

Persbericht

Gereguleerde informatie

ONDER EMBARGO TOT 18 NOVEMBER 2010 OM 7.00 UUR

18 november 2011

Activiteitenverslag derde kwartaal 2011

De Centraal-Europese regio treedt steeds meer naar voor als veilige haven in woelige markten Aanhoudende sterke vraag met een historische bezettingsgraad van 100% in Tsjechië

Centraal-Europese markten bewijzen het statuut van veilige haven in woelige markten

Tijdens de laatste maanden treedt de Centraal-Europese regio steeds nadrukkelijker naar voren als één van de meest stabiele regio's en als veilige haven voor ondernemingen ondanks de moeilijke en onrustige financiële markten.

VGP blijft een sterke vraag naar verhuurbare oppervlakte waarnemen in haar niche markt, gefocust op de integratie van industriële projecten voor eindgebruikers in haar gebouwen. Deze vraag wordt voornamelijk gedreven door de nood aan operationele stroomlijning van het productieapparaat en de daaraan verbonden relocaties naar de meer kost efficiëntere Centraal-Europese regio.

De huidige pijplijn aan ontwikkelingsland, met de nodige vergunningen en infrastructuur, gecombineerd met de reputatie van betrouwbare partner plaatst VGP in een "pole position" om de vraag van huurders naar nieuwe gebouwen snel en effectief te kunnen beantwoorden met een breed scala van mogelijke oplossingen.

De huidige marktomstandigheden maken het mogelijk voor VGP om zich nog meer te concentreren op eindgebruikers die in het verleden duidelijk bewezen hebben beter bestand te zijn tegen woelige markten.

Aangezien VGP virtueel volledig verhuurd is in al haar markten werden er een aantal nieuwe bijkomende projecten opgestart tijdens het derde kwartaal. Dit zou VGP moeten toelaten om zeer snel te kunnen inspelen op de vraag van bestaande en toekomstige huurders.

VGP kon ook inspelen op de groeiende interesse van investeerders in de regio, waarbij naast de transactie van VGP CZ I eerder dit jaar nu ook de VGP CZ II transactie werd afgesloten met een transactiewaarde van EUR 135 miljoen (dit bedrag overschrijdt EUR 160 miljoen indien we het ontwikkelingspotentieel meerekenen).

Deze transactie ging ook samen met een herfinanciering van EUR 101 miljoen voor de bestaande gebouwen en de totale resterende ontwikkelingspijplijn van VGP CZ II.

Stijging van de bruto huurinkomsten (op vergelijkbare basis) met 34% tot EUR 12,3 miljoen

De groei van de bruto huurinkomsten weerspiegelt de bestendige groei van de verhuurde activa voornamelijk deze die in het jaar 2011 werden opgeleverd en de deconsolidatie van VGP CZ I vanaf 16 maart 2011. De bruto huurinkomsten van VGP CZ I voor de periode januari 2011 tot 16 maart 2011 bedroeg EUR 4,6 miljoen.

Derde kwartaal afgesloten op 30 september (In EUR miljoen)	2011	2010 ¹	Vershil
Bruto huurinkomsten	12,3	9,2	+34%

Toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis van EUR 19,1 miljoen

Tijdens de eerste negen maanden van 2011 bereikten de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis een bedrag van € 19,1 miljoen - inclusief de 20% proportionele toegezegde huurcontracten van VGP CZ I - (vergeleken met € 18,6 miljoen op het einde van juni 2011).

Tijdens het derde kwartaal van 2011 verbeterde de bezettingsgraad tot 100% voor de Tsjechische portefeuille (inclusief VGP CZ I) en 99,4% voor de gehele Groep (inclusief VGP CZ I)².

VGP registreerde een sterke vraag naar verhuurbare oppervlakte in al de mid-Europese markten waar de Groep actief is, voornamelijk gedreven door de sterk groeiende autosector en anderen lichte industriële assemblage activiteiten. De Groep verwacht een aantal belangrijke bijkomende nieuwe huurovereenkomsten te kunnen tekenen in de nabije toekomst.

De huidige ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 283.066 m² verhuurbare oppervlakte.

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde september 2011 bedraagt 7,81 jaar (tegen 8,07 jaar per 30 juni 2011).

VGP CZ II transactie

Op 9 november 2011 is CCP III, een vastgoedfonds dat beheerd wordt door Tristan Capital Partners toetreden tot een 80:20 joint venture met VGP met betrekking tot een semi-industriële vastgoedportefeuille van 6 bijkomende parken gelegen rond regionale steden in het noorden, oosten en westen van Tsjechië.

De transactiewaarde bedraagt ongeveer EUR 135 miljoen (dit bedrag overschrijdt EUR 160 miljoen indien we het resterende ontwikkelingspotentieel meerekenen).

