

Brussel, 14 november 2013

Activiteitenverslag derde kwartaal 2013

- **Duitsland is duidelijk naar voor aan het treden als belangrijkste markt voor de Groep (naast haar thuismarkt Tsjechië) met tal van lopende onderhandelingen voor de uitbreiding van de Duitse grondbank**
- **Stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis met 45,1% tot € 7,4 miljoen per einde september 2013 (vergeleken met € 5,1 miljoen per einde december 2012)**
- **Verdere stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis tot € 8,8 miljoen na het bereiken van een akkoord voor de aankoop van een nieuw volledig verhuurd gebouw van 25.000 m² in Hamburg dat een jaarlijkse huuropbrengst van € 1,4 miljoen genereert onder lange termijn huurcontracten met Geodis (logistieke activiteiten voor Amazon) en DHL**
- **€ 2,3 miljoen nieuw getekende huurcontracten tijdens het derde kwartaal die 43.476 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen waarvan EUR 1,5 miljoen (27.831 m²) voor rekening van geassocieerde ondernemingen**
- **Op jaarbasis € 8,5 miljoen nieuw getekende huurcontracten die 166.623 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen waarvan er 77.224 m² opgestart werden na 30 juni 2013**
- **in Tsjechië werd er een grondstuk van 45.000 m² aangekocht na het bekomen van alle benodigde vergunningen voor de ontwikkeling van een nieuw project**

De bemoedigende stijging van de vraag naar verhuurbare oppervlakte die werd waargenomen tijdens het eerste halfjaar kwam in een stroomversnelling tijdens het derde kwartaal van 2013. VGP registreerde een aanzienlijke stijging in de vraag, niet alleen in Duitsland waar de Groep nu een stevige basis heeft, maar ook in de meeste andere landen, voornamelijk in thuisland Tsjechië, Estland en Roemenië.

Gebaseerd op deze bemoedigende signalen versnelden de ontwikkelingsactiviteiten tijdens het derde kwartaal en de bouw van 6 nieuwe projecten, die een totaal van 77.224 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen, werden opgestart na 30 juni 2013.

Tijdens het derde kwartaal verschoof de focus van VGP's ontwikkelingspipeline duidelijk naar Duitsland waar de Groep de uitbreiding van haar land bank wenst te versnellen op locaties in de belangrijke regionale steden zoals ondermeer Berlijn, München, Stuttgart, Düsseldorf en Frankfurt.

De strategie van de Group, in essentie een concentratie op strategisch gelegen terreinen d.w.z. gronden die gelegen zijn aan autosnelwegen en ringwegen, in de nabijheid van belangrijke steden en/of productiecentra, garandeert toekomstige huurders de beschikbaarheid van arbeidskrachten. De

kerncompetentie van VGP om de operationele processen van huurders te integreren in haar gebouwen, heeft daarenboven een duidelijke positieve impact op de ontwikkelingsactiviteiten. Belangrijke nieuwe projecten, waarvan verschillende voor grote E- commerce georiënteerde bedrijven, zijn in onderhandeling.

De activiteiten van VGP kunnen als volgt worden samengevat:

