

Tisková zpráva

Regulované informace

INFORMAČNÍ EMBARGO DO 25. BŘEZNA 2013, 7:00 hod.

25. března 2013

Výsledky za rok 2012

- Čistý zisk za období byl ve výši 11,6 milionů EUR.
- 200 769 m² v nově podepsaných a obnovených nájemních smlouvách představuje po přepočtu na rok 10,8 milionů EUR výnosů z uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv, z čehož 152 587 m² (8,3 milionů EUR) za přidružené společnosti.
- Uzavřené nájemní a budoucí nájemní smlouvy představují ke konci prosince 2012 celkem 99 731 m² pronajimatelné plochy s váženým průměrem doby trvání 9,8 let (8,6 let k 31. prosinci 2011).
- 6 projektů ve výstavbě představuje celkem 71 485 m² budoucí pronajimatelné plochy.
- Získali jsme 168 000 m² nových pozemků pro developerskou činnost, a pozemkové portfolio plánujeme rozšířit o dalších 480 000 m² na podporu developerského rozvoje.
- Čistý zisk z ocenění investičního portfolia dosáhl 12,3 milionu EUR (oproti 3,1 milionu EUR na konci roku 2011).
- Reálná hodnota investičního majetku a investičního majetku ve výstavbě („portfolio nemovitostí“) k 31. prosinci 2012 se zvýšila o 41,9 % na 101,6 milionu EUR (v porovnání se 71,6 miliony EUR k 31. prosinci 2011).
- Dokončili jsme prodej 80% podílu na vlastním kapitálu společnosti VGP CZ IV a prodej nově postavených (40 000 m²) logistických nemovitostí VGP Estonsko v Tallinnu.
- Dne 6. srpna 2012 jsme mezi akcionáře rozdělili snížení kapitálu o 15 milionů EUR (0.81 EUR za akcii).
- Hotovostní pozice ke konci roku dosahovala 19,1 milionu EUR. Na základě čisté zadluženosti¹ byla skupina ke konci roku bez dluhu.
- V prosinci 2012 skupina VGP podepsala závazný úvěrový rámec s UniCredit Bank ve výši 57 milionů EUR, a tak zajistila financování celé budoucí developerské činnosti v České republice.

¹ Na základě čisté zadluženosti, která se měří jako: (nesplacený bankovní dluh + akcionářské půjčky) minus hotovost.

Přehled

Rok 2012 byl pro průmyslový a logistický trh ve středoevropském regionu velice náročný. Kvůli obtížnému ekonomickému prostředí se poptávka po nových průmyslových a logistických prostorech držela většinu roku velice nízko, což mělo negativní vliv na míru obsazenosti. Koncem roku ale skupina zaznamenala silnou obnovu průmyslové investiční aktivity a rostoucí poptávku po pronajímatelném prostoru nejen v České republice, ale i v ostatních zemích, kde je skupina aktivní.

Činnost VGP v roce 2012 lze shrnout takto:

