RESULTAAT VOOR FY 2021

23 februari 2022, 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 2021:

- Record nettowinst van € 650,1 miljoen, een stijging van 75,2% joj
- Sterke groei in de gehele portefeuille
 - Nieuw en hernieuwde huurinkomsten a € **79,7** miljoen brengen de totaal gecontracteerde huurinkomsten op € **256,1** miljoen per december 2021, een groei van **38,3%** joj
 - De sterke verhuur activiteiten zetten zich voort in 2022
 - Een record **1.478.000 m²** in aanbouw op het einde van het jaar
 - Toename ontwikkelingsgrondbank tot **10,94** miljoen m² - een groei van **43,0%** joj ondanks de grote opname van landstukken voor nieuwe ontwikkelingen
 - Recordaantal van **652.000 m²** verhuurbare oppervlakte opgeleverd wat neerkomt op € 32,0 miljoen aan huurcontracten op jaarbasis (volledig opgeleverde portefeuille is 99,4% verhuurd)
- De totale investeringen voor de Groep in 2021 (inclusief investeringen in joint-ventureprojecten) bedroegen € 743 miljoen.
 - op basis van de overwegend voorverhuurde bouwpijplijn zullen de CAPEX voor 2022 naar verwachting ruim boven het niveau van 2021 liggen.
- De schuldgraad (gearing ratio) per jaar einde staat op 29,8%.
- Voornemen om aan de AVA een uit te keren bruto dividend van € 149,6 miljoen voor te stellen, wat neerkomt op € 6,85 per aandeel - een stijging met 87,7% op jaarbasis- en een bruto dividendrendement van 2,94% ten opzichte van de laatste slotkoers.

Jan Van Geet, CEO van VGP, zei: *“VGP rapporteerde solide resultaten, profiterend van sterke verhuuractiviteiten, huurgroei en verdere compressie van de kapitalisatievoet. Net als in voorgaande jaren hebben wij onze grondbank consequent kunnen uitbreiden in lijn met onze groei, maar omdat bijna 40% van de vorig jaar verworven projecten brownfield waren, blijven wij onze klanten dichter bij hun klanten en afnemers brengen en helpen wij hun supply chain efficiënter te maken en hun last mile delivery te verbeteren. De vraag naar nieuwe ruimte in 2022 blijft gezond en wij zijn optimistisch over de vooruitzichten voor dit jaar, aangezien het ondernemerssentiment optimistisch is en marktontwikkelingen wijzen op een verhoogde vraag voor de komende periode, aangedreven door de verschuiving van de consument naar e-commerce, strategieën voor de optimalisatie van de supply chain en transitie naar duurzame bedrijfsvoering in de industrie en logistiek.”*

Jan Van Geet vervolgt: *“Ik wil in het bijzonder mijn team bedanken voor hun toewijding, enthousiasme en energie. Iedereen heeft bijgedragen aan onze prestaties van het afgelopen jaar. Ons team is samen met ons bedrijf gegroeid en vandaag kunnen we terugvallen op een uitgebreid scala aan ervaren professionals die technische in-house knowhow bieden over ontwerp en engineering van geavanceerde semi-industriële en e-commerce faciliteiten, zonder een beroep te moeten doen op een hoofdaannemer of externe ingenieurs en consultants.”*

Jan Van Geet concludeerde: *“Wij zijn erin geslaagd onze solide balans in de loop van 2021 aanzienlijk te versterken en dankzij de twee obligatie-uitgiftes hebben wij onze financieringsbehoeften voor 2022 gedekt, ondanks een aanzienlijk grotere CAPEX die in 2022 wordt verwacht dan vorig jaar als gevolg van onze overwegend voorverhuurde projecten in de pijplijn.”*

FINANCIËLE EN OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN

Record nieuwe ondertekende huurovereenkomsten

- Nieuwe en hernieuwde huurinkomsten van € 79,7 miljoen gedreven door 1.313.000 m² nieuw getekende huurovereenkomsten (wat overeenkomt met € 74,6 miljoen nieuwe geannualiseerde huurinkomsten), in combinatie met 102.000 m² vernieuwde huurovereenkomsten (wat overeenkomt met € 5,1 miljoen geannualiseerde huurinkomsten).
- Duitsland droeg bij aan de helft van de nieuwe huurovereenkomsten (€ 37,3 miljoen; 50%) de overige huurinkomsten zijn geografisch goed verspreid over de markten waarin VGP actief is: Tsjechië € 10,2 miljoen (14%), Spanje € 5,4 miljoen (7%), Hongarije € 4,2 miljoen (6%), Roemenië € 3,5 miljoen (5%), Italië € 3,3 miljoen (4%), Oostenrijk € 3,2 miljoen (4%), Portugal € 2,4 miljoen (3%), Slowakije € 2,1 miljoen (3%), Letland € 1,9 miljoen (3%) en Nederland € 1,1 miljoen (1%).
- De opzeggingen vertegenwoordigden een totaal van € 3,7 miljoen of 70.000 m² (waarvan 46.000 m² binnen de portefeuille van de joint ventures).
- Het totaal aan getekende huurovereenkomsten vertegenwoordigt € 256,1 miljoen¹ aan geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten (gelijk aan 4,46 miljoen m² verhuurbare oppervlakte), een stijging van 38,3% sinds december 2020.