- Tijdens het derde kwartaal van 2013 bleef VGP haar ontwikkelingspipeline verder voorbereiden voor toekomstige groei. VGP kocht 45.000 m² nieuw ontwikkelingsland aan in Tsjechie. Daarnaast heeft VGP op dit ogenblik voor ongeveer 324,215 m² nieuwe land percelen gesecuriseerd, die allemaal in Duitsland gelegen zijn. VGP verwacht dat er van deze grondstukken 218.000 m² zullen aangekocht worden tijdens het vierde kwartaal van 2013.
- Tijdens de zomermaanden werd het kantoor in Duitsland, gelegen in Düsseldorf, geopend en werd het Duits team verder versterkt.
- De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis stegen tot € 7,4 miljoen per 30 september 2013 en tot € 8,8 miljoen na afsluiting van de aankoop van het nieuwe gebouw van 25.000 m² in Duitsland. De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis in Duitsland (inclusief het nieuwe gebouw) bedragen nu € 1,8 miljoen.
- Tijdens het derde kwartaal werden er voor meer dan € 2,3 miljoen nieuwe toegezegde huurovereenkomsten ondertekend waarvan er € 1,3 miljoen betrekking hadden op nieuw verhuurde oppervlakte of vervangingen van bestaande huurovereenkomsten (€ 0,6 miljoen voor rekening van de geassocieerde ondernemingen) en € 1,0 miljoen betrekking hadden op verlengingen van bestaande huurovereenkomsten (€ 0,9 miljoen voor rekening van de geassocieerde ondernemingen).
- Op jaarbasis betekent dit dat er in totaal voor meer dan € 8,5 miljoen nieuwe toegezegde huurovereenkomsten ondertekend werden waarvan er **€ 5,3 miljoen betrekking hadden op nieuw verhuurde oppervlakte of vervangingen van bestaande huurovereenkomsten** (€ 3,1 miljoen voor rekening van de geassocieerde ondernemingen) en € 3,2 miljoen betrekking hadden op verlengingen van bestaande huurovereenkomsten (€ 3,1 miljoen voor rekening van de geassocieerde ondernemingen).
- De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 95,9% per einde september 2013 (exclusief de geassocieerde ondernemingen) vergeleken met 94,4% per einde juni 2013. De bezettingsgraad voor de vastgoedportefeuille van de geassocieerde ondernemingen bedroeg 95,3% per einde september 2013, een fractie hoger dan de 94,8% per einde juni 2013.
- Tijdens het derde kwartaal van 2013 werd er één gebouw van 10.477 m² opgeleverd voor de eigen portefeuille en tijdens de maand oktober 2013 werd er een bijkomend gebouw van 9.324 m² opgeleverd voor de geassocieerde portefeuille van VGP.
- Tijdens de maand november 2013 bereikte VGP een akkoord voor de aankoop van een volledig verhuurd nieuw gebouw van 25.000 m² gelegen in haar VGP Park Hamburg. De finale afsluiting van deze aankoop wordt verwacht verwezenlijkt te worden in de loop van de maand december 2013 waarna VGP onmiddellijk huuropbrengsten genereert in Duitsland. Het laat bijkomend ook toe om schaalvoordelen te realiseren vanuit een ontwikkelings- en commercieel oogpunt.

VGP

- De huidige vastgoedportefeuille, in volle eigendom (exclusief het nieuwe gebouw in Hamburg), bestaat uit 8 afgewerkte projecten die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 98.934 m² met bijkomend 11 nieuwe gebouwen in aanbouw goed voor 152.145 m² verhuurbare oppervlakte. Daarnaast bezit VGP gedeeltelijk via haar geassocieerde ondernemingen 57 afgewerkte gebouwen die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 618.919 m² waarvoor er facility management en vastgoedbeheerdiensten worden geleverd door de VGP Groep.
- VGP realiseert ondertussen ook daarnaast de bouw van 1 volledig voorverhuurd project voor haar geassocieerde ondernemingen dat een totale verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigt van 8.961 m².
- De buitengewone algemene vergadering gehouden op 27 september 2013 heeft de uitkering van de historisch gerealiseerde vastgoedmeerwaarde door middel van een kapitaalvermindering van € 7.623.150,50 in geld, goedgekeurd. Deze uitkering komt overeen met € 0,41 per aandeel.

Stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis tot € 7,4 miljoen en € 8,8 miljoen respectievelijk

Mede dankzij de bemoedigende stijging van de vraag naar verhuurbare oppervlakte die werd waargenomen tijdens de laatste maanden bleef VGP succesvol in het ondertekenen van nieuwe huurcontracten en / of vervangingen van bestaande huurcontracten.

Mits een inmiddels duidelijk afgetekende voetafdruk in Duitsland, startte VGP onderhandelingen met potentiële huurders voor haar bestaande parken. Deze potentiële huurders zijn niet alleen geïnteresseerd in onze bestaande parken maar ook in ontwikkelingen van een aantal sleutel-op-de deur projecten onder langetermijn huurcontracten.

In andere VGP parken zoals VGP Park Timisoara (Roemenië) en VGP Park Tallinn II (Estland) werden er duidelijke signalen waargenomen dat de economische condities snel verbeteren met als direct gevolg een aanzienlijke opname van nieuw verhuurbare oppervlakte in het eerste gebouw in elk van deze parken t.t.z. 10.477 m² in VGP Park Timisoara en 21.950 m² in VGP Park Tallinn II. Ook in de Tsjechische parken werd er een stijging van de vraag naar verhuurbare oppervlakte waargenomen.

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis stegen tot € 7,4 miljoen per einde september 2013 (vergeleken met € 5,0 miljoen per einde december 2012).

