

---

**VGP**

---

---

**BUILDING  
TOMORROW  
TODAY**

---



---

# HALFJAARRESULTAAT PERSBERICHT

---

Voor de periode

1 januari 2021 – 30 juni 2021

Gereguleerde informatie

Maandag, 30 augustus 2021, 18:00 CET

## VGP'S RESULTATEN VOOR EERSTE HELFT 2021

**30 augustus 2021, 18.00 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 2021:

- Sterke operationele prestaties die resulteren in een nettowinst van € **203,8** miljoen
  - 1.127.000 m<sup>2</sup> in ontwikkeling verdeeld over 42 projecten. Deze parken in aanbouw vertegenwoordigen, eens volledig opgeleverd en verhuurd, een bijkomende jaarlijkse huur van € 69.4 miljoen (waarvan momenteel 81,3% voorverhuurd)
  - Bijkomend 426.000 m<sup>2</sup> aan ontwikkelingsprojecten zijn in H2 2021 opgestart en nog eens 386.000 m<sup>2</sup> zal de aankomende maanden worden opgestart (de ontwikkelingsportefeuille inclusief nog op te starten projecten is momenteel 78,0% voorverhuurd)
  - Grondbank met 8,56 miljoen m<sup>2</sup> in eigendom of gecommitteerd (+11,9% jaar tot nu toe)
  - De totale waarde van de portefeuille is gestegen tot € 4,48 miljard<sup>1</sup> (+16,6% jaar tot nu toe)
  - Totaal geannualiseerde huurinkomsten zijn met 21,9% gestegen over de eerste 8 maanden van 2021 tot € 225,7 miljoen op 31 augustus 2021<sup>2</sup>
  - Sterke opleveringspijplijn van >550,000m<sup>2</sup> verwacht voor H2 2021<sup>3</sup>
- Verwacht wordt dat de geplande doorrol van de investeringen volledig zal worden gedekt door de netto-opbrengsten van de aankomende closings met de joint ventures
- Vergevorderde onderhandelingen met Allianz met betrekking tot lancering van een vierde joint venture; de eerste joint venture heeft zijn investeringsdoel behaald
- Sterke liquiditeitspositie met € 469 miljoen beschikbare geldmiddelen en een schuldgraad van 30,4% op 30 juni 2021 als gevolg van een succesvolle €600 miljoen groene obligatie-uitgifte

---

<sup>1</sup> Inclusief Joint Ventures aan 100%

<sup>2</sup> inclusief Joint Ventures aan 100%. Op 30 juni 2021: € 22,7 miljoen aan nieuwe en hernieuwde huurovereenkomsten met een totaal geannualiseerde huurinkomst van € 205,7 miljoen (+11,1% jaar tot nu toe)

<sup>3</sup> 5 projecten, goed voor 81.000 m<sup>2</sup> aan verhuurbare oppervlakte, werden opgeleverd gedurende 1H 2021.

**Jan Van Geet**, CEO van VGP, zei: *“De klantdialog en lead-generatie gedurende de eerste 8 maanden van 2021 – is sterker dan ooit tevoren, gestimuleerd door fundamentele groei en, met als basis, onze op A-locaties beschikbare en bouwrijpe grondbank. Dit resulteerde in de ondertekening van verschillende nieuwe en zeer langlopende iconische huurovereenkomsten. De conversie van de grondbank in inkomstengenererende activa betekent, alleen al voor deze periode, een groei van de portefeuille van ver over €1 miljard zodra voltooid.”*

Jan Van Geet voegde eraan toe: *“We blijven onze ‘Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen’-agenda verder uitbreiden, waarbij elk van onze landen, activa en meer dan 300 werknemers bijdragen om onze MVO doelen te bereiken. De uitrol van fotovoltaïsche installaties verloopt boven verwachting – met 133 MWp in zonnepanelen installaties in de pijplijn – waardoor we binnenkort voldoende zonne-energie produceren om 37.000 huishoudens te voorzien. Op onze brownfield sites in Giessen en Wiesloch, Duitsland, plannen we nu ook onze eerste grote built-to-suit projecten bestemd om een DGNB KlimaPositiv certificaat te behalen (CO<sub>2</sub> neutraal).”*