- V důsledku pronájmů byly obnoveny nebo nově podepsány nájemní smlouvy po přepočtu na rok v celkové výši přes 10,8 milionu EUR, z čehož 5,2 milionu EUR bylo z nových pronájmů (2,6 milionu EUR za přidružené společnosti) a 5,6 milionu EUR (vše za přidružené společnosti) souviselo s obnovou stávajících nájemních smluv.
- Ke konci prosince 2012 dosáhlo portfolio skupiny 94,9% míry obsazenosti (bez přidružených společností), o zlomek víc než 94,5 % k 31. prosinci 2011. Míra obsazenosti portfolia přidružených společností ke konci roku 2012 dosáhla 94,5 % (v porovnání se 100 % na konci roku 2011), což odráželo obtížné ekonomické prostředí.
- Vykázaný čistý zisk za finanční rok končící 31. prosince 2012 dosáhl 11,6 milionu EUR (0,62 EUR na akcii), oproti 12,9 milionu EUR (0,70 EUR na akcii) za finanční rok končící 31. prosince 2011.
- Po prodeji aktiv VGP Estonsko sestávalo portfolio investičních nemovitostí z 6 dokončených budov o pronajímatelné ploše 73 378 m² a dalších 6 budov ve výstavbě s pronajímatelnou plochou 71 485 m².
- Kromě toho skupina VGP vlastní prostřednictvím svých přidružených společností dalších 55 budov, které představují 601 217 m² pronajímatelné plochy. Správu těchto nemovitostí a jejich příslušenství zajišťuje skupina VGP.
- Skupina VGP také prováděla další developerskou činnost jménem svých přidružených společností, a v jejím rámci nyní staví 2 nové budovy s celkovou budoucí pronajímatelnou plochou 15 281 m².
- Skupina VGP rozšířila portfolio nemovitostí akvizicí dalších pozemků, které by měly začít generovat další zisk z developerských činností a pronájmu v příštích 12–18 měsících.
- Čisté ocenění portfolia nemovitostí k 31. prosinci 2012 vykázalo čistý zisk z ocenění ve výši 12,3 milionu EUR oproti čistému zisku z ocenění ve výši 3,1 milionu EUR k 31. prosinci 2011.
- K 31. prosinci 2012 finanční výnosy dále těžily z úroků z úvěrů přidruženým společnostem, které k 31. prosinci 2012 vykázaly čistý finanční výnos ve výši 2,9 milionu EUR oproti čistým finančním nákladům ve výši 1,7 milionu EUR k 31. prosinci 2011.
- V roce 2012 skupina VGP dále optimalizovala své portfolio nemovitostí dokončením prodeje 80% podílu na vlastním kapitálu VGP CZ IV a dokončením prodeje nově postavených (40 000 m²) logistických nemovitostí VGP Estonsko v Tallinnu. Souhrnná hodnota obou transakcí byla okolo 33 milionů EUR.
- Skupina také dále optimalizovala svou kapitálovou strukturu a 6. srpna 2012 svým akcionářům v hotovosti vyplatila snížení kapitálu ve výši 15 052 270,50 (0,81 EUR na akcii).
- Skupina byla na konci prosince 2012 bez dluhu (na základě čisté zadluženosti).

Klíčové údaje

| KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT – ANALYTICKÁ FORMA (v tisících EUR) | 2012 | 2011 |
|---|---------------|---------------|
| ČISTÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ | | |
| Hrubé výnosy z pronájmu | 3 071 | 14 445 |
| Výnosy / (náklady) ze servisních poplatků | (61) | 830 |
| Náklady na provoz nemovitostí | (388) | (1 345) |
| Čisté výnosy z pronájmu a související výnosy | 2 622 | 13 930 |
| Ostatní výnosy / (náklady) - vč. administrativních nákladů | (2 025) | (1 700) |
| Provozní výsledek hospodaření (před ziskem / (ztrátou) z portfolia) | 597 | 12 230 |
| Čistý finanční výsledek hospodaření ¹ | 2 902 | (1 737) |
| Přecenění úrokových finančních nástrojů (IAS 39) | - | - |
| Daně | (306) | (938) |
| Čistý výsledek za období | 3 193 | 9 555 |
| ZISK (ZTRÁTA) Z PORTFOLIA NEMOVITOSTÍ | | |
| Čisté zisky / (ztráty) z přecenění investic do nemovitostí | 12 347 | 3 133 |
| Odložené daně | (2 346) | (595) |
| Zisk (ztráta) z portfolia nemovitostí | 10 001 | 2 538 |
| ČISTÝ ZISK | | |
| Podíl na zisku přidružených společností | (1 615) | 844 |
| ČISTÝ ZISK (vykázaný) | 11 579 | 12 937 |
| ZISK NA AKCII | 2012 | 2011 |
| Počet kmenových akcií | 18 583 050 | 18 583 050 |
| Čistý výsledek za období na akcii (v EUR) | 0,17 | 0,51 |
| Čistý výsledek (vykázaný) na akcii (v EUR) | 0,62 | 0,70 |

Hrubé výnosy z pronájmu (na srovnatelném základě) se zvýšily o 45,9 % na 3,1 milionu EUR

Hrubé výnosy z pronájmu odráží celý dopad aktiv generujících příjmy dodaných v průběhu roku 2012 a prodej estonských aktiv dne 24. května 2012. Na srovnatelném základě² se hrubé výnosy z pronájmů za finanční rok končící 31. prosince 2012 zvýšily o 45,9 % z 2,1 milionu EUR za období končící 31. prosince 2011 na 3,1 milionu EUR za období končící 31. prosince 2012.

