

## **STERKE VRAAG NAAR PREMIUM EUROPEES LOGISTIEK** **VASTGOED STUWT DE JAARRESULTATEN**

**28 februari 2020, 7u00, Antwerpen (Berchem), België:** VGP NV ('VGP' of 'de Groep'), een toonaangevende 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 2019:

- Record nettowinst van €205,6 miljoen, een stijging van 69,8% joj
- Solide bedrijfsgroei in de gehele Europese portefeuille
  - Record aan nieuwe en hernieuwde huurinkomsten van € 54,9 miljoen brengen het totaal gecontracteerde huurinkomsten op € 155,0 miljoen, een groei van 48.9% joj
  - 34 gebouwen met 706.000 m<sup>2</sup> in aanbouw aan het einde van het jaar
  - 6,21 miljoen m<sup>2</sup> ontwikkelingsgrondbank - een groei van 39,6% joj
  - 19 projecten opgeleverd met 287.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte, wat neerkomt op € 15,8 miljoen aan huurcontracten op jaarbasis
  - Start van de bouw van het project VGP Park München met verschillende andere iconische projecten in de pijplijn, waaronder Laatzen en Maagdenburg.
- Tweede joint venture met Allianz Real Estate gelanceerd en drie succesvolle joint venture transacties voltrokken – twee met de eerste en één met de tweede joint venture – voor een totale transactiewaarde van € 610 miljoen
- Succesvolle afronding van een obligatie-uitgifte van € 150 miljoen en afsluiting van diverse meerjarige bilaterale kredietfaciliteiten
- Voornemen om aan de algemene aandeelhoudersvergadering voor te stellen een brutodividend uit te keren van € 60 miljoen, wat neerkomt op € 3,25 per aandeel – een stijging van 47,7% joj

**Jan Van Geet**, CEO van VGP, zei: *“We hadden zoals gebruikelijk een druk jaar waarin onze ondertekende huurinkomsten met bijna 50% zijn gestegen. De schaalgrootte van onze activiteiten zijn ingrijpend veranderd nu we steeds meer de vruchten plukken van de investeringen die de afgelopen jaren in ons groeiende pan-Europese platform zijn gedaan. Met name in Duitsland – waar we reeds actief zijn sinds 2013, maar voornamelijk onder de radar – zagen we sterke groei. In de afgelopen maanden is ons profiel op de Duitse markt aanzienlijk veranderd doordat we in München, Laatzen en Göttingen iconische projecten hebben gelanceerd die het resultaat zijn van een intensieve samenwerking met gemeenschappen en KMO-klienten in de afgelopen jaren.”*

Jan Van Geet vervolgde: *“In de loop van het jaar hebben we aanzienlijk geïnvesteerd in onze organisatiestructuur. We hebben onze landenteams verder afgestemd op onze pan-Europese matrixorganisatie en hebben de COO-rol opgesplitst - met Jon Watkins, komende van Amazon, toegetreden als COO West-Europa. We hebben onze financiële positie versterkt door een tweede joint venture met Allianz, een succesvol obligatieaanbod van € 150 miljoen en nieuwe kredietfaciliteiten. Wij zijn van mening dat het van cruciaal belang is om een ijzersterke kapitaalpositie te behouden, zodat we kunnen blijven profiteren van investeringsmogelijkheden nu we zien dat grond steeds schaarser wordt.”*

Jan Van Geet voegde hieraan toe: *“We hebben veel vertrouwen in de vooruitzichten voor 2020, aangezien we reeds verschillende voorverhuurde iconische ontwikkelingsprojecten in de pijplijn hebben die de resultaten dit jaar zullen ondersteunen. Bovendien zullen we de implementatie van onze pan-Europese uitrol voortzetten en hebben we de ambitie om, mede mogelijk gemaakt door de opgeschaalde reeds verworven grondbank, veel nieuwe en iconische parken en huurders te verwelkomen in alle markten waarin we actief zijn.”*

## FINANCIËLE EN OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN

### Record nieuwe ondertekende huurovereenkomsten

- Record aan nieuwe en hernieuwde huurinkomsten van € 54,9 miljoen gedreven door 727.000 m<sup>2</sup> nieuw ondertekende huurovereenkomsten (wat overeenkomt met € 53,3 miljoen nieuwe geannualiseerde huurinkomsten), in combinatie met 31.000 m<sup>2</sup> vernieuwde huurovereenkomsten (wat overeenkomt met € 1,6 miljoen geannualiseerde huurinkomsten)
- De nieuwe en hernieuwde huurinkomsten worden hoofdzakelijk in Duitsland gegenereerd: € 39,5 miljoen of 74%, waarvan € 24,0 miljoen wordt bijgedragen door tot nu toe ondertekende huurovereenkomsten in voorverhuur voor VGP Park München.
- Het totaal aan ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigt € 155,0 miljoen<sup>1</sup> aan geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten (gelijk aan 2,66 miljoen m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte), **een stijging van 48,9%** sinds december 2018

