



# Beste aandeel- en obligatiehouders van VGP,

Ik schreef eerder in ons persbericht ter gelegenheid van de publicatie van onze jaarresultaten dat “vorig jaar een druk jaar was zoals gewoonlijk”.

Dat was natuurlijk een understatement.

Vorig jaar was een Grand Cru jaar voor ons zoals nog nooit voorheen – een jaar waarin vele dingen samenkwamen, een jaar met grote commerciële successen doorheen de ganse Groep en in de verschillende kantoren (onze gecontracteerde huurinkomsten groeiden met bijna 50 %, onze land bank met bijna 40%), met andere woorden, een jaar dat in normale tijden zo'n goede basis zou zijn voor de toekomst dat ons resultaat in het komende jaar, 2020 eigenlijk niet anders dan goed kon zijn.

Maar – dat was zonder rekening te houden met de komst van het coronavirus COVID-19, dat overheden over de ganse wereld heeft verplicht tot extreme voorzorgsmaatregelen en ik denk dat niemand op vandaag echt kan voorspellen wat de uiteindelijke impact daarvan op de economie zal zijn.

Met een vol orderboek en 80% van onze ontwikkelingen in aanbouw voorverhuurd en goed gefinancierd, zijn we wel goed beschermd tegen deze storm veroorzaakt door de

enorme economische verstoringen en de potentiële wereldwijde economische recessie als gevolg van de uitbraak van het coronavirus COVID-19. Maar we moeten toch afwachten welke impact alle voorzorgsmaatregelen die genomen zijn om de verdere verspreiding van het virus tegen te gaan zullen hebben op onze klanten en leveranciers vooraleer we een klare balans kunnen opmaken.

Als we de actualiteit van vandaag buiten beschouwing laten, kunnen we terugkijken op een jaar waarin de prestaties van VGP de funderingen van de Groep verder versterkt hebben. Met een eerdergenoemde significante groei in onze gecontracteerde huurinkomsten van bijna 50% in combinatie met een groei van onze landbank met bijna 40%.

We hebben de samenwerking met Allianz uitgebreid met de start van een tweede joint venture en we hebben bovenal onze positie op de Duitse markt gevoelig vergroot door de acquisitie en de start van meerdere nieuwe iconische projecten

zoals ons nieuw VGP Park Laatzten, de uitbreiding van ons VGP Park Göttingen en vooral de start en volledige voorverhuur van ons VGP Park München, ons meest prestigieuze project tot heden. De realisatie van deze projecten zijn het resultaat van vele jaren intensieve samenwerking met lokale overheden en klanten.

Naast de groei in onze vastgoedactiviteiten hebben we ook onze organisatie beduidend sterker gemaakt. We zijn nu met bijna 220 mensen actief in dertien landen. Ook met de komst van Jon Watkins, het vroeger hoofd vastgoed voor EME bij Amazon, die nu de rol van COO voor West-Europa heeft overgenomen hebben we onze organisatie gevoelig versterkt met het oog op onze verdere expansie in Europa. Samen met Matthias Sander, als COO voor Oost-Europa werken ze nauw samen met de gespecialiseerde lokale teams aan de verdere uitbouw van onze landbank en professionalisering van onze teams. We hebben ook onze lokale ploegen verder vergroot



en versterkt om onze klanten terzijde te kunnen staan met professionele hulp en op maat gemaakte oplossingen. Ik ben echt blij met het nieuwe talent dat we hebben kunnen aanwerven en, ook al is het nog te vroeg om de volledige impact ervan te zien, de eerste voelbare resultaten zijn erg overtuigend.

Al deze maatregelen zijn gebaseerd op onze lange termijnvisie, waarbij we alleen grond blijven kopen onder voorwaarde dat we rechtszekerheid hebben dat we het kunnen gebruiken voor het voorziene doel. We zijn en blijven ervan overtuigd dat de echte waarde van VGP zit in zijn land bank en de excellente locaties die deze vertegenwoordigen en wij geloven dat deze waarde een constante zal blijven, doorheen elke crisis.

Mijn vader zegt steeds – grond, daar loopt de vijand over, dat kan niemand meenemen.

Over de jaren heen is onze land bank steeds ons strategisch voordeel geweest dat ons het mogelijk gemaakt heeft om aan onze klanten oplossingen te bieden op die plaatsen waar zij willen zijn, nabij grote dichtbevolkte steden waar het aanbod relatief schaars is.

De beste grondstukken ontwikkelen vraagt meer en meer tijd en inspanning en wanneer de gelegenheid zich voor doet is moeilijk te voorspellen. Daarom is het uitermate belangrijk dat we steeds een grote kapitaalbuffer ter beschikking houden. Enkel zo, mits genoeg reserves kunnen we snel en verstandig inspelen op opportuniteiten voor grondaankopen in een markt waar schaarste heerst.