¹ Nezahrnuje přecenění úrokových finančních nástrojů.

² Údaje z 31. prosince 2011 jsou upraveny, aby vyloučily dopad prodeje společností VGP CZ I a VGP CZ II v roce 2011 a nezahrnují poměrný dopad zisku a ztráty aktiv VGP Estonsko prodaných v květnu 2012.

Smlouvy o pronájmu podepsané v roce 2012 dosahují výše 10,8 milionu EUR

V průběhu roku 2012 skupina VGP pokračovala v úspěšném uzavírání nových a v obnovování stávajících pronájmů i navzdory náročnému ekonomickému prostředí. Podepisování nově uzavřených a budoucích nájemních smluv po přepočtu na rok celkem překročilo 10,8 milionu EUR¹, z čehož 5,2 milionu EUR² se vztahovalo k novým pronajímatelným plochám a 5,6 milionu EUR³ k obnovám stávajících nebo náhradních pronájmů.

Ke konci prosince 2012 dosáhla míra obsazenosti portfolia nemovitostí skupiny 94,9 % (vyjma přidružených společností), což bylo o zlomek více než 94,5 % k 31. prosinci 2011. Míra obsazenosti přidružených společností na konci roku 2012 dosáhla 94,5 % (oproti 100 % na konci roku 2011), což odráželo obtížné ekonomické prostředí.

Uzavřené a budoucí nájemní smlouvy představují celkem 99 731 m² pronajímatelné plochy s váženou průměrnou dobou trvání uzavřených a budoucích nájemních smluv 9,8 let ke konci prosince 2012 oproti 8,6 let k 31. prosinci 2011.

Čistý zisk z ocenění portfolia nemovitostí dosáhl 12,3 milionu EUR

Čisté ocenění portfolia nemovitostí k 31. prosinci 2012 ukazuje čistý zisk z ocenění ve výši 12,3 milionu EUR oproti čistému zisku z ocenění ve výši 3,1 milionu EUR k 31. prosinci 2011.

Čisté ocenění k 31. prosinci 2012 sestává z nerealizovaného zisku ze stávajících dokončených projektů a projektů ve výstavbě ve výši 12,1 milionu EUR a čistého realizovaného zisku z ocenění ve výši 0,3 milionu EUR, který se skládá z 1,1 milionu EUR za realizovaný zisk z prodeje aktiv společnosti VGP Estonsko, aktiv držených Brněnskou rozvojovou společností, a. s. (nová dceřiná společnost pořízená v první polovině roku 2012) finálního vyrovnání za transakci VGP CZ II, a realizované ztráty ve výši 0,8 milionu EUR z prodeje společnosti VGP CZ IV a.s.

Čisté finanční výnosy dosáhl 2,9 milionu EUR

K 31. prosinci 2012 finanční výnosy odrážely plnou výši příjmu z půjček poskytnutých přidruženým osobám, které k 31. prosinci 2012 přinesly finanční výnosy ve výši 3,4 milionu EUR oproti 2,4 milionu EUR k 31. prosinci 2011. Finanční náklady se výrazně snížily z 5,8 milionu EUR ke konci prosince 2011 na 0,6 milionu EUR ke konci prosince 2012. Toto snížení bylo způsobeno plným dopadem splacení akcionářských půjček a snížením bankovního dluhu.

Půjčky přidruženým společnostem mírně narostly ze 45,3 milionu EUR k 31. prosinci 2011 na 45,8 milionu EUR k 31. prosinci 2012. Bankovní dluh mírně narostl z 15,2 milionu EUR (před reklasifikací na závazky pro vyřazované skupiny držené k prodeji) ke konci prosince 2011 na 16,2 milionu na konci prosince 2012.

