

## **RECORD AAN NIEUWE LEASECONTRACTEN VERZEKERT DE WEG NAAR AANHOUDENDE TOEKOMSTIGE GROEI**

**23 augustus 2019, 7u00 CET, Antwerpen (Berchem), Belgium:** VGP NV ('VGP' of 'de Groep'), een toonaangevende Europese aanbieder van kwalitatief hoogstaand logistiek en semi-industrieel vastgoed, maakt vandaag de resultaten bekend voor de eerste helft van 2019, eindigend op 30 juni 2019:

- Solide operationele resultaten leiden tot een nettowinst van € 75,0 miljoen
  - € 27,0 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten uit nieuw getekende huurcontracten, waardoor de gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten op € 129,3 miljoen uitkomen (+24% YTD)<sup>1</sup>
  - 175.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte opgeleverd in de eerste helft van 2019
  - 480.000 m<sup>2</sup> in aanbouw per 30 juni 2019
  - Na afloop van verslagperiode werd mijlpaalproject München aangekondigd: ontwikkeling van volledig voorverhuurd nieuw park met 250.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte
- Aanzienlijke versterking van het platform voor toekomstige groei
  - VGP investeerde in de pijplijn met 1,7 miljoen m<sup>2</sup> aangekochte ontwikkelingsgrond
  - Nog eens 2,24 miljoen m<sup>2</sup> vastgelegd behoudens vergunning
- Aangekondigde uitbreiding van de samenwerking met Allianz door de lancering van de tweede 50:50 Joint Venture op 1 juli 2019
  - VGP European Logistics 2 is een investeringsvehikel dat zich richt op logistieke vastgoed in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje<sup>2</sup>

**Jan van Geet**, CEO van VGP, zei: *"De afgelopen maanden zijn erg spannend geweest, omdat we in Duitsland twee mijlpaalprojecten hebben gepresenteerd waar VGP de afgelopen jaren intensief aan heeft gewerkt: een nieuw bedrijventerrein in München voor ongeveer 40 hectare en een nieuw terrein in Laatzen nabij de Hannover-beurs voor de bouw van een 28 hectare groot industrieterrein. Beide parken samen zijn al voor 88% voorverhuurd."*

Jan Van Geet voegt hieraan toe: *"Naast deze twee parken hebben we in heel Europa zeer aantrekkelijke grondposities verworven en een recordaantal nieuwe huurcontracten verzekerd, waarmee we onze koers voor verdere groei in de toekomst bepalen. Verder is ons vermogen om deze groei te financieren aanzienlijk versterkt door de aangekondigde tweede 50/50 joint venture met Allianz Real Estate. Deze beproefde samenwerking zal ons helpen om verder te groeien in reeds ontwikkelde markten zoals Spanje en Italië, maar ook in snelgroeiende markten zoals Roemenië."*

Jan van Geet concludeerde: *"Door aanhoudende structurele vraag gedreven door verstedelijking, de toenemende acceptatie van e-commerce en aanpassingen in de toeleveringsketen zien we dat het Europese logistieke vastgoed ook in de tweede helft van 2019 momentum behoudt. We zijn zeer positief over onze vooruitzichten op korte en middellange termijn, gedreven door onze aanzienlijke en grotendeels vooraf verhuurde bouwpijplijn met meerdere grote projecten die in de komende 12 maanden van start gaan."*

<sup>1</sup> Vergeleken met 31 december 2018 inclusief Joint Venture op 100%

<sup>2</sup> Eerste 50:50 JV (VGP European Logistics) bestrijkt markten Duitsland, Slowakije, Tsjechië en Hongarije

## FINANCIËLE EN OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN

### Record nieuwe ondertekende huurovereenkomsten

- Record van € 27,0 miljoen aan nieuwe en vernieuwde huurcontracten getekend waarvan 306.000 m<sup>2</sup> nieuwe of vervanging van bestaande huurcontracten, wat overeenkomt met € 25,9 miljoen jaarlijkse huuropbrengsten<sup>1</sup> en 19.000 m<sup>2</sup> vernieuwde bestaande huurcontracten, wat overeenkomt met € 1,1 miljoen aan jaarlijkse huuropbrengsten<sup>2</sup>.
- De ondertekende gecommiteerde huurcontracten op jaarbasis vertegenwoordigen € 129,3 miljoen<sup>3</sup> (gelijk aan 2,28 miljoen m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte), een stijging van 24% sinds december 2018.

