

## **RECORD ONTWIKKELINGSPIJPLIJN GEDREVEN DOOR STERKE EN BREED GEDRAGEN GROEI IN NIEUWE HUUROVEREENKOMSTEN**

**14 November 2019, 7:00am, Antwerpen (Berchem), België:** VGP NV ('VGP' of 'de Groep'), een toonaangevende Europese aanbieder van hoogwaardig logistiek en semi-industrieel vastgoed, heeft vandaag een trading update voor de eerste tien maanden van 2019 gepubliceerd:

- Sterk operationeel resultaat aangedreven door een record aan nieuwe huurovereenkomsten
  - Sterke huurgroei over de ganse portefeuille resulterend in een recordtoename van € 39,3 miljoen netto aan getekende en hernieuwde huurovereenkomsten, waardoor de geannualiseerde huurinkomsten uitkomen op € 143,6 miljoen (groei van 37,9% in 2019 tot op heden) en de gemiddelde huurtermijn van de portefeuille toeneemt tot 8,8 jaar (tegen 7,8 jaar in december 2018)
  - Een record van 34 projecten in aanbouw, wat 705.000 m<sup>2</sup> of € 37,3 miljoen aan extra geannualiseerde huur vertegenwoordigt bij volledige oplevering en verhuur. De portefeuille in aanbouw, inclusief projecten die in de komende zes maanden opgestart zullen worden, is voor 75% voorverhuurd
  - Tot op heden zijn in 2019 reeds 16 projecten opgeleverd, goed voor 255.000 m<sup>2</sup> aan verhuurbaar oppervlak (100% bezettingsgraad)
- Aangevulde grondbank om toekomstige groei te zekeren
  - Pijplijn in stand gehouden dankzij 2,50 miljoen m<sup>2</sup> aan nieuw aangekochte gronden en een extra 2,13 miljoen m<sup>2</sup> toegezegd onder voorbehoud van vergunningen
  - Totaal verworven en gezeekerde grondbank van 6,18 miljoen m<sup>2</sup> die een ontwikkelingspotentieel van 2,76 miljoen m<sup>2</sup> aan toekomstig verhuurbaar oppervlak vertegenwoordigt
- Voortdurende herinvestering van beschikbare kasbalans en versterking van de financieringsbasis
  - Succesvolle afronding van de eerste transactie met VGP European Logistics 2 joint venture op 31 juli maakte recyclage van € 96 miljoen aan bruto kasopbrengsten mogelijk
  - Verwachting is dat de zesde transactie met VGP European Logistics joint venture einde november 2019 kan worden afgerond met een geanticiperde bruto kasopbrengst van circa € 130 miljoen
- Verbeterde duurzaamheidsdoelstellingen gedefinieerd die vanaf 2020 gerealiseerd zullen worden waarbij onder andere als doel is gesteld dat alle nieuwe ontwikkelingsactiviteiten vanaf 2020 op zijn minst een BREEAM 'Very Good' (of soortgelijk) certificaat dienen te verwerven en de groep als geheel een grotere focus gaat leggen op duurzame energieopwekking

De Chief Executive Officer van VGP, **Jan van Geet**, zei: *“In heel Europa blijft de concurrentie om industriële ruimte in de buurt van grote bevolkingscentra bloeien, voornamelijk onder invloed van e-commerce doordat over een brede linie partijen streven naar een uitgebreid leveringsnetwerk waarbij een snellere levering wordt nagestreefd. Dit heeft geresulteerd in een aanhoudend sterke vraag naar onze parken en tegelijkertijd in een drijvende kracht achter onze – grotendeels voorverhuurde – bestaande en ophanden zijnde bouwprojecten. De investeringen van de afgelopen jaren – zowel op gebied van grondbank als op gebied van organisatiestructuur – hebben deze mogelijkheid gecreëerd om onze klanten in bredere zin te kunnen bedienen en aandeelhouderswaarde op de lange termijn op te bouwen.”*

