

## Persbericht

### Gereguleerde informatie

12 mei 2017 – 07h00 – CET

### Activiteitenverslag over de eerste vier maanden van 2017

- **Stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis tot € 72,4 miljoen<sup>1</sup> per einde april 2017 (+ € 8,1 miljoen in vergelijking met 31 december 2016).**
- **De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten voor de gecombineerde eigen en Joint Venture vastgoedportefeuille bedraagt 10,1 jaar (in vergelijking met 10,3 jaar per 31 december 2016). De gewogen gemiddelde duur van de eigen vastgoedportefeuille bedraagt 13,2 jaar (in vergelijking met 14,1 jaar per 31 december 2016) en 7,7 jaar (in vergelijking met 7,8 jaar per 31 december 2016) voor de Joint Venture vastgoedportefeuille.**
- **De ondertekende toegezegde huurovereenkomsten per einde april 2017 vertegenwoordigen in totaal 1.440.594 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte (in vergelijking met 1.278.238 m<sup>2</sup> per 31 december 2016) waarvan er 704.979 m<sup>2</sup> gerelateerd zijn aan de eigen portefeuille (in vergelijking met 545.715 m<sup>2</sup> per 31 december 2016) en 735.617 m<sup>2</sup> gerelateerd zijn aan de VGP European Logistics joint venture (in vergelijking met 732.523 m<sup>2</sup> per 31 december 2016).**
- **5 projecten opgeleverd tijdens de eerste vier maanden van 2017, die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 115.253 m<sup>2</sup>. Daarnaast zijn er per einde april 2017, 24 projecten in aanbouw die een toekomstige verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 463.258 m<sup>2</sup>.**
- **Verdere uitbreiding van de grondbank in Duitsland met de verwerving van 104.069 m<sup>2</sup> nieuw ontwikkelingsgrond. Daarnaast zijn er bijkomende opties aangegaan voor de verdere uitbreiding van de grondbank met 273.142 m<sup>2</sup> nieuwe percelen. VGP verwacht dat deze grondstukken zullen aangekocht worden, mits verkrijging van de nodige vergunningen, tijdens de volgende 12 maanden.**
- **Start van de eerste ontwikkeling (22.980 m<sup>2</sup>) in Spanje voorzien tijdens de maand mei 2017.**
- **Nieuwe closing met VGP European Logistics joint venture voorzien per einde mei 2017. De transactiewaarde bedraagt meer dan € 173 miljoen.**
- **Succesvolle plaatsing bij institutionele investeerders van een obligatielening van € 80 miljoen met een looptijd van 8 jaar, op 30 maart 2017.**
- **Principesakkoord bereikt voor de verkoop van VGP Park Nehatu (Estland) naar aanleiding van de volledige ontwikkeling van het park. De verkoopopbrengst zal terug geherinvesteerd worden in de ontwikkelingspijplijn.**
- **Ondertussen werkt VGP intensief aan de verdere geografische expansie.**

<sup>1</sup> Inclusief de toegezegde huurovereenkomsten van de VGP European Logistics joint venture met Allianz Real Estate. Per einde april 2017 bedroegen de toegezegde huurovereenkomsten van de VGP European Logistics € 40,2 miljoen in vergelijking met € 38,6 miljoen per 31 december 2016.

2017 kondigt zich aan als een veelbelovend en dynamisch jaar voor VGP. Tijdens het eerste kwartaal registreerde VGP een sterke vraag naar nieuw verhuurbare oppervlakten in de meeste van haar parken en de ontwikkelingsactiviteiten bleven op recordhoogte.

De activiteiten van VGP tijdens de eerste maanden van 2017 kunnen als volgt worden samengevat:

- De sterke vraag naar verhuurbare oppervlakte mondde uit in het ondertekenen van nieuwe huurcontracten voor in totaal meer dan € 10,4 miljoen (eigen en Joint Venture portefeuille gecumuleerd) waarvan er € 8,8 miljoen betrekking hadden op nieuwe of vervangingen van bestaande verhuurde oppervlakte (waarvan € 2,3 miljoen voor rekening van VGP European Logistics) en € 1,6 miljoen betrekking hadden op hernieuwingen van bestaande huurovereenkomsten (waarvan € 1,4 miljoen voor rekening van VGP European Logistics). Tijdens het jaar werden voor een totaal van € 0,7 miljoen geannualiseerde huurinkomsten beëindigd.
- De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98,9% per einde april 2017 in vergelijking met 98,8% per einde december 2016 (inclusief VGP European Logistics). Op het einde van april 2017 bedroeg de bezettingsgraad van de eigen vastgoedportefeuille 97,4% (in vergelijking tot 97,0% per 31 december 2016) en van de vastgoedportefeuille VGP European Logistics 100% (onveranderd in vergelijking tot 31 december 2016).
- De eigen vastgoedportefeuille bestaat uit 18 afgewerkte projecten die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 471.644 m<sup>2</sup>. De Joint Venture vastgoedportefeuille bestaat uit 35 afgewerkte projecten die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 634.475 m<sup>2</sup>.
- Per einde april 2017 waren er 24 nieuwe gebouwen in aanbouw goed voor 463.258 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte, waarvan er 5 gebouwen ontwikkeld werden voor VGP European Logistics.
- Per einde mei 2017 wordt een nieuwe closing met de VGP European Logistics joint venture voorzien. Hierdoor zal VGP een aanzienlijk bedrag van haar geïnvesteerde eigen middelen kunnen recycleren die grotendeels terug zullen geïnvesteerd worden in de ontwikkelingspijplijn.
- VGP maakte gebruik van de aantrekkelijke financiële markten om een bijkomende € 80 miljoen obligatielening uit te geven op 8 jaar. Deze obligatielening werd geplaatst bij institutionele investeerders en laat de Groep toe om het looptijdsprofiel van haar financiële schulden te verlengen en de gewogen gemiddelde kost van haar schuld te laten dalen.

## **Toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis**

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis (eigen en Joint Venture portefeuille gecumuleerd) stegen van € 64,3 miljoen per 31 december 2016 tot € 72,4 miljoen per einde april 2017.

De ondertekende huurovereenkomsten per einde april 2017 vertegenwoordigen in totaal 1.440.594 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte (in vergelijking tot 1.278.238 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte per einde december 2016). Dit komt overeen met 146 verschillende huurovereenkomsten of toekomstige huurovereenkomsten (eigen en Joint Venture portefeuille gecumuleerd).

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde april 2017 van de gecumuleerde eigen en Joint Venture portefeuille bedraagt 10,1 jaar (in vergelijking tot 10,3 jaar per 31 december 2016).

### *Eigen vastgoedportefeuille*

Tijdens de eerste maanden van 2017 werden er voor meer dan € 6,7 miljoen nieuwe toegezegde huurovereenkomsten ondertekend op jaarbasis, waarvan er € 6,4 miljoen betrekking hadden op nieuwe of vervangingen van bestaande verhuurde oppervlakte en € 0,3 miljoen betrekking hadden op hernieuwingen van bestaande huurovereenkomsten.

Tsjechië was de belangrijkste bron van stijging met meer dan € 4,0 miljoen nieuw getekende huurcontracten tijdens het jaar. Andere landen presteerden ook sterk. Nieuwe huurcontracten werden getekend in Duitsland + € 1,9 miljoen, Estland + € 0,7 miljoen en uiteindelijk Roemenië + € 0,1 miljoen.

Dit brengt de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis op € 32,1 miljoen per einde april 2017 (in vergelijking tot € 25,7 miljoen per 31 december 2016).

De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 704,979 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte. Dit komt overeen met 75 verschillende huurovereenkomsten of toekomstige huurovereenkomsten. De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde april 2017 bedraagt 13,2 jaar (10,2 jaar tot eerste break).

### *VGP European Logistics vastgoedportefeuille*

Tijdens de eerste maanden van 2017 negotieerde VGP voor haar Joint Venture meer dan € 3,7 miljoen nieuwe toegezegde huurovereenkomsten waarvan er € 2,3 miljoen betrekking hadden op nieuwe of vervangingen van bestaande verhuurde oppervlakte en € 1,4 miljoen betrekking hadden op hernieuwingen van bestaande huurovereenkomsten. Tijdens het jaar werden voor een totaal van € 0,7 miljoen geannualiseerde huurcontracten beëindigd.

Duitsland was de belangrijkste bron van stijging met meer dan € 1,8 miljoen nieuw getekende huurcontracten. In andere landen werden nieuwe huurcontracten getekend in Hongarije + € 1,3 miljoen, en in Tsjechië + € 0,6 miljoen.

Dit brengt de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis op € 40,2 miljoen per einde april 2017 (vergeleken met € 38,6 miljoen per 31 december 2016).