### Solide niveau van bouwactiviteiten

- In totaal zijn 11 projecten opgeleverd met een verhuurbaar oppervlak van 175.000 m<sup>2</sup>, wat neerkomt op € 9,2 miljoen aan gecommiteerde huurcontracten op jaarbasis.
- Daarnaast zijn er 24 projecten in aanbouw die 480.000 m<sup>2</sup> toekomstige verhuurbare oppervlakte zullen opleveren, wat neerkomt op € 24,7 miljoen aan gecommiteerde huurcontracten op jaarbasis, zodra deze gebouwd en volledig verhuurd zijn.

### Landbank is blijven groeien

- Verwerving van 1,7 miljoen m<sup>2</sup> bouwgrond en nog eens 2,24 miljoen m<sup>2</sup> bouwgrond zeker gesteld waarvoor vergunningen vereist zijn, waardoor de resterende totale grondbank in eigendom en contractueel vergrendeld op 6,1 miljoen m<sup>2</sup> komt, wat 2,8 miljoen m<sup>2</sup> toekomstige verhuurbare oppervlakte ondersteunt.
- Nog eens 2,0 miljoen m<sup>2</sup> nieuwe kavels geïdentificeerd die in onderhandeling zijn en een ontwikkelingspotentieel hebben van 1,0 miljoen m<sup>2</sup> toekomstig verhuurbaar vloeroppervlak.

### Aankondiging van twee nieuwe mijlpaalprojecten in Duitsland

- Op 18 juli 2019 kondigde VGP de ontwikkeling aan van een nieuw 40 ha groot bedrijventerrein voor BMW en KraussMaffei Group bij München, dat 250.000 m<sup>2</sup> toekomstig verhuurbaar oppervlak zal bieden. Terwijl de bouwfase naar verwachting in oktober 2019 van start zal gaan, zal dit project een looptijd van meerdere jaren hebben en een investering van meer dan € 500 miljoen inhouden.
- Het andere project, VGP Park Laatzen, is een terrein van 28 ha in de buurt van de beurs “Hannover Messe”, dat in de toekomst 121.000 m<sup>2</sup> verhuurbaar oppervlak zal bieden met KraussMaffei Berstorf als ankerhuurder, waarbij de bouw in november 2019 van start gaat en de opening gepland is voor de tweede helft van 2020.

---

<sup>1</sup> Waarvan 287.000 m<sup>2</sup> (€ 23,5 miljoen) betrekking heeft op de eigen portefeuille

<sup>2</sup> Waarvan 19.000 m<sup>2</sup> (€ 1,0 miljoen) betrekking heeft op de portefeuille van VGP European Logistics

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

- De twee nieuwe parken samen zijn tot op heden al voor 88% voorverhuurd.

#### **Versterkte en gediversifieerde raad van bestuur**

- Ons bestuur is versterkt door de verkiezing in mei 2019 van drie nieuwe, zeer prijzenswaardige onafhankelijke leden: mevrouw Katherina Reiche, mevrouw Vera Gäde-Butzlaff en mevrouw Ann Gaeremynck.
- De nieuwe leden zijn in de plaats gekomen van de drie voormalige onafhankelijke bestuurders, na het verstrijken van hun statutaire onafhankelijkheidsvoorwaarden. Hierdoor handhaafde de raad een verhouding van 60 procent onafhankelijke bestuurders en bestaat de raad nu voor 60 procent uit vrouwen.