Jan Van Geet concludeerde: *“Terwijl ik erg trots ben op wat we hebben bereikt, kijken we tegelijkertijd met ambitie uit naar het traject dat voor ons ligt. We hebben verschillende prestigieuze projecten in de pijplijn. Bovendien werken we hard om potentiële nieuwe landen op te kunnen starten zowel in Oost- als West-Europa. De VGP-familie blijft groeien, strevend naar diversiteit en inclusiviteit, maar ook vasthoudend aan onze kernwaarden zoals het immer proberen te leveren van een uitzonderlijke dienstverlening, integer en verantwoordelijk, in nauwe samenwerking met lokale overheden en gemeenschappen.”*

## FINANCIËLE EN OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN

### Huuractiviteiten

- Nieuwe en vernieuwde geannualiseerde huurinkomsten van € 22,7 miljoen gedreven door 417.000 m<sup>2</sup> nieuwe getekende huurovereenkomsten, wat overeenkomt met € 21,4 miljoen aan nieuwe geannualiseerde huuropbrengsten<sup>1</sup>. Gedurende dezelfde periode werden in totaal voor 27.000 m<sup>2</sup> huurovereenkomsten vernieuwd, wat overeenkomt met € 1,3 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten. Alle hernieuwingen hebben betrekking op de joint ventures<sup>2</sup>. De beëindigingen vertegenwoordigden een totaal van € 0,8 miljoen of 15.000 m<sup>2</sup>, allemaal binnen de portefeuilles van de Joint Ventures
- Het totaal aan getekende huurovereenkomsten vertegenwoordigt € 205,7 miljoen<sup>3</sup> (gelijk aan 3,6 miljoen m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte) aan geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten, een stijging van 11,1% sinds december 2020
- Huuractiviteiten werden sterk voortgezet in tweede helft van 2021 met bijkomende huurovereenkomsten voor een waarde van meer dan € 20,0 miljoen getekend in de eerste weken van de nieuwe rapporteringsperiode. Dit brengt de totaal geannualiseerde huurinkomsten op € 225,7 miljoen (+21,9% YTD) op 31 augustus 2021
- In alle markten noteren wij een sterke vraag van een breed scala aan huurders. Vanuit een geografisch oogpunt droeg Duitsland met name sterk bij (ongeveer de helft van alle nieuwe huurovereenkomsten) en werd er een sterke vraag waargenomen in Tsjechië, Hongarije en Spanje.

### Ontwikkelingsactiviteiten

- 42 projecten zijn in ontwikkeling. Goed voor een toekomstige verhuurbare oppervlakte van 1.127.000 m<sup>2</sup> met geannualiseerde huurinkomsten van € 69,4 miljoen, eens volledig opgeleverd en verhuurd – deze portefeuille in aanbouw is momenteel reeds 81,3% voorverhuurd
- In totaal werden er in de eerste helft van 2021 5 projecten voltooid die 81.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte opleverden, wat neerkomt op € 4,2 miljoen aan geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten. Voorts staan verscheidene projecten voor de komende maanden voor oplevering gepland, resulterende in een opleveringspijplijn van >550,000m<sup>2</sup> voor H2 2021
- Sinds de start van H2 2021 zijn 17 additionele projecten opgestart die 426.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen en voorts nog 8 projecten (die 386.000 m<sup>2</sup> vertegenwoordigen) welke in de aankomende maanden opgestart zullen worden (de ontwikkelingsportefeuille inclusief de nog op te starten projecten is momenteel 78,0% voorverhuurd)
- Hoewel bouwkosten de afgelopen maanden zijn blijven stijgen worden deze hogere kosten gecompenseerd door hogere huurprijzen en lagere kapitalisatievoet

---

<sup>1</sup> Waarvan 367.000 m<sup>2</sup> (€ 18,1 miljoen) betrekking heeft op de eigen portefeuille

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> Voor Joint Venture aan 100%

### **Grondbank is blijven uitbreiden**

- Aankoop van 0,80 miljoen m<sup>2</sup> bouwgrond en nog eens 2,99 miljoen m<sup>2</sup> gecommitteerd onder voorbehoud van vergunningen, waardoor de resterende totale grondbank (in eigendom of gecommitteerd) voor ontwikkeling op 8,56 miljoen m<sup>2</sup> komt, wat 3,93 miljoen m<sup>2</sup> aan toekomstige verhuurbare oppervlakte ondersteunt
- Daarnaast is nog eens 4,01 miljoen m<sup>2</sup> aan nieuwe grondpercelen geïdentificeerd en contractueel vastgelegd onder voorbehoud van due diligence. Deze percelen hebben een ontwikkelingspotentieel van 1,64 miljoen m<sup>2</sup> aan verhuurbare oppervlakte. Dit brengt de grondbank, in eigendom, gecommitteerd of vastgelegd tot 12,58 miljoen m<sup>2</sup>.