De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 735.617 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte. Dit komt overeen met 71 verschillende huurovereenkomsten of toekomstige huurovereenkomsten. De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per 30

april 2017 bedraagt 7,7 jaar in vergelijking tot 7,8 jaar per 31 december 2016 (6,7 jaar tot eerste break in vergelijking tot 6,8 jaar tot eerste break per einde 2016).

## **Evolutie van de vastgoedportefeuille**

De ontwikkelingsactiviteiten kunnen als volgt samengevat worden.

### ***Afgewerkte projecten***

Tijdens de eerste vier maanden van 2017 werden er 5 gebouwen opgeleverd.

#### *Eigen vastgoedportefeuille*

Voor de eigen portefeuille leverde VGP 3 gebouwen op: In Tsjechië: 1 gebouw van 14.383 m<sup>2</sup> in VGP Park Tuchomerice en in Duitsland: 1 gebouw van 23.590 m<sup>2</sup> in VGP Park Hamburg en 1 gebouw van 24.469 m<sup>2</sup> in VGP Park Leipzig.

Per 30 april 2017 bevat de vastgoedportefeuille 18 opgeleverde projecten die 471.644 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen en nog eens 19 projecten in aanbouw, goed voor 343.759 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte.

#### *VGP European Logistics vastgoedportefeuille*

Voor rekening van de Joint Venture leverde VGP 2 gebouwen: In Tsjechië: 1 gebouw van 12.226 m<sup>2</sup> in VGP Park BRNO en in Duitsland: 1 gebouw van 40.586 m<sup>2</sup> in VGP Park Hamburg.

Per 30 april 2017 bevat de vastgoedportefeuille 35 opgeleverde projecten die 634.475 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte.

### ***Projecten in aanbouw***

Op het einde van april 2017 waren er 24 nieuwe projecten in aanbouw.

#### *Eigen vastgoedportefeuille*

Voor de eigen portefeuille waren er 19 projecten in aanbouw. In Tsjechië: 4 gebouwen in VGP Park Olomouc, 3 gebouwen in VGP Park Jenec, 2 gebouwen in VGP Park Chomutov en 1 gebouw in elk van de volgende parken: VGP Park Usti nad Labem en VGP Park Cesky Ujezd. In Duitsland: 3 gebouwen in VGP Park Berlin en 1 gebouw in elk van de volgende parken: VGP Park Ginsheim en in de nieuwe parken VGP Park Schwalbach en VGP Park Wetzlar. In andere landen: 1 gebouw in VGP Park Nehatu (Estland) en 1 gebouw in VGP Park Kekava (Letland).

Deze nieuwe projecten in aanbouw, waarvoor er reeds voor 86%<sup>1</sup> huurovereenkomsten werden afgesloten, vertegenwoordigen in totaal 343.759 m<sup>2</sup> toekomstige verhuurbare oppervlakte en een geschatte geannualiseerde huuropbrengst van € 13,0 miljoen.

Tijdens het tweede kwartaal van 2017 zal VGP de ontwikkeling van het eerste gebouw (22.980 m<sup>2</sup>) in VGP Park San Fernando de Henares (Madrid-Spanje) opstarten.

---

<sup>1</sup> Berekend op basis van de gecontracteerde huren en de geschatte huurwaarde van de niet verhuurde oppervlakte

## *VGP European Logistics vastgoedportefeuille*

Voor rekening van de Joint Venture werden er door VGP 5 gebouwen ontwikkeld. In Duitsland: 2 gebouwen in VGP Park Hamburg en 1 gebouw in VGP Park Frankenthal. In andere landen: 1 gebouw in VGP Park Malacky (Slovakije) en 1 gebouw in VGP Park Győr (Hongarije).

Deze nieuwe projecten in aanbouw, waarvoor er reeds voor 93%<sup>1</sup> huurovereenkomsten werden afgesloten, vertegenwoordigen in totaal 119.499 m<sup>2</sup> toekomstige verhuurbare oppervlakte en een geschatte geannualiseerde huuropbrengst van € 6,5 miljoen.

## **Landbank**

### *Eigen vastgoedportefeuille*

Tijdens de eerste maanden van 2017 bleef VGP haar ontwikkelingspipeline verder voorbereiden voor toekomstige groei. Er werden in totaal 104.069 m<sup>2</sup> nieuwe grondstukken aangekocht die allemaal gelegen waren in Duitsland.