### Recordhoogte aan bouwactiviteit

- In totaal werden 19 projecten opgeleverd die 287.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, wat neerkomt op € 15,8 miljoen geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten
- Een recordaantal van 34 projecten in aanbouw die 706.000 m<sup>2</sup> toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, wat neerkomt op € 45,8 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten, eenmaal gebouwd en volledig verhuurd
- Daarnaast hebben we in onze pijplijn 11 voorverhuurde projecten die in de komende maanden zullen worden opgestart, wat neerkomt op 331.000m<sup>2</sup> aan toekomstige verhuurbare oppervlakte, wat € 30,4 miljoen aan voorverhuurde huurovereenkomsten vertegenwoordigt.

### Recorduitbreiding van de grondbank

- Aankoop van 2,88 miljoen m<sup>2</sup> bouwgrond en nog eens 1,80 miljoen m<sup>2</sup> contractueel vastgelegd onder voorbehoud van vergunningen, wat de totale grondbank (in eigendom of vastgelegd) op 6,21 miljoen m<sup>2</sup> brengt (een netto toename van 39,6% sinds december 2018), wat 2,78 miljoen m<sup>2</sup> aan toekomstige verhuurbare oppervlakte ondersteunt.
- Daarnaast is er per december 2019 in totaal 1,02 miljoen m<sup>2</sup> nieuwe kavels onder optie en die hebben een ontwikkelingspotentieel van 0,51 miljoen m<sup>2</sup> toekomstige verhuurbare oppervlakte.

---

<sup>1</sup> Voor Joint Ventures op 100%

Sinds het begin van 2020 is deze pijplijn met nog eens 1.64 miljoen m<sup>2</sup> bouwgrond toegenomen, wat neerkomt op nog eens 0.94 miljoen m<sup>2</sup> ontwikkelingspotentieel.

### **Aanzienlijke versterking van het team**

- Het team werd uitgebreid tot 220 FTE omdat we 40 extra mensen in de organisatie hebben aangenomen.
- De COO-rol werd opgesplitst – met Jon Watkins, voorheen hoofd van EME Real Estate bij Amazon, die zich vanaf december 2019 aansloot als COO West-Europa, en Matthias Sander als COO Oost-Europa – om beter aan te sluiten met de organisatie en een platform op te zetten teneinde de succesvolle acquisitie van grond, die geldt als motor voor toekomstige groei, verder te faciliteren

### **Versterking van onze financiële en vermogenspositie**

- Het strategische partnerschap met Allianz werd uitgebreid met een nieuwe 50:50 joint venture “VGP European Logistics 2” – een investeringsvehikel gericht op logistieke kernactiviteiten in Oostenrijk, Italië, Nederland, Portugal, Roemenië en Spanje. Wij streven ernaar de joint venture binnen vijf jaar te laten groeien tot een bruto-activawaarde van € 1,7 miljard door uitsluitend door VGP ontwikkelde prime assets te verwerven
- We hebben drie succesvolle closings uitgevoerd met de Joint Ventures voor een totale brutovermogenswaarde van € 610 miljoen. De eerste joint venture heeft twee closings uitgevoerd, één in april 2019 voor € 203 miljoen en één in november 2019 voor € 232 miljoen. De tweede joint venture sloot in juli 2019 een eerste transactie van € 175 miljoen succesvol af
- In november 2019 werd een obligatie-uitgifte van € 150 miljoen afgerond en daarnaast hebben we via verschillende bilaterale overeenkomsten meerjarige kredietfaciliteiten afgesloten voor een totaal van € 183,5 miljoen
- Deze gecombineerde opbrengsten en faciliteiten zullen VGP in staat stellen te herinvesteren in haar ontwikkelingspijplijn en de activiteiten verder te laten groeien. Eind 2019 bedroeg de schuldgraad<sup>1</sup> 37,2%, wat in overeenstemming is met de doelstelling van de onderneming om binnen de maximaal geconsolideerde schuldgraad van 65% te blijven

### **Maatschappelijk verantwoord ondernemen als belangrijk strategisch principe**

- In de loop van 2019 werden een aantal initiatieven geïntroduceerd, waaronder een nieuwe minimale bouwstandaard: we streven naar BREAAAM “Very Good” certificering. (of een equivalent daarvan) voor alle nieuwe bouwprojecten vanaf 2020. Daarnaast plannen we een bredere uitrol van duurzame energieproductie in onze parken door middel van fotonvoltaïsche en andere hernieuwbare bronnen om onze huurders te ondersteunen bij hun doelstelling om hun CO<sub>2</sub>-voetafdruk te neutraliseren
- De VGP Foundation werd in 2019 opgericht als een geregistreerde Belgische privéstichting. VGP heeft zich ertoe verbonden ongeveer 1-2% van haar jaarlijkse winst bij te dragen aan de VGP Foundation en dit jaar zullen we voorstellen om een startkapitaal van € 3 miljoen bij te dragen. De stichting zal zich richten op drie belangrijke gebieden: ten eerste het ondersteunen van onderwijs voor kinderen en jongeren in nood, ten tweede het behoud en de creatie van biosferen en natuurbeschermingszones en ten derde de bescherming van het Europese cultuurgood en erfgoed