¹ 8,3 milionu EUR souviselo s přidruženými společnostmi

² 2,7 milionu EUR souviselo s přidruženými společnostmi

³ 5,6 milionu EUR souviselo s přidruženými společnostmi

Vývoj portfolia nemovitostí

Reálná hodnota investičního majetku a majetku ve výstavbě („portfolia nemovitostí“) k 31. prosinci 2012 se zvýšila o 41,9 % na 101,6 milionu EUR oproti 71,6 milionu EUR k 31. prosinci 2011.

Celkové portfolio nemovitostí (včetně přidružených společností), vyjma pozemků pro developerskou činnost, ohodnotil odborný odhadce k 31. prosinci 2012 na základě tržní míry výnosů ve výši 8,42 %¹ (oproti 8,34 % k 31. prosinci 2011) aplikované na smluvní nájem zvýšený o odhadovanou pronajímanou hodnotu nepronajatého prostoru.

Dokončené projekty

V průběhu roku bylo dokončeno 9 budov.

Vlastním jménem VGP předalo 4 budovy: 1 budovu o 11 243 m² ve VGP Parku Győr (Maďarsko), 2 budovy s celkovou plochou 20 843 m² ve VGP Parku Hrádek nad Nisou (Česká republika) a jednu budovu s 12 789 m² ve VGP Parku Tallinn následně prodanou v transakci VGP Estonsko. Všechny budovy jsou plně pronajaty.

Jménem svých přidružených společností skupina VGP předala další 3 budovy: 2 budovy s celkovou plochou 5 772 m² ve VGP Parku Horní Počernice a 1 budovu o rozloze 13 056 m² ve VGP Parku Turnov. Všechny budovy jsou plně pronajaty.

Skupina má v současnosti ve svém investičním portfoliu celkem 6 dokončených budov (73 378 m²) a dalších 55 budov (601 217 m²) ve správě.

Projekty ve výstavbě

Na konci prosince 2012 bylo ve výstavbě 8 budov.

Vlastním jménem má skupina VGP ve výstavbě následujících 6 nových budov: po jedné budově ve dvou českých parcích (VGP Park Tuchoměřice a VGP Park Hrádek nad Nisou) a 2 budovy ve VGP Parku Brno. V ostatních zemích: 1 budova ve VGP Parku Malacky (Slovensko) a VGP Parku Temešvár (Rumunsko). Nové budovy ve výstavbě, na které již bylo podepsáno několik budoucích nájemních smluv, představují budoucí pronajímatelnou plochu 71 485 m².

Jménem svých přidružených společností skupina VGP staví 2 nové budovy: 1 novou budovu ve VGP Parku Horní Počernice a 1 budovu ve VGP Parku Nýřany.

Nové budovy ve výstavbě představují celkovou budoucí pronajímatelnou plochu 15 281 m². Na tyto budovy již bylo uzavřeno několik smluv o budoucím pronájmu.

Portfolio pozemků

V roce 2012 skupina VGP dál hledala příležitosti na rozšíření svého pozemkového portfolia. V průběhu roku zakoupila 168 579 m² nových pozemků pro developerskou činnost v České republice, což umožní výstavbu 55 000 m² pronajímatelné plochy.

¹ Příslušný výnos za celkové portfolio včetně přidružených společností. Pokud bychom vyloučili přidružené společnosti, výnos ke konci prosince 2012 by byl 8,86 % oproti 9,07 % ke konci prosince 2011.

VGP

Skupina VGP má v současnosti v plném vlastnictví pozemkové portfolio o rozloze 1,090,900 m². Portfolio pozemků umožňuje skupině VGP výstavbu dalších 130 000 m² pronajímatelné plochy v České republice a 176 000 m² pronajímatelné plochy mimo Českou republiku kromě stávajících projektů ve výstavbě.

Kromě toho má skupina VGP dalších 480 000 m² nových pozemků s opcí podléhajících povolení, které umožňují výstavbu nových projektů o přibližně 216 000 m². Skupina VGP očekává, že většinu nutných povolení získá v průběhu následujících několika měsíců.

Expanze do Německa

Skupina VGP během roku 2012 vybuodovala solidní základy, které jí umožní expanzi a růst v Německu.