Recordhoogte aan bouwactiviteit

- Gedurende 2021 werden in totaal 26 projecten opgeleverd die 652.000 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, wat neerkomt op € 32,0 miljoen geannualiseerde gecommiteerde huurinkomsten (99,8% verhuurd).
- Op het einde van het jaar hadden we 50 projecten in aanbouw die 1.487.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, wat neerkomt op € 93,9 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten, eenmaal gebouwd en volledig verhuurd; de portefeuille in aanbouw is reeds 83,8% voorverhuurd².

Recorduitbreiding van de grondbank

- In de afgelopen 12 maanden werd in totaal 4.037.000 m² bouwgrond aangekocht wat een ontwikkelingspotentieel van 1.776.000 m² vertegenwoordigt. Tevens werd er 3.981.000 m² contractueel vastgelegd onder voorbehoud van vergunningen (een ontwikkelingspotentieel van 1.690.000 m²) wat de totale grondbank (in eigendom of gecommiteerd) op 10.938.000 m² brengt (een netto toename van 43,0% sinds december 2020), wat 4.983.00 m² aan toekomstige verhuurbare oppervlakte ondersteunt.
- Naast de gronden in eigendom en contractueel vastgelegd onder voorbehoud van vergunningen, wordt onderhandeld over nog eens 2.859.000 m² aan nieuwe kavels met een ontwikkelingspotentieel van 1.304.000 m² verhuurbare oppervlakte. Dit brengt de totale grondbank van eigendom, contractueel vastgelegde gronden en gronden in onderhandeling op 13.797.000 m² met een ontwikkelingspotentieel van 6.287.000 m² aan verhuurbare oppervlakte.

¹ Voor Joint Ventures op 100%

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

- Op basis van waarde is de grondbank overwegend in West-Europa gelegen, op basis van vierkante meters is de grondbank goed gespreid over de landen waarin we actief zijn.
- Ons team gaat door met het vinden van aanvullende – in toenemende mate brownfield – terreinen voor toekomstige ontwikkeling, hierin werken we samen met planningsautoriteiten aan het meest effectieve en duurzame gebruik en herstel van dergelijke terreinen om onze impact op het milieu te verminderen.

Aanzienlijke versterking van het team

- Het team werd uitgebreid tot 322 FTE omdat we 60 extra mensen in de organisatie hebben aangenomen.
- Wij hebben onze teams over de hele linie versterkt, dit zal ons product aanbod verbeteren en onze klantrelaties versterken.

Uitbreiding van de relatie met Allianz door vierde joint venture

- In juni 2021 hebben VGP en Allianz Real Estate de achtste en laatste succesvolle closing van de eerste 50/50 joint venture aangekondigd: VGP European Logistics. De transactie omvatte vier logistieke gebouwen, waaronder twee gebouwen in een nieuw VGP-park en nog eens twee nieuw opgeleverde logistieke gebouwen die werden ontwikkeld in parken die eerder waren overgedragen aan de joint venture. Na deze transactie heeft deze joint venture haar uitgebreide investeringsdoelstelling bereikt en is volledig geïnvesteerd¹. De transactiewaarde bedroeg € 68,2 miljoen². De netto-opbrengst van deze transactie bedraagt circa € 49,6 miljoen. Bovendien ontving VGP in september 2021 een winstuitkering van € 21,1 miljoen van de Joint Ventures.
- In december 2021 gingen VGP en Allianz Real Estate een nieuwe 50:50 joint venture aan met een investeringsdoel van € 2,8 miljard. Dit is de vierde joint venture met Allianz Real Estate. De ESG-opzet voor het nieuwe partnerschap is gericht op het integreren van de Carbon Risk Real Estate Monitor en de naleving van EU-taxonomie, op een best-effort-basis, het gebruik van duurzame certificering, zoals, onder andere hoge BREEAM- of DGNB-beoordelingen en EPC-criteria. De management- en governance structuur van het nieuwe partnerschap is vergelijkbaar met de eerste drie joint ventures, waarbij VGP de nieuwe joint venture bedient als de enige asset-, vastgoed- en ontwikkelingsmanager. Net als de eerste joint venture die haar investeringsdoelstelling bereikte, zal de nieuwe joint venture zich concentreren op de verwerving van inkomsten genererende activa die door VGP zijn ontwikkeld in Duitsland, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. Een eerste closing binnen de nieuwe joint venture wordt verwacht in de tweede helft van 2022.
- Een aanzienlijke kasbalans zal naar verwachting worden gerecycleerd door middel van de voorziene transacties ('closings') met de Joint Ventures in 2022. Ten eerste, wordt verwacht dat in de eerste helft van 2022 een nieuwe closing zal plaatsvinden met de Tweede Joint Venture. De bruto transactiewaarde wordt geraamd op ruim boven de € 300 miljoen.³

