VGP

Tisková zpráva
Regulované informace

19. března 2012

Výsledky za rok 2011

- **K 31. prosinci 2011 byla Skupina bez dluhu[1] na základě čisté zadluženosti**
- **> 84 000 m² v nově podepsaných nájemních smlouvách v roce 2011 představuje 4,6 milionů EUR výnosů z uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv po přepočtu na rok**
- **Provozní výsledek hospodaření (před ziskem/ztrátou z portfolia) za období ve výši 12,2 milionů EUR proti 9,1 milionů EUR (na srovnatelném základě[2])**
- **Čistý zisk za období ve výši 12,9 milionů EUR po dopadu transakcí s VGP CZ I a VGP CZ II**
- **12 projektů ve výstavbě, které představují 110 487 m² budoucí pronajímatelné plochy**
- **> 741 000 m² nových pozemků, ze kterých bylo 311 000 m² pořízeno již během druhého pololetí roku 2011, za účelem rozšíření portfolia pozemků a podpory developerského rozvoje**
- **Během roku 2011 byl dokončen prodej 80% podílu ve vlastním kapitálu VGP CZ I a VGP CZ II**
- **Uzavření závazné smlouvy s East Capital o prodeji nově postaveného logistického objektu o rozloze 40 000 m² v Tallinu (Estonsko) a uzavření druhé smlouvy s Property Investors Special Opportunities, L.P. (EPISO) o prodeji 80% podílu na vlastním kapitálu VGP CZ IV a.s. Celková hodnota transakce překračuje 30 milionů EUR**
- **Po dokončení transakce VGP Estonia představenstvo svolá mimořádnou valnou hromadu[3] za účelem návrhu dalšího snížení vlastního kapitálu ve výši 15 milionů EUR (0,81 EUR na akcii)**

Přehled

V roce 2011 VGP úspěšně změnila svůj obchodní model a strategii z přísného „rozvoje a držení“ na strategii silnějšího zaměření na rozvoj a proaktivní přístup k potenciálnímu vyřazování aktiv Skupiny přinášejících zisk, a tedy efektivní realizování zisku z historické developerské činnosti společnosti.

[1] Základ čisté zadluženosti je měřen jako (nesplacené úvěry od bank + půjčky od akcionářů) mínus peněžní prostředky

[2] VGP CZ I a VGP CZ II byly dekonsolidovány v průběhu roku 2011. Proto byla pro účely srovnání čísla k 31. prosinci 2011 opravena za účelem zahrnutí VGP CZ I pouze do 16. března 2011 a VGP CZ II do 9. listopadu 2011.

[3] Mimořádná valná hromada je plánovaná ve stejný den jako valná hromada, což je 11. května 2012

Prodej 80% podílu na vlastním kapitálu ve VGP CZ I a VGP CZ II s celkovou hodnotou transakce kolem 435 milionů EUR umožnil Skupině optimalizovat její kapitálovou strukturu a rozdělit jejím akcionářům peněžní prostředky ze snížení kapitálu ve výši 40,0 milionů EUR v hotovosti.

Po konci roku byly podepsány dvě další transakce týkající se VGP Estonia a VGP CZ IV o celkové hodnotě transakce přes 30 milionů EUR. Skupina jako taková disponuje s prostředky nutnými k reinvesticím do důležitého portfolia pozemků, které je základem pro náš budoucí rozvoj a hlavní hnací silou zisků Skupiny.

Činnost VGP v průběhu roku 2011 lze shrnout takto:

- Ke konci roku 2011 Skupina bez dluhu (na základě čistého dluhu)
- Provozní činnost měla v daném období za následek čistý zisk ve výši 12,9 milionů EUR ve srovnání s čistým ziskem ve výši 6,2 milionů EUR (na srovnatelném základě[1]) k 31. prosinci 2010.
- Trvale vysoká poptávka po semi-industriálních budovách ve středoevropském regionu měla za následek nově uzavřené nájemní smlouvy po přepočtu na rok v celkové výši přes 4,6 milionů EUR, z čehož celkem 3,5 milionů EUR souviselo s novou pronajímatelnou plochou a 1,1 milionů EUR s prodloužením stávajících smluv nebo smlouvami, které nahrazují stávající smlouvy.
- Ke konci prosince 2011 portfolio nemovitostí Skupiny dosáhlo míry obsazenosti 98,5 % (včetně VGP CZ I a VGP CZ II), což bylo o zlomek nižší než 98,8 % k 31. prosinci 2010. Míra obsazenosti portfolia nemovitostí VGP CZ I a VGP CZ II dosáhla 100 %.
- Provozní výsledek hospodaření za dané období se zvýšil o 34,9 % (na srovnatelném základě) na 12,2 milionů EUR k 31. prosinci 2011 ve srovnání s 9,1 milionů EUR k 31. prosinci 2010.
- Po prodeji VGP CZ I a VGP CZ II se portfolio investic do nemovitostí skládá ze 4 dokončených budov, které představují 67 952 m² pronajímatelné plochy, a dalších 6 budov ve výstavbě, které představují 69 562 m² pronajímatelné plochy.
- 53 budov vlastněných prostřednictvím společných podniků VGP CZ I a VGP CZ II, které představují 573 426 m² pronajímatelné plochy, je spravováno VGP Facility Management prostřednictvím její plně vlastněné dceřinné společnosti VGP FM Services, což vytváří stabilní výnos z poplatků s velmi dobrými maržemi.
- VGP rovněž převzala další developerské činnosti ve svých společných podnicích, prostřednictvím nichž staví 4 nové budovy (24 300 m²) pro VGP CZ I a 2 budovy (16 626 m²) pro VGP CZ II.
- Čisté ocenění portfolia nemovitostí k 31. prosinci 2011 vykázalo čistý zisk z ocenění ve výši 3,1 milionů EUR oproti čistém zisku z ocenění ve výši 22,8 milionů EUR k 31. prosinci 2010 a představují 7,5 milionů EUR nerealizovaného zisku z nových projektů v současné době ve výstavbě nebo dokončených v průběhu roku, tj. z developerské činnosti, a celkovou čistou realizovanou ztrátu ve výši 4,4 milionů EUR způsobenou transakcemi VGP CZ I a VGP CZ II. Těchto 4,4 milionů EUR realizované ztráty z ocenění tvoří 1,0 milion EUR realizovaného zisku z odprodeje aktiv VGP CZ I a VGP CZ II a realizovaná ztráta ve výši 5,4 milionů EUR způsobená recyklací stávajících úrokových swapů VGP CZ I a VGP CZ II prostřednictvím výkazu zisků a ztrát.

[1] VGP CZI a VGP CZ II byly dekonsolidovány v průběhu roku 2011. Proto byla pro účely srovnání čísla k 31. prosinci 2011 opravena za účelem zahrnutí VGP CZ I pouze do 16. března 2011 a VGP CZ II do 9. listopadu 2011.

- Za účelem další optimalizace kapitálové struktury VGP NV se představenstvo dohodlo na tom, že svolá mimořádnou valnou hromadu za účelem návrhu dalšího snížení vlastního kapitálu ve výši 15 052 270,50 EUR. Toto rozdělení hotovosti by odpovídalo 0,81 EUR na akcii.

Klíčová čísla[1]

Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát – analytická forma	2011	2010
V tisících EUR		
ČISTÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ		
Hrubé výnosy z pronájmu	14 446	11 226
Výnosy / (náklady) ze servisních poplatků	829	13
Náklady na provoz nemovitostí	(1 345)	(715)
Čisté výnosy z pronájmu a související výnosy	**13 930**	**10 524**
Ostatní výnosy / (náklady) - vč. administrativních nákladů	(1 700)	(1 460)
Provozní výsledek hospodaření (před ziskem / (ztrátou) z portfolia)	**12 230**	**9 064**
Čistý finanční výsledek hospodaření[2]	(1 737)	(5 660)
Přecenění úrokových finančních nástrojů (IAS 39)	0	0
Daně	(938)	(1 371)
Čistý výsledek za období	**9 555**	**2 033**
ZISK (ZTRÁTA) Z PORTFOLIA NEMOVITOSTÍ		
Čisté zisky / (ztráty) z přecenění investic do nemovitostí	3 133	5 193
Odložené daně	(595)	(987)
Zisk (ztráta) z portfolia nemovitostí	**2 538**	**4 206**
ČISTÝ ZISK		
Podíl na zisku přidružených společností	844	-
ČISTÝ ZISK (na srovnatelném základě)	**12 937**	**6 239**
Úpravy související s VGP CZ I a VGP CZ II		20 163
Čistý zisk (vykázaný)	**12 937**	**26 402**

Zisk na akcii	2011	2010
Počet kmenových akcií	18 583 050	18 583 050
Čistý výsledek za období na akcii (v EUR)	0,51	0,11
Čistý výsledek na akcii (v EUR)	0,70	1,42