V Německu dokázala skupina VGP zajistit 2 špičkové lokace. Jeden pozemek s 218 000 m² se nachází blízko frankfurtského letiště a skupině umožňuje vystavět přibližně 100 000 m² pronajímatelné plochy. VGP předpokládá, že koupi tohoto pozemku realizuje v polovině roku 2013 a výstavbu zahájí hned, jak to bude možné. Skupina VGP vzbudila značnou pozornost nejprestižnějších společností, které čekají na přesun do tohoto nového VGP Parku.

Kromě toho skupina VGP zajistila pozemek o 108 000 m² na skvělé lokaci v Lipsku. Tento pozemek se nachází blízko výstaviště Leipzig Messe a umožní skupině VGP výstavbu celkem 50 000 m² pronajímatelné plochy. Tato oblast zaznamenala značný přísun investic německých společností jako BMW, DHL apod. a rozvinula se v místní logistický uzel. Tímto pozemkem by skupina VGP měla získat dobré umístění pro čerpání plných výhod z těchto příchozích regionálních investic.

V neposlední řadě skupina VGP v současnosti vyjednává několik projektů stavěných na míru, které budou pronajaty podle dlouhodobých nájemních smluv, tj. více než 10 let. Přestože se obvykle stavby na míru uzavírají poněkud obtížněji, skupina VGP očekává, že s řadou těchto projektů uspěje.

Financování

V průběhu roku 2012 bankovní zadlužení vzrostlo z 15,2 milionu EUR k 31. prosinci 2011 (před reklasifikací na vyřazované skupiny držené k prodeji) na 16,2 milionu EUR k 31. prosinci 2012.

Zvýšení finančního zadlužení v průběhu roku bylo způsobeno dalším čerpáním ze stávajících a nových úvěrových rámců na Slovensku a v Maďarsku.

V prosinci 2012 byla skupina VGP schopna podepsat závazný úrokový rámec na 57 milionů EUR s UniCredit Bank, který zaručuje, že všechny budoucí plánované developerské projekty v České republice jsou nyní zafinancované.

Transakce VGP CZ IV a VGP Estonsko

V dubnu 2012 skupina VGP dokončila prodej 80% podílu na vlastním kapitálu ve VGP CZ IV a.s. fondu nemovitostí European Property Investors Special Opportunities, L.P. (EPISO) spravovanému společnostmi AEW Europe a Tristan Capital Partners. V květnu 2012 společnost VGP Estonsko dokončila prodej svých aktiv sestávajících ze 40 000 m² v Tallinnu (Estonsko) fondu East Capital Baltic Property Fund II spravovanému East Capital.

Další informace ke konsolidovaným finančním výsledkům k 31. prosinci 2012

Finanční výnosy

Během roku 2012 mírně vzrostly půjčky přidruženým společnostem na 45,8 milionu EUR oproti 45,3 milionu EUR ke konci roku 2011. Tyto půjčky měly výrazně kladný vliv na výnosy z úroků.

Finanční výnosy za období končící 31. prosince 2012 obsahovaly výnosy z úroků za půjčky přidruženým společnostem ve výši 3,4 milionu EUR (oproti výnosům z úroků za půjčky přidruženým společnostem ve výši 2,4 milionu EUR a čistému devizovému zisku ve výši 1,6 milionu EUR k 31. prosinci 2011).

Finanční náklady

Finanční náklady k 31. prosinci 2012 tvořilo 0,6 milionu EUR z úrokových nákladů z finančního zadlužení (oproti 5,7 milionu EUR k 31. prosinci 2011) a pozitivní vliv 0,4 milionu EUR (oproti 0,2 milionu EUR k 31. prosinci 2011) související s kapitálovými úroky.

Hlavním důvodem tohoto rozdílu jsou pohyby v podkladovém bankovním a akcionářském zadlužení. K 31. prosinci 2012 nesplacené bankovní zadlužení činilo 16,2 milionu EUR oproti 15,2 milionu EUR (před reklasifikací na vyřazované skupiny držené k prodeji) k 31. prosinci 2011.

Daně

Objem daní se zvýšil z 1,5 milionu EUR k 31. prosinci 2011 na 2,7 milionu EUR k 31. prosinci 2012. Tato změna v daních je způsobena především kolísáním úpravy reálné hodnoty portfolia nemovitostí a tudíž nemá žádný vliv na peněžní prostředky.

