

Jan Van Geet, CEO van de VGP Groep, zegt hieromtrent: *"We hebben een zeer goede start van 2018 gehad met het contracteren van € 10,4 miljoen aan nieuwe en hernieuwde huurinkomsten. De vraag naar verhuurbare oppervlakten blijft sterk in al onze markten en er zullen binnenkort een aanzienlijk aantal nieuwe huurcontracten worden ondertekend, wat de geannualiseerde huuropbrengsten op jaarbasis verder zal verhogen. De ontwikkelingspijplijn omvat momenteel 26 nieuwe projecten in aanbouw die € 24,1 miljoen aan nieuwe huurinkomsten vertegenwoordigen op het ogenblik dat deze volledig zijn ontwikkeld en verhuurd. Tijdens het eerste kwartaal hebben we nieuwe kantoren geopend in Italië en de Benelux en we zijn momenteel in de laatste onderhandelingen om onze eerste land percelen in deze nieuwe markten te verwerven. We hebben ook goede vooruitgang geboekt bij de verdere ontwikkeling van ons team en we hebben een aantal sterke en hooggekwalificeerde profielen kunnen aantrekken om onze volgende groeifase te ondersteunen."*

De eerste paar maanden van 2018 kunnen als volgt worden samengevat:

- Tijdens de eerste vier maanden hebben we € 10,4 miljoen aan nieuwe en hernieuwde huurinkomsten gecontracteerd waarvan 157.000 m² nieuwe huurovereenkomsten getekend goed voor € 8,3 miljoen nieuwe geannualiseerde huurinkomsten in combinatie met 39.000 m² hernieuwde huurovereenkomsten goed voor € 2,0 miljoen geannualiseerde huurinkomsten, met daarnaast nog eens € 0,4 miljoen bijkomende huurinkomsten uit huurherzieningen en indexeringen.
- In totaal werden er 7 projecten opgeleverd, goed voor een verhuurbare oppervlakte van 227.407 m². Deze projecten zijn in staat om € 10,8 miljoen aan jaarlijkse huur te genereren bij volledige verhuur, waarvan er reeds € 10,6 miljoen (97,6%) gecontracteerd werd.
- Een vierde closing met VGP European Logistics joint venture vond plaats in 2018, waardoor VGP ongeveer € 301 miljoen aan eigen geïnvesteerde middelen kon recyclen. Deze netto-verkoopopbrengst, werd in eerste instantie aangewend voor de terugbetaling van kortlopende bankschulden ten belope van € 73,0 miljoen, en zal na de verwachte € 35,3 dividendbetaling opnieuw worden geïnvesteerd in de ontwikkelingspijplijn van VGP om zodoende de Groep verder te laten groeien.
- Er worden 505.150 m² aan nieuwe projecten ontwikkeld (31 december 2017: 475.113 m²). Deze nieuwe projecten vertegenwoordigen een toekomstige geschatte jaarlijkse huur van € 24,1 miljoen.
- Er werd 433.389 m² nieuwe ontwikkelingsgrond aangekocht tijdens het jaar. Daarnaast heeft VGP voor ongeveer 1.275.760 m² nieuwe landpercelen onder optie, ter ondersteuning van de ontwikkelingspipeline.
- In het eerste kwartaal van 2018 hebben we nieuwe kantoren geopend in Italië en de Benelux.
- We hebben het VGP-team ook aanzienlijk versterkt met het aanwerven van ervaren profielen voor leidinggevende functies:
 - een nieuwe VP Business Development en Investor Relations, die zich in de tweede helft van 2018 bij VGP zal voegen en die afkomstig is van een grote blue chip-investeringsbank;
 - een nieuwe Chief Investment Officer, die begin dit jaar is gestart en die verantwoordelijk is voor de verdere expansie van VGP in de nieuwe markten; en
 - een nieuwe Head of Controlling die afkomstig is van een groot industrieel bedrijf en die

zal starten tijdens het tweede kwartaal van 2018.

- Na afronding van de vierde Joint Venture closing per einde april 2018, bestaat de vastgoedportefeuille van VGP uit 7 afgewerkte projecten die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 288.659 m² met een huidige 100% bezettingsgraad. de vastgoedportefeuille van de Joint Venture bestaat uit 60 afgewerkte projecten die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 1.216.213 m² met een huidige bezettingsgraad van 99,4% en een reële waarde van € 1,1 miljard.

Toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis

De toegenomen vraag naar verhuurbare oppervlakte mondde uit in het ondertekenen van nieuwe huurcontracten voor in totaal meer dan € 10,4 miljoen waarvan er € 8,7 miljoen betrekking hadden op nieuwe of vervangingen van bestaande verhuurde oppervlakte (waarvan € 2,8 miljoen voor rekening van VGP European Logistics) en € 2,0 miljoen betrekking hadden op hernieuwingen van bestaande huurovereenkomsten (waarvan € 1,8 miljoen voor rekening van VGP European Logistics). Tijdens de eerste vier maanden werden er in totaal voor € 1,5 miljoen (allen voor rekening van VGP European Logistics) beëindigd.

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis stegen hierdoor tot € 90,9 miljoen per einde april 2018 (in vergelijking met € 82,2 miljoen per 31 december 2017).

Duitsland was de belangrijkste bron van stijging met meer dan € 2,6 miljoen nieuw getekende huurcontracten tijdens het jaar (€ 1,1 miljoen voor rekening van VGP European Logistics).

Andere landen presteerden ook sterk. Nieuwe huurcontracten werden getekend in Tsjechië + € 2,5 miljoen (€ 1,6 miljoen voor rekening van VGP European Logistics), in Spanje + € 1,1 miljoen (eigen portefeuille), in Letland + € 1,9 miljoen (eigen portefeuille), in Roemenië + € 0,1 miljoen (eigen portefeuille), en uiteindelijk in Hongarije + € 0,1 miljoen (volledig voor rekening van VGP European Logistics).

De ondertekende huurovereenkomsten van de eigen vastgoedportefeuille (na de vierde JV closing op het einde van april 2018) vertegenwoordigen in totaal 480.363 m² verhuurbare oppervlakte. De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde april 2018 bedraagt 13,8 jaar .

De ondertekende huurovereenkomsten van de Joint Venture vastgoedportefeuille (na de vierde JV closing op het einde van april 2018) vertegenwoordigen in totaal 1.306.903 m² verhuurbare oppervlakte. De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde december 2017 bedraagt 8,1 jaar .

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten voor de gecombineerde eigen en Joint Venture vastgoedportefeuille (na de vierde JV closing op het einde van april 2018) bedroeg 9,5 jaar in vergelijking tot 9,7 jaar per einde december 2017.

Evolutie van de vastgoedportefeuille

De ontwikkelingsactiviteiten tijdens 2018 kunnen als volgt samengevat worden:

Afgewerkte projecten

Tijdens de eerste vier maanden van 2018 werden er 7 gebouwen opgeleverd voor een totaal van 227.407 m² verhuurbare oppervlakte.

Voor de eigen portefeuille leverde VGP 5 gebouwen op: In Tsjechië: 2 gebouwen in VGP Park Usti nad Labem in totaal 12.502 m². In Duitsland: 1 gebouw van 12.803 in VGP Park Wustermark en 1 gebouw van 19.264 m² in VGP Park Wetzlar en uiteindelijk, in Spanje 1 gebouw van 22.746 m² in VGP Park San Fernando de Henares.

Van deze gebouwen verwierf de Joint Venture per einde april 2017: In Tsjechië: de gebouwen van VGP Park Usti nad Labem en in Duitsland het gebouw in VGP Park Wetzlar.

Voor rekening van de Joint Venture leverde VGP 2 gebouwen op: In Tsjechië: 1 gebouw van 13.071 m² in VGP Park Cesky Ujezd en in Duitsland, 1 gebouw van 147.022 in VGP Park Frankenthal. Deze gebouwen maakten ook deel uit van de vierde Joint Venture-closing van eind april 2018.

Projecten in aanbouw

Per einde april 2018 (na de vierde Joint Venture-closing) waren er 26 nieuwe projecten in aanbouw.

Voor eigen rekening waren er 14 nieuwe projecten in aanbouw. In Tsjechië: 2 gebouwen in VGP Park Chomotov. In Letland: 2 gebouwen in VGP Park Kekava. In Roemenië: 2 gebouwen in VGP Park Timisoara. In Duitsland: 1 gebouw in VGP Park Göttingen, 1 gebouw in VGP Park Halle, 2 gebouwen in VGP Park Wustermark en uiteindelijk 1 gebouw in VGP Park Dresden. In Spanje: 2 gebouwen in VGP Park San Fernando de Henares en 1 gebouw in VGP Park Mango. Deze nieuwe projecten in aanbouw vertegenwoordigen in totaal 352.876 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte en een geschatte geannualiseerde huuropbrengst van € 16,5 miljoen.

