

---

# VGP

---



[WWW.VGPPARKS.EU](http://WWW.VGPPARKS.EU)

---

# PERSBERICHT HALFJAARRESULTAAT

---

Voor de periode  
1 januari 2020 – 30 juni 2020

Gereguleerde informatie  
Maandag, 24 augustus 2020, 7:00 am CET

## **VGP RAPPORTEERT RESULTATEN VOOR EERSTE HELFT 2020**

**24 augustus 2020, 7.00 uur CET, Antwerpen (Berchem), België:** VGP NV ('VGP' of 'de Groep'), de in Antwerpen gevestigde Europese aanbieder van hoogwaardig logistiek en semi-industrieel vastgoed maakt vandaag de resultaten bekend voor het halfjaar eindigend op 30 juni 2020:

- Operationele prestaties die resulteren in een nettowinst van € 196,9 miljoen
  - Resultaat positief beïnvloed door het aangaan van een nieuwe 50:50 joint venture met Allianz Real Estate met betrekking tot VGP Park München
  - € 20,1 miljoen aan nieuwe en hernieuwde huurovereenkomsten in H1 2020, waardoor totaal geannualiseerde huurinkomsten groeien tot € 165,2 miljoen (+6,6% YTD)<sup>1</sup>
  - 12 projecten opgeleverd voor een totaal van 190.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte
  - 33 projecten in aanbouw voor een totaal van 795.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte
  - De totale waarde van de portefeuille is gestegen tot € 3,23 miljard (+16,6% YTD)<sup>1</sup>
  - VGP investeerde in de toekomstige pijplijn met 1,17 miljoen m<sup>2</sup> nieuw aangekochte grond en nog eens 1,97 miljoen m<sup>2</sup> vastgelegd onder voorbehoud van vergunningen.
- Impact van COVID-19 blijft tot nu toe beperkt
  - Alle bouwactiviteiten zijn volledig hervat
  - De impact op de huurbetalingen is zeer beperkt: bijna alle verschuldigde betalingen werden op tijd ontvangen met een zeer beperkte herprofilering van de huurbetalingen.
- Uitgebreide samenwerking met Allianz door lancering van derde JV voor VGP Park München
- Balans is verder versterkt door kapitaalverhoging van € 200,0 miljoen, waardoor schuldgraad per 30 juni 2020 is teruggebracht tot 35,0%

**Jan Van Geet**, CEO van VGP, zei: *“Ondanks de uitdagende marktomstandigheden als gevolg van de verschillende Covid-19 lockdowns, hebben we in de eerste helft van 2020 veel nieuwe mijlpalen bereikt. De vraag naar onze gebouwen bleef sterk, wat resulteerde in een brede en grotendeels voorverhuurde bouwpiplijn. Bovendien heeft onze nieuwe joint venture met Allianz voor VGP Park München onze samenwerking naar een hoger niveau getild en onze balans sterker gemaakt dan ooit tevoren.”*

Jan Van Geet voegde eraantoe: *“We hebben in die periode, ondanks de hevige concurrentie op de markt, een paar grote toppercelen verworven, dankzij de wendbaarheid van ons team en onze reputatie. Ik verwacht dat deze grondpercelen de belangrijkste drijfveer voor waardecreatie zullen zijn, aangezien we al veel belangstelling voor deze nieuwe locaties hebben ontvangen.”*

Jan Van Geet concludeerde: *“We richten ons permanent op mogelijkheden om onze portfolio uit te breiden; daarnaast werken we er hard aan om een belangrijke leverancier van duurzame energie voor onze huurders te worden.”*

---

<sup>1</sup> Vergeleken met 31 december 2019; inclusief joint ventures op 100%

## FINANCIËLE EN OPERATIONELE HOOGTEPUNTEN

### Huuractiviteiten

- Nieuwe en vernieuwde geannualiseerde huurinkomsten van € 20,1 miljoen gedreven door 200.000 m<sup>2</sup> nieuwe getekende huurovereenkomsten, wat overeenkomt met € 11,4 miljoen aan nieuwe geannualiseerde huuropbrengsten<sup>1</sup>.
- Gedurende de periode werden in totaal voor 164.000 m<sup>2</sup> huurovereenkomsten vernieuwd, wat overeenkomt met € 8,8 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten, waarvan 30.000 m<sup>2</sup> (€ 1,7 miljoen) betrekking had op de eigen portefeuille en 134.000 m<sup>2</sup> (€ 7,1 miljoen) op de Joint Ventures<sup>2</sup>. Vernieuwde huurovereenkomsten binnen de portefeuille van de joint ventures omvatten verschillende verlengingen met 1-5 jaar.
- De beëindigingen vertegenwoordigden een totaal van € 1,2 miljoen of 25.000 m<sup>2</sup>, allemaal binnen de portefeuilles van de joint ventures.
- Het totaal aan getekende huurovereenkomsten vertegenwoordigt € 165,2 miljoen<sup>3</sup> (gelijk aan 2,84 miljoen m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte) aan geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten, een stijging van 6,6% sinds december 2019.