### **Hernieuwbare energie**

- Een totaal aan zonne-energie capaciteit van 61,8 MWp is momenteel geïnstalleerd of in aanbouw verspreid over 52 dak-installaties. De totaal geanticipeerde energieproductie komt overeen met ongeveer 55.000 MW per jaar. Dit is gerealiseerd door middel van een investering van € 31,1 miljoen.
- Bijkomend omvat de pijplijn 33 zonne-energie projecten. Dit komt overeen met een additionele energieproductie capaciteit van 71 MWp. Verwachting is dat de installatie werkzaamheden voor deze projecten opgestart zullen worden in de komende maanden.

### **Voltooiing van de achtste closing met de eerste joint venture en verwachte verdere uitbreiding van de samenwerking met Allianz Real Estate door de lancering van een vierde joint venture**

- Op 16 juni 2021 kondigde VGP een succesvolle voltooiing aan een achtste transactie met de 50:50 joint venture, VGP European Logistics ('Eerste Joint Venture'). Deze transactie omvatte de overdracht van vier logistieke panden, waaronder twee gebouwen in twee VGP Parken en nog eens twee nieuwe opgeleverde gebouwen die werden ontwikkeld in parken die voordien werden overgedragen aan de Eerste Joint Venture. De transactiewaarde was € 68,2 miljoen<sup>1</sup>, resulterend in contante netto-opbrengsten van € 49,6 miljoen. Dit was de laatste closing met de Eerste Joint Venture om nieuwe parken in te brengen omdat na deze achtste closing de Eerste Joint Venture zijn verruimd investeringsdoel heeft bereikt. De Eerste Joint Venture zal zijn huidige portefeuille aanhouden met VGP blijvend in de rol van vastgoed- en activabeheerder.
- Vergevoerde onderhandelingen tussen VGP en Allianz zijn gaande met betrekking tot uitbreiding van samenwerking door middel van lancering van een vierde joint venture. De opzet van deze joint venture zal in vorm gelijkaardig zijn aan de eerste twee joint ventures met identieke geografische perimeter als de Eerste Joint Venture. De onderhandelingen verlopen goed en verwachting is dat

---

<sup>1</sup> De totale transactiewaarde bestaat uit de aankoopprijs voor de afgewerkte inkomstgenererende gebouwen en de netto boekwaarde van de ontwikkelingspijplijn die wordt overgedragen als onderdeel van een closing maar waar de Eerste Joint Venture nog niet voor heeft betaald.

deze gefinaliseerd worden in de komende periode. Een initiële closing voor deze joint venture wordt snel daarna verwacht

- Verwachting is dat de Eerste Joint Venture een bedrag van c. € 20 miljoen zal uitkeren in september 2021

### **Kapitaal en liquiditeitspositie**

- Op 31 maart 2021 kondigde VGP de succesvolle uitgifte aan van een eerste internationale benchmark groene obligatie voor een geaggregeerd nominale waarde van € 600 miljoen tegen een coupon waarde van 1,50 procent per jaar en met vervaldatum op 8 april 2029. De vraag ging voorbij 2,7 keer het volume van de uitgifte. De opbrengst van deze uitgifte zal gebruikt worden om de ontwikkelingen van grotendeels reeds voorverhuurde parken te financieren, uitbouw van hernieuwbare energie-installaties en het ontwerp en de ontwikkeling van nieuwe groene logistieke en semi-industriële parken
- Bijkomend door de netto-opbrengsten van de afgelopen joint venture closing kon VGP zijn koopkracht behouden en was in staat om de investeringspijplijn te financieren en te profiteren van extra investeringsmogelijkheden