Jan van Geet besloot: *“Tegelijkertijd slaan we een nieuw pad in met onze aanvullende duurzaamheidsdoelstellingen en energiebesparende activiteiten, omdat ik geloof dat ondernemingen een leidersrol moeten spelen in het creëren van oplossingen om het milieu te beschermen en de economie te doen groeien, in samenspraak met de gemeenschappen waarin we actief zijn.”*

## **OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN**

### **Record nieuwe huurovereenkomsten**

- Record getekende en hernieuwde huurinkomsten van € 42,5 miljoen gedreven door € 41,2 miljoen aan nieuwe huurovereenkomsten (€ 3,3 miljoen namens de Joint Ventures<sup>1</sup>) en € 1,3 miljoen aan hernieuwingen (€ 1,2 miljoen namens de Joint Ventures). Gedurende het jaar werden huurovereenkomsten voor een totaal bedrag van € 1,6 miljoen (€ 0,7 miljoen namens de Joint Ventures) beëindigd
- Geannualiseerde toegezegde huurovereenkomsten (inclusief Joint Ventures aan 100%) groeiden tot eind oktober 2019 tot € 143,6 miljoen (tegen € 104,1 miljoen per december 2018) waarvan € 90,5 miljoen gerelateerd aan de Joint Ventures
- De getekende nieuwe huurovereenkomsten hebben een gewogen gemiddelde huurtermijn van 10,8 jaar, wat de gemiddelde termijn van de gecombineerde eigen en Joint Venture portefeuille tot 8,8 jaar<sup>2</sup> heeft doen stijgen (7,8 jaar per december 2018)

### **Impuls in ontwikkelingsactiviteit met sterke, grotendeels voorverhuurde bouwpijplijn**

- Ontwikkeling van 34 projecten in aanbouw voor een totaal van 705.000 m<sup>2</sup> aan toekomstig verhuurbaar oppervlak, waarbij de verwachting is dat deze projecten in totaal voor € 37,3 miljoen aan nieuwe huur zullen genereren bij volledige oplevering en verhuur
- Van de bouwactiviteiten bevindt zich 41% in Duitsland – inclusief meer dan 100.000 m<sup>2</sup> in VGP Park München, 47.000 m<sup>2</sup> in VGP Park Berlijn, 46.000 m<sup>2</sup> in VGP Park Göttingen, 30.000 m<sup>2</sup> in VGP Park Wustermark en 21.000 m<sup>2</sup> in VGP Park Halle, 16% is gelegen in Spanje – inclusief 45.000 m<sup>2</sup> in VGP Park Lliça d'Amunt, 39.000 m<sup>2</sup> in VGP Park Valencia en 18.000 m<sup>2</sup> in VGP Park Zaragoza, 15% is gelegen in Nederland waarvan 64.000 m<sup>2</sup> in VGP Park Nijmegen en 41.000 m<sup>2</sup> in VGP Park Roosendaal, en 11% in Tjechië waarvan 56.000 m<sup>2</sup> in VGP Park Olomouc en 15.000 m<sup>2</sup> in VGP Park Prostejov
- De portefeuille in aanbouw, inclusief bouwprojecten die naar verwachting binnen zes maanden opgestart gaan worden, kent een voorverhuurratio van 75% (de portefeuille momenteel in aanbouw is voor 57% voorverhuurd)<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Joint Ventures betekent ofwel elk van (i) de Eerste Joint Venture d.w.z. VGP European Logistics S.a.r.l., de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz en (ii) de Tweede Joint Venture d.w.z. VGP European Logistics 2 S.a.r.l., de 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz

<sup>2</sup> De gewogen gemiddelde huurtermijn tot de eerste opzegging bedraagt 8,3 jaar. De gewogen gemiddelde huurtermijn van onze eigen portefeuille bedraagt 12,1 jaar (11,7 jaar tot de eerste opzegging) en voor de portefeuille van Joint Ventures 7,0 jaar (6,4 jaar tot de eerste opzegging)

<sup>3</sup> De opgeleverde portefeuille (incl. Joint Ventures tegen 100%) heeft een bezettingsgraad van 99,7%

- Oplevering van 16 voor 100% verhuurde projecten in de eerste tien maanden van 2019 met in totaal 255.000 m<sup>2</sup> aan verhuurbaar oppervlak – waarvan 40% in Duitsland en 30% in Spanje – wat neerkomt op € 12,7 miljoen aan geannualiseerde en gecommiteerde huuropbrengst