Voor rekening van de Joint Venture waren er 12 nieuwe projecten in aanbouw: In Tsjechië: 2 gebouwen in VGP Park Hradec nad Nisou, 1 gebouw in VGP Park Olomouc en 2 gebouwen in VGP Park Jenec. In Duitsland: 1 gebouw in VGP Park Hamburg, 2 gebouwen in VGP Park Leipzig, 1 gebouw in VGP Park Wetzlar en 2 gebouwen in VGP Park Berlin. In andere landen: 1 gebouw in VGP Park Malacky (Slowakije). Deze nieuwe projecten in aanbouw vertegenwoordigen in totaal 152.274 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte en een geschatte geannualiseerde huuropbrengst van € 7,6 miljoen.

Landbank

Tijdens de eerste vier maanden van 2018, bleef VGP haar ontwikkelingspijplijn verder voorbereiden voor toekomstige groei. Er werden in totaal 443.389 m² nieuwe grondstukken aangekocht waarvan er 333.311 m² gelegen waren in Roemenië, met de resterende 100.078 m² gelegen in Duitsland. Deze nieuwe grondstukken hebben een ontwikkelingspotentieel van 200.000 m² toekomstige verhuurbare oppervlakte.

Daarnaast heeft VGP voor ongeveer 1.275.760 m² nieuwe landpercelen onder optie gelegen in Duitsland, Tsjechië en Slowakije. Op deze gronden kan er circa 570.000 m² verhuurbare oppervlakte ontwikkeld worden. VGP verwacht dat het grootste deel van deze grondstukken aangekocht zullen worden in de loop van 2018, na het verkrijgen van de nodige vergunningen.

VGP heeft op dit ogenblik een resterende gesecuriseerde ontwikkelingsgrondbank van 2.983.860 m² waarvan 57% of 1.708.100 m² in volle eigendom. Deze grondbank laat VGP toe om, naast de huidige projecten in aanbouw en de reeds opgeleverde projecten, nog bijkomend 1.368.000 m² te ontwikkelen waarvan 418.000 m² in Duitsland, 426.000 m² in Tsjechië, 155.000 m² in Spanje, 205.000 m² in Slowakije en 164.000 m² in Roemenië.

De Joint Venture heeft op dit ogenblik nog een resterende ontwikkelingslandbank van 149.219 m² waarop nog 59.000 m² nieuwe verhuurbare oppervlakte kan ontwikkeld worden.

Geografische expansie

Tijdens de eerste maanden van 2018 hebben we onze kantoren geopend in Italië en de Benelux. In Italië hebben we een aantal interessante opportuniteiten geïdentificeerd en we staan momenteel dicht bij het securiseren van 2 grondpercelen. In de Benelux zijn we dicht bij het securiseren van één grondstuk.

Uitbreiding van het VGP-team

In 2018 hebben we het VGP-team uitgebreid met een aantal zeer ervaren personen. De heer Matthias Sander trad toe als nieuwe Chief Investment Officer. Matthias vervulde de laatste 11 jaar verschillende leidinggevende functies bij Knorr Bremse en was er de Managing Director voor Tsjechië. Zijn industriële ervaring en ervaring in de automotive sector zal een waardevolle troef zijn om nieuwe opportuniteiten in onze verschillende markten te identificeren en te ontwikkelen. Hij zal ook helpen bij het verder stroomlijnen van de interne processen van VGP met het opstellen van meetbare kernprestatie-indicatoren ter ondersteuning van een doelgerichte groei van de VGP-Groep. In overeenstemming met het uitbouwen van een professionelere organisatie en focus op duurzame kosten- en winstdoelen, werd ook een nieuwe Group Controller aangetrokken die VGP zal vervoegen tijdens de zomer maanden.

We hebben ook een nieuwe VP Business Development en Investor Relations aangeworven die in de tweede helft van 2018 VGP zal vervoegen en die afkomstig is van een grote blue chip-investeringsbank. Verder details over deze persoon zullen bekend gemaakt worden dichter bij de effectieve startdatum van deze persoon.