In november 2013 bereikte VGP een akkoord voor de aankoop van een volledig verhuurd nieuw gebouw van 25.000 m² gelegen in haar VGP Park Hamburg, te verwerven. Dit gebouw is goed voor een geannualiseerde huuropbrengst van € 1,4 miljoen waardoor de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis zullen stijgen tot € 8,8 miljoen.

Evolutie van de vastgoedportefeuille

Afgewerkte projecten

Tijdens het derde kwartaal van 2013 werd er 1 gebouw van 10.477 m² voor de eigen portefeuille opgeleverd. Dit gebouw dat het eerste afgewerkte gebouw is in het VGP Park Timisoara (Roemenië) is volledig verhuurd.



Tijdens de maand oktober 2013 werd er een bijkomend gebouw van 9.324 m² opgeleverd in VGP Park Liberec (Tsjechië) voor rekening van de geassocieerde ondernemingen.

Projecten in aanbouw

Voor eigen rekening zijn de volgende 11 nieuwe projecten in aanbouw. In Tsjechië, 1 gebouw in VGP Park Usti nad Labem, 1 gebouw in VGP Park Hradec nad Nisou en 2 gebouwen in VGP Park BRNO. In de andere landen: 1 gebouw in VGP Park Malacky (Slovakije), 1 gebouw in VGP Park Timisoara (Roemenië), 1 gebouw in VGP Park Györ (Hongarije), 2 gebouwen in VGP Park Tallinn II en uiteindelijk in Duitsland, 1 gebouw in VGP Park Bingen en 1 gebouw in VGP Park Hamburg dat in de loop van de maand november 2013 opgestart wordt.

Deze nieuwe projecten in aanbouw, waarvoor er reeds verschillende huurovereenkomsten afgesloten werden, vertegenwoordigen ongeveer 152.145 m² verhuurbare oppervlakte waarvan er 77.224 m² opgestart werden na 30 juni 2013.

Landbank

Tijdens het derde kwartaal van 2013 bleef VGP haar ontwikkelingspipeline verder voorbereiden voor toekomstige groei. VGP kocht 45.000 m² nieuw ontwikkelingsland aan in Tsjechië.

De huidige landbank in volle eigendom bedraagt 1.769.193 m². Deze landbank laat VGP toe om, naast de huidige projecten in aanbouw en de reeds opgeleverde projecten (251.080 m²), nog bijkomend 485.000 m² te ontwikkelen waarvan 185.000 m² in Duitsland, 130.000 m² in Tsjechië en 170.000 m² in de andere landen.

Daarnaast heeft VGP op dit ogenblik 324.215 m² nieuwe landpercelen gesecuriseerd die allemaal gelegen zijn in Duitsland. Op deze gronden kan er circa 148.000 m² verhuurbare oppervlakte ontwikkeld worden. VGP verwacht dat 218.000 m² van deze grondstukken aangekocht zullen worden tijdens de maand december 2013. Verwacht wordt dat het overblijvende ontwikkelingsland zal aangekocht worden in de loop van 2014 afhankelijk van het verkrijgen van de nodige vergunningen.

Aankoop van een nieuw gebouw in Hamburg

In november 2013 bereikte VGP een akkoord voor de aankoop van een volledig verhuurd nieuw gebouw van 25.000 m² gelegen in haar VGP Park Hamburg. De finale koopovereenkomst wordt voor notaris verleden tijdens de tweede helft van november 2013 en de effectieve eigendomsoverdracht van het gebouw gebeurt in de loop van de maand december 2013. Met de aankoop van dit project genereert VGP onmiddellijk € 1,4 miljoen jaarlijkse huuropbrengsten in Duitsland. Het laat VGP bijkomend ook toe om schaalvoordelen te realiseren vanuit een ontwikkelings- en commercieel oogpunt.

Financiering

Tijdens het derde kwartaal kon VGP een nieuwe vijfjarige kredietovereenkomst van € 7.5 miljoen met Swedbank tekenen voor de financiering van de ontwikkelingspipeline in Estland. Daarnaast kon VGP ook de bestaande kredietovereenkomst van € 10.5 miljoen met UniCredit Bank Hongarije die dient ter financiering van de ontwikkelingen in Györ (Hongarije), hernieuwen voor een bijkomend jaar.



Tijdens de maand november 2013 was VGP succesvol in het hernieuwen van de kredietovereenkomst van € 1.4 miljoen met Tatra Banka. Dit krediet vervalt op 31 december 2013 en werd verlengd tot 31 december 2015.

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 en voor rekening van geassocieerde ondernemingen, 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.