### Ontwikkelingsactiviteiten

- In totaal werden er in de eerste helft van 2020, 12 projecten voltooid die 190.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte opleverden, wat neerkomt op € 9,9 miljoen aan geannualiseerde gecommitteerde huurinkomsten (per 24 augustus 2020 is dit toegenomen tot 311.000 m<sup>2</sup> verhuurbaar oppervlakte).
- Bijkomende ontwikkeling van 33 projecten in aanbouw die in totaal 795.000 m<sup>2</sup> toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, wat neerkomt op € 49,5 miljoen aan geannualiseerde huurinkomsten na de bouw en volledige verhuur - de portefeuille in aanbouw is voor 73,4% voorverhuurd.

### Gevolgen van Covid-19

- De activiteiten van VGP vorderen goed in 2020, ondanks de Covid-19 pandemie. Het hele VGP-team is gedurende de hele crisis operationeel geweest met volledige toegang tot de centrale systemen. Van geen enkel personeelslid van VGP is het dienstverband (tijdelijk) beëindigd/opgeschort en de Groep heeft geen enkele steun van de overheid aangenomen.
- De lockdownmaatregelen die overheden in heel Europa hebben genomen om de verspreiding van het virus tegen te gaan, hebben geleid tot een wijdverspreide ontwrichting van vele sectoren van de economie. In sommige gevallen heeft dit invloed gehad op de activiteiten en de kasstromen van de klanten van VGP, wat in enkele beperkte gevallen invloed heeft gehad op het niveau van de huur die we van dergelijke klanten konden innen. Klanten die met echte cashflow uitdagingen werden geconfronteerd worden ondersteund door middel van het herprofilen van huurbetalingen en verplichtingen. Geen van onze klanten heeft tot dusverre gevraagd om hun gehuurde ruimte terug te geven.

---

<sup>1</sup> Waarvan 160.000 m<sup>2</sup> (€ 8,3 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 ventures op 100%

### **Land bank is blijven uitbreiden**

- Aankoop van 1,17 miljoen m<sup>2</sup> bouwgrond en nog eens 1,97 miljoen m<sup>2</sup> gecommiteerd onder voorbehoud van vergunningen, waardoor de resterende totale grondbank (in eigendom of vastgelegd) voor ontwikkeling op 6,89 miljoen m<sup>2</sup> komt, wat 3,12 miljoen m<sup>2</sup> aan toekomstige verhuurbare oppervlakte ondersteunt.
- Daarnaast is nog eens 0,85 miljoen m<sup>2</sup> aan nieuwe grondpercelen onder optie en die een ontwikkelingspotentieel hebben van 0,41 miljoen m<sup>2</sup> aan toekomstige verhuurbare oppervlakte.

### **Opzet van nieuwe business line VGP Renewable Energy die de toename van de fotovoltaïsche investeringen stimuleert**

- In juli 2020 werd ons eerste fotovoltaïsche project opgeleverd in Nijmegen, Nederland (1,5MWP) en er zijn nog 16 andere fotovoltaïsche projecten in aanbouw voor een totaal van 17,6 MWP. Dit is verdeeld over Duitsland (10,4MWP) en Nederland (7,2MWP). Daarnaast worden momenteel verschillende pijplijnprojecten in Duitsland en Spanje geïdentificeerd. Einde 2019 stond er voor in totaal 16,5MWP aan geïnstalleerd vermogen op daken van VGP, in eigendom van en geëxploiteerd door derden.

### **Uitbreiding van de samenwerking met Allianz Real Estate door de lancering van een derde joint venture**

- In juni 2020 zijn VGP en Allianz Real Estate een nieuwe 50:50 joint venture aangegaan voor de ontwikkeling van VGP Park München. Dit is de derde joint venture met Allianz Real Estate.
- De opzet van het beheer en het bestuur van de nieuwe joint venture is vergelijkbaar met de eerste twee joint ventures tussen de twee partners, waarbij VGP de nieuwe joint venture als enige asset-, property- en developmentmanager dient. In tegenstelling tot de twee bestaande joint ventures die zich concentreren op de verwerving van door VGP ontwikkelde inkomstgenererende activa, zal deze nieuwe joint venture zich in eerste instantie richten op de ontwikkeling van VGP Park München.
- Eenmaal volledig ontwikkeld zal het park bestaan uit vijf logistieke gebouwen, twee vrijstaande parkeergebouwen en een kantoorgebouw voor een totaal bruto verhuurbaar oppervlak van ca. 270.000 m<sup>2</sup>. Het park is bijna volledig voorverhuurd aan KraussMaffei Technologies en BMW. BMW heeft formeel besloten om ook het competentiecentrum voor batterijen te verhuizen naar VGP Park München. Hierdoor wordt het park voor 100% voorverhuurd. Dit nieuwe leasecontract wordt momenteel uitgewisseld met BMW.
- Op dit moment zijn er al 3 gebouwen en 2 parkeerplaatsen in aanbouw. De oplevering van het eerste gebouw aan BMW vond begin augustus 2020 plaats. De volgende opleveringen staan gepland voor november 2020 (1 parkeerkoning), 1 gebouw (momenteel in onderhandeling) voor medio 2021, waarbij op één na alle resterende gebouwen voor november 2022 worden opgeleverd. Het laatste gebouw zal naar verwachting begin 2026 worden opgeleverd.

