



Vážení akcionáři a držitelé dluhopisů,

Rok 2019 jsme v naší tiskové zprávě ročních výsledků označili za velmi rušný, „jako již obvykle“. To bylo ale spíše slabé slovo.

Ve skutečnosti šlo o „Grand Cru“ rok, jaký jsme doposud v naší společnosti nezažili – byl to rok, ve kterém se podařilo mnoho projektů, na kterých jsme dlouhodobě pracovali; rok, během kterého jsme dosáhli významného obchodního úspěchu v rámci naší skupiny (hodnota našich uzavřených nájemních smluv se navýšila o 50 %, naše pozemkové portfolio o téměř 40 %). Jinými slovy se jednalo o rok, který by za normálních okolností posloužil jako dostatečný základ do budoucnosti a zároveň jako předpoklad, že rok 2020 by mohl přinést jen pozitivní výsledky.

Nicméně, to bylo před tím, než byly vlády celého světa donuceny přistoupit k extrémním bezpečnostním opatřením kvůli aktuální situaci týkající se COVID-19. Je zřejmé, že je momentálně nemožné předvídat, jak se situace bude nadále vyvíjet a jaké budou její dopady na ekonomiku.

Díky současnému počtu zakázek a faktu, že 80 % našich projektů ve výstavbě je předem pronajatých, fungování VGP je kryté před podobným nárazem způsobeným masivním narušením fungující ekonomiky i před případnou recesí způsobenou epidemií COVID-19. Nicméně

před tím, než budeme schopni vydat podrobnější analýzu, bude potřeba vyčkat a sledovat, jaký dopad budou mít na naše zákazníky omezení, která mají za úkol zabránit šíření viru.

Oprostíme-li se od této mimořádné události, můžeme říci, že VGP momentálně stojí na mnohem pevnějším základu, díky výše zmíněnému navýšení nájemného pod smlouvou o 50 % v kombinaci s nárůstem portfolio pozemků o téměř 40 %. Rozšířili jsme spolupráci s Allianz Real Estate prostřednictvím nového společného podniku a upevnili jsme naši pozici na německém trhu akvizic několika nových ikonických projektů, jako například náš nový VGP park v Laatzenu, rozšířením parku v Göttingenu a především zcela předpronajatým parkem v Mnichově, který je bez pochyby naším doposud nejprestižnějším projektem. Všechny tyto projekty jsou výsledkem naší intenzivní a dlouholeté spolupráce s místními úřady, lokálními komunitami a našimi zákazníky.

Kromě našich nemovitostních aktivit, jsme se také aktivně věnovali i naší vnitřní organizaci. Ve 13 zemích Evropy máme již téměř 220 kolegů. Nástupem Jona Watkinse, který před

tím působil jako vedoucí manažer logistických nemovitostí pro Amazon v Evropě a nyní u nás převzal roli COO pro západní Evropu, jsme velmi posílili naše know-how pro další růst VGP napříč Evropou. Společně s Matthiasem Sandersem (jeho alter ego pro východní Evropu) úzce spolupracují s našimi specializovanými týmy na akvizicích dalších lokalit a zefektivňování práce našich místních organizací.

Rovněž jsme rozšířili řady našich zaměstnanců v jednotlivých zemích, abychom našim zákazníkům byli schopni nabídnout profesionální a lokální řešení na míru jejich potřebám.

Jsem rád, že jsme dokázali získat tolik nových talentovaných spolupracovníků a i přesto, že je relativně brzy na hodnocení, výsledky jejich práce jsou viditelné již dnes.

Jsmo přesvědčeni, že skutečná hodnota naší společnosti je skryta v našem pozemkovém portfolio, které sestává z vynikajících lokalit, a věříme, že tomu tak bude i nadále, napříč jakoukoliv krizí. Můj otec rád říká: „Půda – nepřítel přes ni může pouze přejít, ale s sebou si ji nikam neodnese.“



I navzdory tomu, že všechny naše akvizice realizujeme s dlouhodobou vizí napříč nevyhnutelnými ekonomickými cykly, stále zůstáváme věrni našemu principu opatrnosti. Akvizice našich pozemků uskutečňujeme pouze za podmínky získání potřebných povolení, která nám umožní projekty následně realizovat.

Pomocí této strategie jsme za poslední roky dokázali nakoupit značné množství pozemků, díky kterým budeme schopni našim zákazníkům nabídnout řešení pro jejich potřeby v oblastech, kde jsou právě takové možnosti velmi omezeně dostupné.