---

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

- Voor 2020 hebben we de lat voor onze duurzaamheidsdoelstellingen verhoogd, omdat we geloven dat de particuliere sector - en met name de logistieke sector - een belangrijke rol speelt bij het creëren van oplossingen die bijdragen aan de groei van de economie en het aanpakken van uitdagingen zoals de klimaatverandering. Daarom zullen we onze strategie, doelstellingen en initiatieven regelmatig publiceren in een uitgebreid Corporate Responsibility-rapport. De eerste editie staat gepland voor publicatie in de komende weken.

## Outlook 2020

- Wij kijken met vertrouwen naar 2020 en daarna, aangezien we blijven werken aan de implementatie en uitbreiding van onze pan-Europese uitrol. Bovendien heeft de aanhoudende positieve trend in de vraag naar verhuurbare oppervlakte die VGP in 2019 heeft geregistreerd, in combinatie met de aanzienlijke toename van onze grondbank in de afgelopen 12 maanden, de basis gelegd voor groei in de komende jaren. VGP verwacht haar huurinkomsten en vastgoedportefeuille verder te kunnen uitbreiden door de oplevering en opstart van bijkomende nieuwe gebouwen in 2020. De ontwikkelingsactiviteiten zullen in 2020 op een hoog niveau blijven, ondersteund door een solide vraag van potentiële huurders. Wij verwachten dat e-commerce een belangrijke drijfveer zal blijven voor vraag naar verhuurbaar oppervlakte.
- Ten slotte verwachten wij, wat betreft de samenwerking met Allianz Real Estate, in de loop van 2020 de details te kunnen bekendmaken van een uitbreiding van onze eerste joint venture die verder gaat dan de oorspronkelijke doelstelling van € 1,7 miljard en verwachten wij in de loop van dit jaar een aantal closings te kunnen uitvoeren met de Joint Ventures.

## BELANGRIJKE FINANCIËLE PARAMETERS

Operationele parameters en resultaten	2019	2018	Wijziging
Getekende geannualiseerde huurinkomsten (€ mio)	155,0	104,1	48,9%
IFRS operationeel resultaat voor belasting (€ mio)	252,4	151,1	67,0%
IFRS-nettoresultaat (€ mio)	205,6	121,1	69,8%
IFRS-winst per aandeel (€ per aandeel)	11,06	6,52	69,8%
Dividend per aandeel (€ per aandeel)	3,25	2,20	47,7%

Portefeuille en balans	2019	2018	Wijziging
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op 100% (€mio)	2.771	1.936	43,1%
Vastgoedportefeuille, inclusief Joint Ventures op aandeel (€mio)	1.897	1.355	40,0%
Bezettingsgraad van de staande portefeuille (%)	99,8	99,3	-
EPRA intrinsieke waarde (NAV) per aandeel (€ per aandeel)	39,89	30,94	28,9%
IFRS intrinsieke waarde (NAV) per aandeel (€ per aandeel)	37,66	29,25	28,8%
Netto financiële schuld (€mio)	604,2	419,3	44,1%
Schuldgraad <sup>1</sup> (%)	37,2	34,6	-

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

## CONFERENCE CALL VOOR INVESTEERDERS EN ANALISTEN

### VGP zal een conference call houden om 10u30 (CET) op 28 februari 2020

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: 800-263-0877 (gratis)/ +1 646-828-8143
- Bevestigingscode: 8533079

Een presentatie zal beschikbaar zijn op de website van VGP onder “Rapporten & Presentaties”:  
<https://www.vgpparks.eu/nl/investors/>

## FINANCIËLE KALENDER

Jaarverslag 2019	7 april 2020
Eerste kwartaal 2020 trading update	8 mei 2020
Algemene aandeelhoudersvergadering	8 mei 2020
Dividend ex-datum	15 mei 2020
Betalingsdatum van het dividend	19 mei 2020
Halfjaarresultaten 2020	24 augustus 2020
Derde kwartaal 2019 trading update	20 november 2020

## 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

---

## 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 6,21 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 220 medewerkers in dienst en is actief in 12 Europese landen zowel voor eigen rekening als voor rekening van VGP European Logistics en VGP European Logistics 2, beide joint ventures met Allianz Real Estate. Per december 2019 bedroeg de Bruto Vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures tegen 100%, € 2,77 miljard en het bedrijf had een Netto Vermogenswaarde (EPRA NAV) van € 741 miljoen. 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>

**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.