#### **In stand gehouden grondbank**

- Tot op heden is er in 2019 voor 2,50 miljoen m<sup>2</sup> grond verworven (waarvan 50% in Duitsland) waardoor de gezekerde grondbank is toegenomen tot 6,18 miljoen m<sup>2</sup>. Deze grond heeft een ontwikkelingspotentieel van 2,76 miljoen m<sup>2</sup> aan toekomstig verhuurbaar oppervlak
- Bovendien zijn er voor in totaal 830.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe gronden geïdentificeerd die in exclusieve onderhandeling zijn en een ontwikkelingspotentieel van 397.000 m<sup>2</sup> aan toekomstig verhuurbaar oppervlak hebben

#### **Voortdurende herinvestering van beschikbare kasbalans en versterking van financieringsbasis**

- Op 31 juli 2019 heeft de afsluiting van de eerste transactie met de Tweede Joint Venture plaatsgevonden. Deze transactie met VGP European Logistics 2, de tweede 50:50 joint venture tussen VGP en Allianz Real Estate, had een initiële transactiewaarde van € 175 miljoen en genereerde een bruto kasopbrengst van circa € 96 miljoen
- Eind november 2019 wordt een zesde transactie voor de Eerste Joint Venture, te weten VGP European Logistics, verwacht met een geanticipeerde bruto kasopbrengst van circa € 130 miljoen
- Sinds 30 juni 2019 heeft VGP met verscheidene financiële instellingen bilaterale ongedekte financieringslijnen afgesloten voor een totaal van € 58,5 miljoen en vóór het einde van het jaar zullen naar verwachting mogelijk nog additionele kredietlijnen worden aangetrokken

#### **Verbeterde duurzaamheidsdoelstellingen gedefinieerd ter realisatie vanaf 2020**

- Als onderdeel van een alomvattende strategie om milieuvriendelijke en duurzame oplossingen voor onze huurders en onze eigen activiteiten te bevorderen, heeft VGP zich ertoe verbonden om het BREEAM 'Very Good' certificaat te behalen voor al onze bouwprojecten vanaf 2020 en om duurzame energie te betrekken uit zoveel mogelijk beschikbare middelen in onze parken – te beginnen met toenemende investeringen in zonnepanelen op het dak
- Deze doelstellingen bouwen voort op de inspanningen van VGP om de duurzaamheid van ons bedrijf en onze activiteiten te bevorderen en daarbij onze huurders en de gemeenschappen waarin we actief zijn in duurzaamheid te steunen

#### **CONTACTGEGEVENS VOOR INVESTEERDERS EN VRAGEN VANUIT 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
Petra Vanclova (Externe Communicatie)	Tel: +42 0 602 262 107
Anette Nachbar Brunswick Group	Tel: +49 152 288 10363

## **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.

## **OVER VGP**

VGP N.V. is een toonaangevende pan-Europese ontwikkelaar, manager en eigenaar van kwalitatief hoogstaand logistiek en semi-industrieel vastgoed. VGP opereert met een volledig geïntegreerd businessmodel met capabiliteit en uitgebreide ervaring langs de hele waardeketen. De Groep heeft een gevorderde grondbank van 7,0 miljoen m<sup>2</sup> en de strategische focus is op de ontwikkeling van logistieke en semi-industriële businessparken. Opggericht in 1998 als een familiebedrijf in Tsjechië, heeft VGP nu over de 200 medewerkers en is actief in 12 Europese landen zowel voor eigen rekening als voor rekening van VGP European Logistics, een joint venture met Allianz Real Estate. Per juni 2019 is de bruto waarde van de investeringen van VGP, inclusief de joint venture, € 2,2 miljard en het bedrijf had een Net Asset Value of intrinsieke waarde (EPRA NAV) van € 604 miljoen. VGP staat genoteerd op de beurs van Euronext Brussel en Prague Stock Exchange (ISIN: BE0003878957).

Voor meer informatie kunt u terecht op: <http://www.vgpparks.eu>