Ondanks de huidige onzekerheden op de markt moet VGP constant klaar staan om in te spelen op nieuwe

investeringsopportuniteiten en loyaal blijven aan onze elementaire investeringsprincipes, die gebaseerd zijn op een lange-termijn visie, door de economische cycli heen. Enkel zo kunnen we op lange termijn de verdere organische groei van VGP veiligstellen. Mede ook dankzij de huidige grote pijplijn van voor-verhuurde projecten die in aanbouw zijn ben ik optimistisch over onze toekomst.

## Maatschappelijk verantwoord ondernemen

2019 was het jaar waarin een moedige teenager, Greta Thurnberg de aandacht van de ganse wereld opwekte met de zin: “we kunnen niet blijven voortdoen op deze wereld alsof er geen toekomst meer is, want na vandaag komt morgen”, een zin die een ganse beweging van vooral jonge mensen op de been bracht en een groeiend besef en engagement veroorzaakte bij de politieke elite, overheden en instanties om de impact van de mensheid op de klimaatsverandering te verbeteren. Er is een algemeen besef ontstaan dat de klimaatsverandering grote problemen met zich meebrengt en dat er een fundamentele mentaliteitsverandering noodzakelijk is. Ons adagio “de toekomst van morgen bouwen wij vandaag” verplicht ons ertoe onze toekomstige generaties hierin te ondersteunen en we zijn ervan overtuigd dat VGP een belangrijke bijdrage kan leveren in relatie tot duurzaamheid en klimaatsverandering.



Als deel van een bredere strategie om duurzame oplossingen te bieden voor onszelf en onze klanten heeft VGP eerst en vooral beslist om alle gebouwen die vanaf 2020 worden opgeleverd te bouwen en te certifiëren onder de duurzaamheidsnorm BREEAM "Very Good". Daarnaast willen we hernieuwbare groene energieoplossingen aanbieden aan onze klanten als deel van onze diensten in zo veel mogelijk van onze parken, te starten met de uitbouw van zonnepanelen op onze daken.

Voor dit doel hebben we een nieuwe merknaam en afdeling opgericht: "VGP renewable energy". De eerste grotere installaties zijn nu in aanbouw en zullen operationeel zijn einde dit jaar.

Deze engagementen zijn deel van onze inspanningen om maatschappelijk verantwoord te ondernemen alsook deel van ons engagement om onze klanten en de gemeenschappen waarmee we samenwerken te helpen hun CO<sub>2</sub> voetafdruk te verkleinen. Sommige mensen vinden maatschappelijk ondernemen synoniem van filantropie. Ook al zijn we toegewijd aan filantropie (we staan op het punt om € 3 miljoen ter beschikking te stellen aan onze VGP-stichting, waarvan ik vorig jaar in mijn brief de lancering aankondigde), is maatschappelijk verantwoord ondernemen veel meer dan dat, en maakt volwaardig deel uit van het DNA van VGP en ik kijk er erg naar uit dit op een verantwoorde manier verder te stimuleren in onze groep in de toekomst.

## Dividend

Ondanks de moeilijke en onzekere marktsituatie als gevolg van de COVID 19 epidemie wil de raad van bestuur aan de jaarlijkse aandeelhoudersvergadering een dividend van € 60,4 miljoen voorstellen, wat het equivalent is van een uitbetaling van 29% van de winst, een jaar op jaar verhoging van 48 % maar onder de uitbetalingsratio van 34% van de winst van vorig jaar.

Tot slot wil ik graag benadrukken dat we er ons wel van bewust zijn dat we het vertrouwen van onze aandeelhouders, medewerkers, klanten en de gemeenschap die we elke dag dienen steeds opnieuw moeten verdienen.

Ik wil ook opnieuw mijn medewerkers bij VGP bedanken voor hun uitzonderlijke inzet, toewijding en enthousiasme en hun families voor al de ondersteuning en begrip die ze elke dag tonen.

Vandaag, in het licht van de COVID 19 epidemie, hebben we als prioriteit de gezondheid en het welzijn van onze medewerkers, familie en partners en wij hebben alle mogelijke voorzorgsmaatregelen getroffen om gezondheidsrisico's te minimaliseren in al onze operaties in Europe, hopen dat we zo onze bijdrage kunnen doen om van deze epidemie snel verlost te zijn.

Ik wens iedereen een goede gezondheid en ik ben optimist over de toekomst.  
Hopelijk tot binnenkort,

*welgenegen,  
Jan Van Geet*