#### **Uitbreiding van het partnerschap met Allianz Real Estate door de oprichting van een tweede joint venture**

- Op 1 juli 2019 kondigden VGP en Allianz de uitbreiding van hun strategisch partnerschap aan met een nieuwe 50:50 joint venture "VGP European Logistics 2", een investeringsvehikel gericht op de aankoop van logistiek vastgoed van VGP in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje.
- VGP en Allianz streven ernaar de joint venture binnen vijf jaar uit te breiden tot een bruto-investeringswaarde van € 1,7 miljard door uitsluitend inkomstengenererende activa van VGP in deze landen over te nemen.
- Allianz heeft bij de start € 350 miljoen aan eigen vermogen in de joint venture gecommitteerd, wat vergelijkbaar is met de eerste joint venture, en VGP zal de nieuwe joint venture van dienst zijn als asset-, property- en development manager.

#### **Vermogen wordt versterkt door een succesvolle transactie met de joint venture, gevolgd door een transactie vlak na het einde van de verslagperiode en een derde transactie voorzien voor het einde van het jaar**

- In de eerste helft van 2019 werd voor € 203 miljoen (netto kasopbrengst van € 125,4 miljoen) een transactie met de joint venture VGP European Logistics afgesloten.
- De schuldgraad<sup>1</sup> op 30 juni 2019 bedroeg 39,8% (tegenover 34,6% eind 2018), ruim onder de maximale geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap van 65%.
- Na afloop van de boekingsperiode werd de initiële transactie van de tweede joint venture – VGP European Logistics 2 – op 31 juli 2019 afgerond voor een initiële transactiewaarde van € 175 miljoen met een bruto-opbrengst van circa € 96 miljoen. De volgende transactie met VGP European Logistics (eerste joint venture) zal naar verwachting nog plaatsvinden voor het einde van 2019. Wij schatten de transactiewaarde van deze afsluiting op > € 150 miljoen.

---

<sup>1</sup> Berekend als Nettoschuld / Totaal eigen vermogen en verplichtingen

## BELANGRIJKE FINANCIËLE PARAMETERS

Operationele parameters en resultaten	H1 2019	H1 2018	Wijziging (%)
Getekende geannualiseerde huurinkomsten (€ mio)	129,3	96,8	33,6%
IFRS operationeel resultaat (€ mio)	96,1	91,1	5,6%
IFRS netto resultaat (€ mio)	75,0	74,8	0,3%
IFRS winst per aandeel (€ per aandeel)	4,04	4,02	0,5%

Portefeuille en balans	30 Jun 19	31 Dec 18	Wijziging (%)
Vastgoedportefeuille, inclusief joint venture op 100% (€ mio)	2.249	1.936	16,2%
Vastgoedportefeuille, inclusief joint venture bij aandeel (€ mio)	1.560	1.355	15,1%
EPRA intrinsieke waarde (NAV) per aandeel (€ per aandeel)	32,51	30,94	5,1%
IFRS intrinsieke waarde (NAV) per aandeel (€ per aandeel)	30,63	29,25	4,7%
Netto financiële schuld (€ mio)	510,9	419,3	21,8%
Schuldgraad <sup>1</sup> (%)	39,8	34,6	-

## CONFERENCE CALL VOOR INVESTEERDERS EN ANALISTEN

**VGP zal een conference call houden om 10u30 (CEST) op 23 augustus 2019**

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: 800-239-9838 (gratis) / +1 323-794-2551
- Bevestigingscode: 5567733

Een presentatie is beschikbaar op de website van VGP:

<http://www.vgpparks.eu/investors/nl/publicaties/presentaties>

## 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
Petra Vanclova (Externe Communicatie)	Tel: +42 0 602 262 107
Anette Nachbar Brunswick Group	Tel: +49 152 288 10363

<sup>1</sup> Berekend als Nettoschuld / Totaal eigen vermogen en verplichtingen

## OVER VGP

VGP N.V. is een toonaangevend 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 8,1 miljoen m<sup>2</sup> en de strategische focus is op de ontwikkeling van logistieke en semi-industriële business parken. Opgericht in 1998 als een familiebedrijf in Tsjechië, heeft VGP nu circa 190 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 december 2018 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>

**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.