Výhled na rok 2013

V roce 2012 skupina VGP dokončila úplný nebo částečný prodej většiny svých aktiv generujících příjmy. Pomocí prostředků z tohoto prodeje skupina VGP pokračovala v rozšiřování portfolia nemovitostí a pozemků kupováním a zajišťováním dalších pozemků na českých a, co je ještě důležitější, na nových německých trzích. Tyto nové pozemky by měly začít generovat další zisk z developerských činností a příjmem z pronájmu v příštích 12–18 měsících.

Skupina VGP proto věří, že má velice dobrou pozici pro zahájení nového cyklu developerských činností, který by měl v příštích několika letech tvořit souvislé výrazné příjmy z developerských činností.

Finanční kalendář

| | |
|--|--------------------|
| Výroční zpráva 2012 | 10. dubna 2013 |
| Aktualizace obchodní činnosti v 1. čtvrtletí 2013 | 10. května 2013 |
| Valná hromada akcionářů | 10. května 2013 |
| Pololetní výsledky za rok 2013 | 26. srpna 2013 |
| Aktualizace obchodní činnosti ve 3. čtvrtletí 2013 | 14. listopadu 2013 |

Další informace zde:

pan Jan Van Geet
Generální ředitel
Tel. + 420 602 404 790
E-mail: jan.van.geet@vgpparks.eu

pan Dirk Stoop
Finanční ředitel
Tel.+32 2 737 74 06
E-mail: dirk.stoop@vgpparks.eu

Profil

Společnost VGP (www.vgpparks.eu) staví a buduje špičkové semi-industriální stavby a přidružené kancelářské prostory vlastním jménem nebo jménem svých přidružených společností a následně pronajímá renomovaným klientům na základě dlouhodobých nájemních smluv. Tým zaměstnanců VGP řídí všechny činnosti plně propojeného obchodního modelu: od vyhledání a koupě pozemku, přes vytvoření koncepce a designu projektu a dohled nad stavebními pracemi, až po uzavírání smluv s potenciálními nájemci a správu nemovitostí v portfoliu.

Společnost VGP je kótovaná na bruselské burze Euronext a na hlavním trhu pražské Burzy cenných papírů.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA¹

1. KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT za rok končící 31. prosince 2012

| VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT (v tisících EUR) | 2012 | 2011 |
|--|---------------|----------------|
| Hrubé výnosy z pronájmu | 3 071 | 14 446 |
| Výnosy ze servisních poplatků | 1 439 | 5 217 |
| Náklady související se servisními poplatky | (1 500) | (4 388) |
| Náklady na provoz nemovitostí | (388) | (1 345) |
| Čisté výnosy z pronájmu a související výnosy | 2 622 | 13 930 |
| Nerealizovaný zisk / (ztráta) z investic do nemovitostí | 12 057 | 7 541 |
| Realizovaný zisk / (ztráta) z prodeje dceřiných společností a investičních nemovitostí | 290 | (4 408) |
| Čistý zisk / (ztráta) z přecenění investic do nemovitostí | 12 347 | 3 133 |
| Zisk z nemovitostí | 14 969 | 17 063 |
| Administrativní náklady | (3 996) | (3 576) |
| Ostatní výnosy | 2 836 | 2 680 |
| Ostatní náklady | (865) | (805) |
| Čistý provozní zisk před čistým finančním výsledkem hospodaření | 12 944 | 15 362 |
| Finanční výnosy | 3 456 | 4 060 |
| Finanční náklady | (554) | (5 797) |
| Čistý finanční výsledek hospodaření | 2 902 | (1 737) |
| Výsledek hospodaření před zdaněním | 15 846 | 13 625 |
| Daně | (2 652) | (1 532) |
| Výsledek hospodaření po zdanění (konsolidované společnosti) | 13 194 | 12 093 |
| Podíl na výsledku hospodaření přidružených společností | (1 615) | 844 |
| Čistý zisk | 11 579 | 12 937 |
| ZISK NA AKCII | 2012 | 2011 |
| Základní zisk na akcii (EUR) | 0,62 | 0,70 |
| Zředěný zisk na akcii (EUR) | 0,62 | 0,70 |

¹ Statutární auditor potvrdil, že po dokončení velké části auditorských prací nebylo nutné účetní informace uvedené v této tiskové zprávě opravovat.

Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát byl zpracován v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) přijatými Evropskou unií.

2. KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU za rok končící 31. prosince 2012

| VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU (v tisících EUR) | 2012 | 2011 |
|--|---------------|---------------|
| Čistý zisk | 11 579 | 12 937 |
| Ostatní úplný výsledek | | |
| Deriváty k zajištění úrokové sazby | - | 5 409 |
| Daň vztahující se k ostatnímu úplnému výsledku | - | (1 028) |
| Čistý zisk/ (ztráta) účtovaný přímo do vlastního kapitálu | - | 4 381 |
| Úplný výsledek za období celkem | 11 579 | 17 318 |
| Náleží: | | |
| Vlastníkům mateřské společnosti | 11 579 | 17 318 |
| Menšinovým podílům | - | - |

3. KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA za rok končící 31. prosince 2012

| AKTIVA (v tisících EUR) | 2012 | 2011 |
|--|----------------|----------------|
| Nehmotná aktiva | 58 | 43 |
| Investiční majetek | 101 629 | 71 643 |
| Pozemky, budovy a zařízení | 241 | 278 |
| Majetkové účasti přidružených společností | (545) | 965 |
| Ostatní dlouhodobé pohledávky | 45 758 | 45 313 |
| Odložená daňová aktiva | 79 | 243 |
| Dlouhodobá aktiva celkem | 147 220 | 118 485 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a jiných pohledávek | 9 037 | 9 138 |
| Peníze a peněžní ekvivalenty | 19 123 | 16 326 |
| Vyřazované skupiny držené k prodeji | - | 33 944 |
| Oběžná aktiva celkem | 28 160 | 59 408 |
| AKTIVA CELKEM | 175 380 | 177 893 |

| PASIVA (v tisících EUR) | 2012 | 2011 |
|---|----------------|----------------|
| Základní kapitál | 62 251 | 62 251 |
| Nerozdělený zisk | 88 940 | 92 415 |
| Ostatní fondy | 69 | 69 |
| Vlastní kapitál | 151 260 | 154 735 |
| Dlouhodobý finanční dluh | 3 916 | 4 160 |
| Jiné dlouhodobé finanční závazky | - | - |
| Jiné dlouhodobé závazky | 951 | 28 |
| Odložené daňové závazky | 3 358 | 1 520 |
| Dlouhodobé závazky celkem | 8 225 | 5 708 |
| Krátkodobý finanční dluh | 12 242 | 4 692 |
| Jiné krátkodobé finanční závazky | - | - |
| Závazky z obchodních vztahů a jiné krátkodobé závazky | 3 653 | 5 724 |
| Závazky z vyřazovaných skupin držených k prodeji | - | 7 034 |
| Krátkodobé závazky celkem | 15 895 | 17 450 |
| Závazky celkem | 24 120 | 23 158 |
| PASIVA CELKEM | 175 380 | 177 893 |

4. ZKRÁCENÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU Za rok končící 31. prosince 2012

| PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU (v tisících EUR) | Statutární základní kapitál | Kapitálové rezervy ¹ | IFRS základní kapitál | Ostatní rezervy | | | Vlastní kapitál celkem |
|--|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------|------------------|-------------|----------------------|------------------------|
| | | | | Nerozdělený zisk | Emisní ážio | Rezerva na zajištění | |
| Zůstatek k 1. lednu 2011 | 175 361 | (113 110) | 62 251 | 119 431 | 69 | (5 409) | 176 342 |
| Ostatní úplný výsledek | - | - | - | - | - | - | - |
| Hospodářský výsledek za období | - | - | - | 12 937 | - | - | 12 937 |
| Dopady prodeje | - | - | - | - | - | 5 409 | 5 409 |
| Úplný výsledek celkem | - | - | - | 12 937 | - | 5 409 | 18 346 |
| Dividendy akcionářům | - | - | - | - | - | - | - |
| Rozdělení základního kapitálu akcionářům | (39 953) | 39 953 | - | (39 953) | - | - | (39 953) |
| Zůstatek k 31. prosinci 2011 | 135 408 | (73 157) | 62 251 | 92 415 | 69 | - | 154 735 |
| Zůstatek k 1. lednu 2012 | 135 408 | (73 157) | 62 251 | 92 415 | 69 | - | 154 735 |
| Ostatní úplný výsledek | - | - | - | - | - | - | - |
| Hospodářský výsledek za období | - | - | - | 11 579 | - | - | 11 579 |
| Dopady prodeje | - | - | - | - | - | - | - |
| Úplný výsledek celkem | - | - | - | 11 579 | - | - | 11 579 |
| Dividendy akcionářům | - | - | - | - | - | - | - |
| Rozdělení základního kapitálu akcionářům | (15 052) | 15 052 | - | (15 052) | - | - | (15 052) |
| Zůstatek k 31. prosinci 2012 | 120 356 | (58 105) | 62 251 | 88 940 | 69 | - | 151 260 |