## Balans verder versterkt door kapitaalverhoging, terwijl twee extra transacties met de joint ventures worden verwacht voor het einde van het jaar

- Op 21 april 2020 heeft VGP met succes een aanbod van nieuwe aandelen voor een totaalbedrag van € 200,0 miljoen afgerond door middel van een private plaatsing aan internationale institutionele beleggers.
- In het aanbod werden in totaal 2.000.000 nieuwe aandelen (ongeveer 10,8% van de uitstaande aandelen van VGP bij voltooiing van het aanbod) geplaatst tegen een uitgifteprijs van € 100,00 per aandeel, wat een korting van 4,58% betekent ten opzichte van de laatst verhandelde prijs van het aandeel van de Groep op 21 april 2020 van € 104,8.
- In lijn met hun tevoren vastgelegde verplichtingen hebben Little Rock SA, gecontroleerd door de heer Jan Van Geet, en VM Invest NV, gecontroleerd door de heer Bart Van Malderen, elk ingeschreven op respectievelijk 33,81% en 20,16% van de nieuwe aandelen, en hebben ze volledige toewijzingen ontvangen.
- Wat betreft de joint ventures verwachten we twee extra transacties voor het einde van 2020. De zevende closing met VGP European Logistics (eerste joint venture) met een transactiewaarde<sup>1</sup> van naar verwachting > € 150 miljoen en de tweede closing met VGP European Logistics 2 (tweede joint venture) met een transactiewaarde van naar verwachting > € 200 miljoen.
- Deze stappen zullen ervoor zorgen dat VGP haar financiële koopkracht kan behouden en in staat is om de investeringspijplijn te financieren en te profiteren van extra investeringsmogelijkheden.

## BELANGRIJKE FINANCIËLE PARAMETERS

Activiteiten en resultaten	H1 2020	H1 2019	Wijziging
Getekende geannualiseerde huurinkomsten (€ mio)	165,2	129,3	27,8%
IFRS operationeel resultaat voor belasting (€ mio)	217,9	96,1	126,7%
IFRS-nettoresultaat (€ mio)	196,9	75,0	162,5%
IFRS-winst per aandeel (€ per aandeel)	10,19	4,04	152,3%

Portefeuille en balans	30 Jun 20	31 Dec 19	Wijziging
Vastgoedportefeuille, inclusief joint ventures op 100% (€mio)	3,231	2,771	16.6%
Vastgoedportefeuille, inclusief joint ventures op aandeel (€mio)	2,167	1,897	14.3%
Bezettingsgraad van de staande portefeuille (%)	99.9	99.8	-
EPRA intrinsieke waarde (NAV) per aandeel (€ per aandeel)	52.42	39.89	31.4%
IFRS intrinsieke waarde (NAV) per aandeel (€ per aandeel)	50.28	37.66	33.5%
Netto financiële schuld (€mio)	685.8	604.2	13.5%
Schuldgraad <sup>2</sup> (%)	35.0	37.2	-

<sup>1</sup> De transactiewaarde komt overeen met de aankoopprijs (tegen reële marktwaarde) van de opgeleverde inkomstengenererende gebouwen die aan de desbetreffende joint venture worden overgedragen.

<sup>2</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 organiseren om 10:30 uur (CEST) op 24 augustus 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: 866-548-4713 (gratis) / +1 323-794-2093
- Bevestigingscode: 3420218

Een presentatie is beschikbaar op de website van VGP:

<https://www.vgpparks.eu/nl/investeerders/publicaties/>

## 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) (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 6,89 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 meer dan 230 medewerkers in dienst en is actief in 12 Europese landen zowel voor eigen rekening als voor rekening van drie joint ventures met Allianz Real Estate (VGP European Logistics, VGP European Logistics 2 en VGP Park München). Per juni 2020 bedroeg de Bruto Vermogenswaarde van VGP, inclusief de joint ventures tegen 100%, € 3,23 miljard en het bedrijf had een Netto Vermogenswaarde (EPRA NAV) van € 1.079 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/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.