¹ Behoudens eventuele toevoegingen in verband met activa die worden voltooid in parken die reeds eigendom zijn van de joint venture

² De transactiewaarde is samengesteld uit de aankoopprijs voor de voltooide inkomstengenererende gebouwen en de nettoboekwaarde van de ontwikkelingspijplijn die als onderdeel van een closing wordt overgedragen maar nog niet door de eerste joint venture werd betaald.

³ Onderhevig aan de finale overeenkomst tussen de Joint Venture partners aangaande de overgedragen assets en de prijszetting.

Versterking van onze financiële en vermogenspositie

- Op 31 maart 2021 kondigde VGP de succesvolle uitgifte aan van een eerste internationale benchmark groene obligatie voor een totaal nominaal bedrag van € 600 miljoen, met een coupon van 1.500% per jaar en een looptijd tot 8 april 2029.
- Op 24 november heeft VGP een succesvolle nieuwe aandelenemissie van € 300 miljoen afgerond (gelijk aan 6,1% van de uitstaande aandelen).
- De Groep profiteert verder van vernieuwde en uitgebreide meerjarige¹ doorlopende kredietfaciliteiten van € 200 miljoen die momenteel niet zijn opgenomen.
- Na balansdatum, op 10 januari 2022, heeft VGP met succes haar tweede openbare benchmark groene obligaties uitgegeven voor een totaal nominaal bedrag van € 1,0 miljard, in twee tranches, met een 5-jarige obligatie van € 500 miljoen met een coupon van 1,625% per jaar en een looptijd tot 17 januari 2027 en een 8-jarige obligatie van € 500 miljoen met een coupon van 2,250% per jaar en een looptijd tot 17 januari 2030.
- De gearing ratio aan het einde van het jaar bedroeg 29,8%.
- De Groep zal verslag uitbrengen over de voortgang van de in aanmerking komende investeringen in lijn met het Green Finance Framework als onderdeel van het Rapport Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen 2021 dat naar verwachting einde maart 2022 zal worden gepubliceerd.

Uitbreiding van de Europese aanwezigheid

- De Groep breidde haar Europese aanwezigheid verder uit met de verwerving van een eerste locatie in Servië, waar een grondpositie van 1,1 miljoen m² werd verworven in de buurt van de luchthaven van Belgrado.
- De Groep heeft haar eerste kantoor geopend in Frankrijk (Lyon). De komende periode ligt de focus op het identificeren van geschikte ontwikkellocaties.
- In januari 2022 is een country manager voor Griekenland aangesteld, aangezien de Groep de Griekse markt heeft betreden.
- Andere continentale Europese landen, waaronder Kroatië, Zweden en Denemarken, blijven in focus voor mogelijke toekomstige expansie.

Aanzienlijke groei in duurzame energieopwekking

- De totale zonnestroomopwekkingscapaciteit is toegenomen tot 74,7 MWp momenteel geïnstalleerd of in aanbouw via 57 projecten. Dit wordt gerealiseerd door een investering van € 38,4 miljoen tot nu toe. Daarnaast bevat de pijplijn momenteel nog eens 37 projecten met een totale opwekkingscapaciteit van 74,5 MWp aan groene energie.

Vooruitgang op weg naar onze Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen

- We hebben aanzienlijke vooruitgang geboekt in de richting van onze duurzame ontwikkelingsdoelstellingen en liggen op schema om tegen 2025 koolstofneutraliteit te bereiken en tegen 2030 een bruto reductie van 50% te bereiken onder scope 1 en 2.

¹ €150 miljoen vervalt op 31 december 2026 en €50 miljoen vervalt op 31 december 2024

- Met betrekking tot de doelstelling duurzaam bouwen streeft de Groep naar BREEAM Excellent (minimale vereiste BREEAM Very Good) of DGNB Gold voor alle bouwprojecten opgestart in 2022.
- Vanaf 1 januari 2022 schakelden alle Europese kantoren van VGP over op hernieuwbare energie, aangezien er een virtuele stroomafnameovereenkomst ('Virtual Power Purchase Agreement') werd bereikt met Scholt Energy BV, de onafhankelijke energieleverancier, en ACT Commodities BV, het Europese energie trader, om zonne-energie te leveren van het bestaande zonnepark van VGP op de daken van VGP Park Nijmegen, Nederland, naar VGP-kantoren in heel Europa. De overeenkomst omvat de 20 kantoren van VGP in 12 landen. Bovendien is het de bedoeling om dit jaar ook de nieuwe kantoren van VGP in Frankrijk en Servië op te nemen.