¹ Kapitálové rezervy souvisejí s eliminací příspěvku v naturálních za akcie řady společností skupiny a odpočtu všech nákladů vzhledem k emisím nových akcií a kotaci stávajících akcií na burze z vlastního kapitálu společnosti během primární emise akcií („IPO“).

5. ZKRÁCENÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH Za rok končící 31. prosince 2012

| PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (v tisících EUR) | 2012 | 2011 |
|---|-----------------|-----------------|
| <i>Peněžní toky z provozní činnosti</i> | | |
| Hospodářský výsledek před zdaněním | 15 846 | 13 625 |
| <i>Úpravy:</i> | | |
| Odpisy | 139 | 164 |
| Nerealizovaný (zisk) / ztráta z investic do nemovitostí | (12 057) | (7 541) |
| Realizovaný (zisk) / ztráta z prodeje dceřiných společností a investic do nemovitostí | (290) | 4 408 |
| Nerealizovaný (zisk) / ztráta z finančních nástrojů a deviz | 400 | - |
| Čistý úrok vyplacený / (přijatý) | (2 733) | 3 508 |
| Provozní výsledek před změnami v provozním kapitálu a opravných položkách | 1 305 | 14 164 |
| (Snížení) / zvýšení v pohledávkách z obchodní a jiné činnosti | (227) | (12 443) |
| (Snížení) / zvýšení v závazcích z obchodní a jiné činnosti | (3 635) | 1 194 |
| Peněžní toky z provozní činnosti | (2 556) | 2 915 |
| Čistý úrok vyplacený / (přijatý) | 2 733 | (3 508) |
| Daň z příjmů vyplacená | (219) | (119) |
| Čistá hotovost z provozní činnosti | (43) | (712) |
| <i>Peněžní toky z investiční činnosti</i> | | |
| Příjmy z prodeje dceřiných společností | 8 671 | 153 777 |
| Příjmy z prodeje hmotného majetku | 24 252 | 1 512 |
| Akvizice dceřiných společností | (1 807) | - |
| Půjčky (poskytnuté) / splacené přidruženým společenstvem | 1 811 | - |
| Investice do nemovitostí a investice do nemovitostí ve výstavbě | (13 934) | (47 721) |
| Čistá hotovost z investiční činnosti | 18 994 | 107 568 |
| <i>Peněžní toky z finanční činnosti</i> | | |
| Hrubé dividendy vyplacené | - | - |
| Příjmy / (ztráty) z vydání (splacení) základního kapitálu | (15 052) | (39 954) |
| Příjmy z půjček | 8 010 | 18 005 |
| Splátky půjček | (9 186) | (73 721) |
| Čistá hotovost z finanční činnosti | (16 228) | (95 670) |
| Reklasifikace do (-) / ze skupiny držené k prodeji | - | (6) |
| Čisté snížení/(zvýšení) hotovosti a peněžních ekvivalentů | 2 723 | 11 180 |
| Hotovost a peněžní ekvivalenty na začátku období | 16 326 | 5 341 |
| Dopad z kurzového přecenění | 74 | (195) |
| Hotovost a peněžní ekvivalenty na konci období | 19 123 | 16 326 |
| Čisté snížení/(zvýšení) hotovosti a peněžních ekvivalentů | 2 723 | 11 180 |