¹ Vanaf 16 maart 2011 werd VGP CZ I gedeconsolideerd naar aanleiding van de verkoop van VGP CZ I aan een 80:20 joint venture met AEW Europe. De bruto huurinkomsten zijn dus vanaf 16 maart 2011 niet meer opgenomen in deze rubriek. Voor de berekening van vergelijkende cijfers per 30 september 2010 werd VGP CZ I slechts integraal opgenomen tot 16 maart 2010. De bruto huurinkomsten van VGP CZ I voor de periode januari 2011 tot 16 maart 2011 bedroeg EUR 4,6 miljoen (tegen EUR 3,9 miljoen voor dezelfde periode in 2010)

² De bezettingsgraad van de Tsjechische portefeuille (exclusief VGP CZ I) bedraagt 100% en 98,4% voor de gehele portefeuille (exclusief VGP CZ I).

Op hetzelfde ogenblik verwezenlijkte VGP CZ II een volledige herfinanciering die ook de residuele ontwikkelingspijplijn dekt.

Deze transactie is de tweede joint venture met een fonds dat beheerd wordt door Tristan Capital Partners¹.

De opbrengst van de verkoop werd in eerste instantie gebruikt om alle bestaande aandeelhoudersleningen terug te betalen.

VGP beschikt ook daarnaast nog steeds over een aanzienlijke kaspositie om haar verschillende businesslijnen verder te ontwikkelen en actief te investeren in nieuwe projecten in de Centraal-Europese regio, met een speciale focus op Duitsland en Polen.

Bijkomende activa bestemd voor verkoop

Tijdens het derde kwartaal sloot VGP een principeovereenkomst af mbt de verkoop van haar VGP Park Tallinn aan een Zweedse investeerder.

De transactiewaarde bedraagt circa EUR 24 miljoen. De verkoop is onderhevig aan bepaalde voorwaarden en de uitkomst van een boekenonderzoek.

Uitbreiding van de landbank

VGP werkt actief aan een verdere expansie van haar landbank om zich ervan te verzekeren dat de ontwikkelingspijplijn goed gevuld blijft.

Van de meer dan 500,000m² nieuwe land percelen onder optie die per 30 juni 2011 aangehouden werden, zijn er, na het bekomen van de nodige vergunningen, in totaal reeds 90,000m² aangekocht tijdens het derde kwartaal. Deze percelen zijn gelegen op een toplocatie in de regio Pilsen. VGP verwacht dat voor het jaareinde nog een substantieel bijkomend grondstuk wordt aangekocht.

Bovendien is VGP in de laatste fase om de eerste aankoop van een strategisch gelegen grondstuk te verwezenlijken in Duitsland, en heeft tijdens het derde kwartaal ook een aantal nieuwe bijkomende opties op grondstukken genomen, gespreid over haar kernmarkten, aan attractieve condities.

Vastgoedportefeuille

Afgewerkte projecten

Tijdens de maand oktober werd er 1 project opgeleverd in VGP Park Horni Pocernice (VGP CZ I) welke een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigt van 3.669 m², en welke volledig verhuurd is aan Loomis, een Zweedse “cash handling” specialist, onder een 10 jarig huurcontract.

¹ In maart van dit jaar trad EPISO, een vastgoedfonds dat gezamenlijk beheerd wordt door AEW Europe en Tristan Capital Partners toe tot een 80:20 joint venture met VGP met betrekking tot een semi-industriële vastgoedportefeuille welke voornamelijk gelegen is rond Praag (Tsjechië) voor een transactiewaarde van EUR 300 miljoen. (de “VGP CZ I transactie”)

Projecten in aanbouw

Naast het opgeleverde gebouw in oktober 2011 zijn er bijkomend nog 14 projecten in aanbouw met een toekomstige verhuurbare oppervlakte van 125,151m².

De meeste van de projecten in aanbouw (10 gebouwen) zijn gelegen in Tsjechië. Vier van deze gebouwen worden ontwikkeld voor de VGP CZ I joint venture (24.420m²). De overblijvende 6 gebouwen vertegenwoordigen in totaal 56.872m² verhuurbare oppervlakte. Finaal zijn er nog 4 gebouwen die ontwikkeld worden buiten Tsjechië : 1 gebouw in Slowakije (14.200m²), Hongarije (6.159m²), Estland (13.500m²) en Roemenië (10.000m²) elk.

VGP verwacht dat deze gebouwen geleidelijk over de volgende drie kwartalen zullen opgeleverd worden.

De projecten in aanbouw zijn reeds voor meer dan 50% voorverhuurd.

Voor meer informatie

Mr Jan Van Geet

CEO

Tel. + 42 0602 404 790

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

Mr Dirk Stoop

CFO

Tel.+32 2 737 74 06

E-mail: dirk.stoop@vgpparks.eu

Profiel

VGP (www.vgpparks.eu) bouwt en ontwikkelt kwalitatief hoogstaand semi-industrieel vastgoed en bijbehorende kantoren voor eigen rekening, die vervolgens aan gerenommeerde klanten worden verhuurd door middel van langlopende commerciële huurcontracten. VGP beschikt over een 'inhouse' 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 van haar eigen vastgoedportefeuille.

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