Onze ESG-rapportering is verder verbeterd na de publicatie van het GRI-conforme Rapport Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen 2020, de Groep rapporteerde haar jaarlijkse CDP- en GRESB-inzendingen en behaalde een eerste Sustainalytics-score.

Vooruitzichten 2022

- Vraag van klanten en tekort aan aanbod van klasse-A logistieke en industriële gebouwen ondersteunen huurniveaus en bezettingsgraad. De onderliggende fundamenten voor logistiek en semi-industrieel vastgoed blijven robuust, waarbij e-commerce een belangrijke motor blijft voor de vraag naar nieuwe verhuurbare ruimte.
- Op basis van de sterke verhuuractiviteiten zoals gerapporteerd gedurende 2021 en lopende discussies/indicaties van interesse van potentiële huurders voor de komende periode, wordt verwacht dat de ontwikkelingsactiviteiten tot ver in 2022 op een hoog niveau zullen blijven opereren.
- Ontwikkelingsactiviteiten op langere termijn zullen afhangen van de vraag van klanten en ons vermogen om aan hun vraag te voldoen met o.a. VGP's direct beschikbare eersteklas landbanklocaties.
- Met betrekking tot VGP Renewable Energy richt de Groep zich op een uitbreiding van het dienstenaanbod door een verhoogde productie van groene energie voor eigen verbruik en het faciliteren van onze klanten bij hun overgang naar groene energie.

BELANGRIJKE FINANCIËLE PARAMETERS

Operationele parameters en resultaten	2021	2020	Wijziging
Getekende geannualiseerde huurinkomsten (€ mio)	256,1	185,2	38,3%
IFRS operationeel resultaat voor belasting (€ mio)	776,6	419,4	85,2%
IFRS-nettoresultaat (€ mio)	650,1	370,9	75,3%
IFRS-winst per aandeel (€ per aandeel)	31,41	18,58	69,1%
Dividend per aandeel (€ per aandeel)	6,85 ¹	3,65 ²	87,7%

Portefeuille en balans	2021	2020	Wijziging
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op 100% (€mio)	5.746	3.843	49,5%
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op aandeel (€mio)	4.084	2.468	65,4%
Bezettingsgraad van de staande portefeuille (%)	99,4	98,5	-
EPRA NTA ³ per aandeel (€ per aandeel)	106,93	65,78	62,5%
IFRS intrinsieke waarde (NAV) per aandeel (€ per aandeel)	99,65	63,44	57,1%
Netto financiële schuld (€mio)	1.159	561	107%
Schuldgraad ⁴ (%)	29,8	25,2	-

AUDIO WEBCAST VOOR INVESTEERDERS EN ANALISTEN

VGP zal een audio webcast houden om 11u00 (CET) op 23 februari 2022

De details van deze conference call:

Webcast link:

- o https://event.webcasts.com/starthere.jsp?ei=1527750&tp_key=b3e18d81aa
- o Klik op de bovenstaande link om de presentatie bij te wonen vanaf uw laptop, tablet of mobiele telefoon.
- o Het geluid wordt gestreamd via het door u geselecteerde apparaat
- o Vriendelijk verzoek reeds 5-10 minuten voor de geplande starttijd van de webcast in te loggen.

De presentatie zullen beschikbaar worden gemaakt op de VGP website:

www.vgpparks.eu/nl/investeerdere/publicaties/ onder Financiële & bedrijfsresultaten

¹ Voorgesteld dividend per aandeel, goed te keuren door de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 13 mei 2022.

² Betreft voorgesteld dividend. Het dividend per aandeel is onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders

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 2022	12 april 2022
Eerste kwartaal 2022 trading update	13 mei 2022
Algemene aandeelhoudersvergadering	13 mei 2022
Dividend ex-datum	24 mei 2022
Betalingsdatum van het dividend	26 mei 2022
Halfjaarresultaten 2022	26 augustus 2022
Derde kwartaal 2022 trading update	18 november 2022

CONTACT GEGEVENS 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
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 10,94 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 350 medewerkers in dienst en is actief in 14 Europese landen zowel voor eigen rekening als voor rekening van verschillende 50:50 joint ventures. Per december 2021 bedroeg de Bruto Vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures tegen 100%, € 5,75 miljard en het bedrijf had een Netto Vermogenswaarde (EPRA NAV) van € 2,33 miljard. VGP staat genoteerd op Euronext Brussel (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.