### **Vooruitgang op weg naar onze Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen**

- Bovenop de gemelde succesvolle uitrol van de hernieuwbare energie investeringen hebben we, gedurende de eerste helft van 2021, ook significante vooruitgang geboekt in onze overige doelstellingen voor duurzame ontwikkeling. Om een transparante rapportage mogelijk te maken over deze vooruitgang hebben we, naast onze jaarlijkse CDP-publicatie en ‘Rapport Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen’ in overeenstemming met GRI Standaarden, deelgenomen aan de 2021 GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) beoordeling van onze portefeuille, en een duurzaamheidsbeoordeling van de gehele onderneming door het bureau Sustainalytics geïnitieerd

### **Vooruitzichten**

- Met veel vertrouwen kijken we naar tweede helft van 2021 en verder. Gesteund door een voortdurende solide vraag naar verhuurbare oppervlakte, zoals ook gerapporteerd over de afgelopen maanden, is de verwachting dat de ontwikkelingsactiviteiten ook in de tweede helft van 2021 op een hoog niveau blijven. Wij verwachten dat technologische veranderingen en e-commerce een belangrijke onderliggende motor voor deze aanhoudende vraag zullen blijven. Onze bestaande grondbank biedt de basis voor groei in de komende jaren en VGP verwacht dat huurinkomsten en de vastgoedportefeuille zullen kunnen blijven uitbreiden door de oplevering en opstart van nieuwe bouwprojecten

## BELANGRIJKE FINANCIËLE PARAMETERS

| <b>Activiteiten en resultaten</b>                  | <b>H1 2021</b> | <b>H1 2020</b> | <b>Wijziging</b> |
|--|----------------|----------------|------------------|
| Getekende geannualiseerde huurinkomsten (€ mio)    | 205,7          | 165,2          | 27,8%            |
| IFRS operationeel resultaat voor belasting (€ mio) | 240,0          | 217,9          | 10,1%            |
| IFRS-nettoresultaat (€ mio)                        | 203,8          | 196,9          | 3,5%             |
| IFRS-winst per aandeel (€ per aandeel)             | 9,90           | 10,19          | (2,8)%           |

| <b>Portefeuille en balans</b>                                    | <b>30 Jun 21</b> | <b>31 Dec 20</b> | <b>Wijziging</b> |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op 100% (€mio)    | 4.480            | 3.843            | 16,6%            |
| Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op aandeel (€mio) | 2.966            | 2.468            | 20,2%            |
| Bezettingsgraad van de staande portefeuille (%)                  | 99,4             | 98,5             | -                |
| EPRA intrinsieke waarde (NAV) per aandeel (€ per aandeel)        | 73,37            | 65,78            | 11,5%            |
| IFRS intrinsieke waarde (NAV) per aandeel (€ per aandeel)        | 69,69            | 63,44            | 9,6%             |
| Netto financiële schuld (€mio)                                   | 909,5            | 560,9            | 62,1%            |
| Schuldgraad <sup>1</sup> (%)                                     | 30,4             | 25,2             | -                |

---

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

## AUDIO WEBCAST VOOR INVESTEERDERS EN ANALISTEN

**VGP zal een audio webcast organiseren om 10:30 uur (CEST) op 31 augustus 2021.**

De details van deze audio webcast:

Webcast link:

- [https://event.webcasts.com/starthere.jsp?ei=1490414&tp\\_key=4b56f881dc](https://event.webcasts.com/starthere.jsp?ei=1490414&tp_key=4b56f881dc)
- 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/>

## CONTACT GEGEVENS VOOR INVESTEERDERS EN VRAGEN UIT DE MEDIA

|  |                        |
|--|------------------------|
| Martijn Vlutters<br>(VP – Business Development & Investor Relations) | Tel: +32 (0)3 289 1433 |
| Karen Huybrechts (Hoofd Marketing)<br>(Hoofd Marketing)              | Tel: +32 (0)3 289 1432 |
| Petra Vanclova<br>(Externe Communicatie)                             | Tel: +42 0 602 262 107 |
| Anette Nachbar<br>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 8,56 miljoen m<sup>2</sup>. 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 300 medewerkers in dienst en is actief in 11 Europese landen zowel voor eigen rekening als voor rekening van verschillende joint ventures. Per juni 2021 bedroeg de Bruto Vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures tegen 100%, € 4,48 miljard en het bedrijf had een Netto Vermogenswaarde (EPRA NAW) van € 1.51 miljard. VGP staat genoteerd op Euronext Brussel en op de beurs van Praag (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.