Získávání nových projektů v prvotřídních lokalitách vyžaduje schopnost pohotově reagovat, jelikož se nedá předpovědět doba, kdy se mohou naskytnout příležitosti je přidat do našeho portfolia. Jen takto a za předpokladu, že si necháme dostatečnou finanční rezervu, můžeme reagovat rychle a pohotově v případě, že vznikne příležitost nakoupit pozemky v místech, kde se vyskytují jen vzácně.

Navzdory současné ekonomické situaci, musíme být neustále připraveni reagovat na nové investiční příležitosti, přičemž musíme zůstat věrni svým investičním zásadám, které stojí na dlouhodobé vizí napříč kolísající ekonomické situaci. Jen tak můžeme zajistit další dlouhodobý organický růst VGP. V neposlední řadě, díky velkému množství předem pronajatých projektů, které jsou ve výstavbě, zůstává optimistický ohledně naší budoucnosti.

Zodpovědné podnikání

V roce 2019 jsme také byli svědky neočekávané pozornosti, které se začalo dostávat generaci teenagerů, a to především, když Greta Thunbergová prohlásila: „Nemůžeme žít nadále tak, jako kdybychom před sebou neměli žádný zítřek, protože po dnešku přijde další den.“ Nejen pro mladé lidi se tato věta stala mottem a silicím impulsem pro zlepšování dopadu lidského faktoru na životní prostředí. Dostalo se do všeobecného povědomí, že změna klimatu způsobí velké problémy, a že je tedy potřeba od základu změnit způsob vnímání našeho vlivu na životní prostředí.

Naše motto zní „Building Tomorrow Today“, což je samo o sobě deklarácí, že se zavazujeme podporovat budoucí generace a jsme přesvědčeni, že i my můžeme přispět k neutralizaci vlivu člověka na životní prostředí a zmírnění klimatických změn. V tomto duchu si klademe větší cíle v rámci udržitelnosti našich projektů v roce 2020.

Jako součást naší komplexní strategie k uplatnění udržitelných řešení pro životní prostředí jak pro naše zákazníky, tak pro naše vlastní účely, se VGP rozhodlo získat a aplikovat certifikaci BREEAM „Very Good“ pro všechny naše projekty ve výstavbě počínaje rokem 2020. Navíc bychom chtěli nabízet zdroje obnovitelné energie v co největším počtu našich parků a prvním krokem bude zvýšení investic do instalace solárních panelů na naše střechy.



Za tímto účelem jsme vytvořili novou značku VGP Renewable Energy. První námi vlastněné instalace fotovoltaických prvků tak budou zprovozněny v našich parcích koncem roku 2020.

Tyto závazky jsou založeny na snaze VGP rozvíjet zodpovědné podnikání naší společnosti a na snaze podpořit naše zákazníky a komunity, ve kterých fungujeme, abychom jim pomohli pozitivně ovlivnit jejich uhlíkovou stopu.

Někteří lidé si myslí, že termín „zodpovědné podnikání“ patří do širší kategorie dobročinných aktivit. I přesto, že jsme dobročinnosti zavázáni (v letošním roce se chystáme investovat 3 miliony euro do VGP Foundation – nadace, jejíž založení jsem avizoval již v dopise z minulého roku), zodpovědné podnikání je pro nás mnohem konkrétnější pojem a já osobně budu klást velký důraz na jeho dodržování v roce 2020 a i v následujících letech.

Dividenda

Navzdory nejisté situaci na trhu kvůli vypuknutí epidemie COVID-19, chce naše správní rada během zasedání akcionářů navrhnout dividendu ve výši 60,4 milionů euro, což odpovídá vyplacení 29 % našeho čistého hospodářského výsledku (tedy celkové navýšení o 48 %), navzdory tomu, že v minulém roce jsme vyplatili 34 % čistého hospodářského výsledku.

Na závěr bych rád zmínil, že jsme si vědomi potřeby stále znovu získávat důvěru a respekt našich akcionářů, zaměstnanců, nájemníků a komunit, se kterými každý den pracujeme. Tomu jsme hluboce zavázáni.

Dovolte mi poděkovat mým kolegům a všem našim partnerům za spolupráci, a jejich rodinným příslušníkům za jejich podporu.

Jelikož zdraví a bezpečí nás všech je naší absolutní prioritou, přijali jsme veškerá možná opatření, abychom omezili riziko nákazy v každé zemi, kde působíme, a přispěli tak k brzkému zastavení této epidemie.

Přeji Vám všem pevné zdraví a věřím, že nás čekají světlé zítřky a doufám, že se brzy osobně setkáme.

*Váš,
Jan Van Geet*