De huidige grondbank in volle eigendom bedraagt 3.093.884 m<sup>2</sup>. Deze grondbank laat VGP toe om, naast de huidige projecten in aanbouw en de reeds opgeleverde projecten (815.404 m<sup>2</sup>), nog bijkomend 635.000 m<sup>2</sup> te ontwikkelen waarvan 164.000 m<sup>2</sup> in Duitsland, 152.000 m<sup>2</sup> in Tsjechië, 268.000 in Spanje en 51.000 m<sup>2</sup> in de andere landen.

Daarnaast heeft VGP op dit ogenblik voor ongeveer 668.000 m<sup>2</sup> nieuwe land percelen geïdentificeerd of onder optie die gelegen zijn in Duitsland, Slowakije en Roemenië. Op deze gronden kan er circa 320.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte ontwikkeld worden. VGP verwacht dat, afhankelijk van het verkrijgen van de nodige vergunningen, deze grondstukken aangekocht zullen worden tijdens de volgende 12 maanden.

## **Nieuwe closing met VGP European Logistics joint venture**

Per einde mei 2017 wordt er een nieuwe verkoopronde aan VGP European Logistics gepland.

De 50/50 joint venture met Allianz Real Estate zal 6 nieuwe parken verwerven van VGP, bestaande uit 7 logistieke gebouwen en daarnaast nog eens 4 nieuwe gebouwen verwerven die ontwikkeld werden door VGP, in parken die reeds vroeger getransfereerd werden naar de Joint Venture.

De 6 parken die verkocht zullen worden zijn gelegen in Duitsland (3 parken) en in Tsjechië (3 parken). De bijkomende 4 gebouwen die aangekocht worden door de Joint Venture liggen ook in Duitsland (3 gebouwen) en in Tsjechië (1 gebouw).

De transactiewaarde bedraagt meer dan € 173 miljoen, en omvat een gedeelte toekomstige ontwikkelingspijplijn.

---

<sup>1</sup> Berekend op basis van de gecontracteerde huren en de geschatte huurwaarde van de niet verhuurde oppervlakte

## Financiering

Op 30 maart 2017 gaf VGP met succes een nieuwe obligatielening uit van € 80 miljoen met een looptijd van 8 jaar. De obligaties werden geplaatst bij institutionele investeerders en zijn niet genoteerd. De vaste rente van de obligaties bedraagt 3,35% bruto per jaar.

## VGP Park Nehatu (Estland)

Tijdens de eerste maanden van 2017 heeft VGP een principiële akkoord bereikt voor de verkoop van VGP Park Nehatu (Estland). De transactiewaarde bedraagt ongeveer € 54 miljoen. De verkoop is onderhevig aan een bevredigende uitkomst van het due diligence proces.

Gezien de geringe omvang van de Estse markt, de volledige ontwikkeling van het park en de aantrekkelijke marktomstandigheden, is VGP van mening dat de herinvestering van deze verkoopopbrengsten in de ontwikkelingspijplijn in grotere markten waar de Groep actief is, op middellange termijn een hogere aandeelhouderswaarde zal creëren.

Er wordt verwacht dat de transactie zal worden afgerond tijdens het tweede kwartaal van 2017.

## Nieuwe markten

VGP werkt intensief aan haar verdere geografische expansie. Er werden een aantal interessante opportuniteiten geïdentificeerd en behoudens onvoorziene economische of financiële marktomstandigheden, verwacht de Groep dat het in de komende 12 maanden een nieuw land zal betreden.

## Financiële kalender

Algemene aandeelhoudersvergadering	12 mei 2017
Bekendmaking halfjaarresultaten 2017	30 augustus 2017
Business update derde kwartaal 2017	10 november 2017

## Voor meer informatie

**Mr Jan Van Geet**

**CEO**

Tel. + 420 602 404 790

E-mail: jan.van.geet@vgpparks.eu

**Mr Dirk Stoop**

**CFO**

Tel.+32 52 45 43 86

E-mail: dirk.stoop@vgpparks.eu

### Profiel

VGP (www.vgpparks.eu) bouwt en ontwikkelt kwalitatief hoogstaand logistiek vastgoed en bijbehorende kantoren, voor eigen rekening en voor rekening van haar VGP European Logistics joint venture die vervolgens aan gerenommeerde klanten worden verhuurd door middel van langlopende commerciële huurcontracten. VGP beschikt over een 'in-house' team dat alle stappen beheert van het volledig geïntegreerde businessmodel: gaande van de identificatie en de aankoop van gronden tot de uitwerking en het ontwerp van het project, het toezicht op de bouwwerkzaamheden, de contacten met potentiële klanten en het facility management.

VGP noteert op Euronext Brussel en op de Main Market van de Prague Stock Exchange.