Nárůst hrubých výnosů z pronájmu (na srovnatelném základě) o 28,7 % na 14,4 milionů EUR

Nárůst hrubých výnosů z pronájmu odráží celý dopad aktiv generujících příjmy dodaných v průběhu roku 2011 a dekonsolidaci VGP CZ I od 16. března 2011 a VGP CZ II od 9. listopadu 2011. Hrubé výnosy z pronájmu z VGP CZ I za období od ledna 2011 do 16. března 2011 činily 4,6 milionů EUR a dosáhly 7,0 milionů EUR u VGP CZ II za období od ledna 2011 do 9. listopadu 2011.

[1] VGP CZI a VGP CZ II byly dekonsolidovány v průběhu roku 2011. Proto byla pro účely srovnání čísla k 31. prosinci 2011 opravena za účelem zahrnutí VGP CZ I pouze do 16. března 2011 a VGP CZ II do 9. listopadu 2011.

[2] Nezahrnuje přecenění úrokových finančních nástrojů.

Výnosy z uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv po přepočtu na rok dosahují 4,6 milionů EUR

V průběhu roku 2011 VGP i nadále zaznamenávala trvalou poptávku po semi-industriálních budovách ve středoevropském regionu, což mělo za následek nově uzavřené nájemní smlouvy po přepočtu na rok v celkové výši přes 4,6 milionů EUR[1], z čehož celkem 3,5 milionů EUR[2] souviselo s novou pronajímatelnou plochou a 1,1 milionů EUR[3] s prodloužením stávajících smluv nebo smlouvami, které nahrazují stávající smlouvy.

Ke konci prosince 2011 portfolio nemovitostí Skupiny dosáhlo míru obsazenosti 98,5 %[4] (včetně VGP CZ I a VGP CZ II), což bylo o zlomek nižší než 98,8 % k 31. prosinci 2010. Míra obsazenosti portfolia nemovitostí VGP CZ I a VGP CZ II dosáhla 100 %.

Uzavřené nájemní a budoucí nájemní smlouvy (vyjma VGP CZ I a VGP CZ II) představují celkovou rozlohu 91 384 m² pronajímatelné plochy s váženým průměrem doby trvání uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv, který je ke konci prosince 2011 na 8,56 let. K 31. prosinci 2010 byl vážený průměr doby trvání uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv 5,81 let (včetně VGP CZ I a VGP CZ II).

Provozní výsledek hospodaření se zvýšil o 34,9 % na 12,2 milionů EUR

Provozní výsledek hospodaření (před ziskem/ztrátou z portfolia) se v roce 2011 zvýšil na 12,2 milionů EUR, což je nárůst o 34,9 % ve srovnání s provozním výsledkem hospodaření ve výši 9,1 milionů EUR za období končící 31. prosincem 2010 (na srovnatelném základě).

Vývoj portfolia nemovitostí

Reálná hodnota investičního majetku, který tvoří dokončené projekty, projekty ve výstavbě i pozemky k developerské činnosti („portfolio nemovitostí“), činila 105,6 milionů EUR k 31. prosinci 2011 (před reklasifikací na vyřazované skupiny držené k prodeji) ve srovnání s 481,6 milionů EUR k 31. prosinci 2010, tj. před transakcemi VGP CZ I a VGP CZ II.

Vývoj výnosu zůstal stabilní s průměrným výnosem použitým k ocenění portfolia nemovitostí k 31. prosinci 2010, přičemž se na konci prosince 2011 zanedbatelně zlepšil z 8.35 % to 8.34 %[5].

Dokončené projekty

V průběhu roku bylo dokončeno 8 budov (63 049 m²): 2 budovy ve VGP Park Horní Počernice (CZ), které představují 7 431 m²; 3 budovy ve VGP Park Liberec (CZ), které představují 27 754 m² pronajímatelné plochy, 1 budova o ploše 13 014 m² pronajímatelné plochy ve VGP Park Nýřany (CZ); 1 budova o ploše 8 695 m² pronajímatelné plochy ve VGP Park Olomouc (CZ); a 1 budova o ploše 6 154 m² pronajímatelné plochy ve VGP Park Győr. Všechny jsou plně pronajaty.

---

[1] 3,6 milionů EUR souviselo s VGP CZ I a VGP CZ II

[2] 2,7 milionů EUR souviselo s VGP CZ I a VGP CZ II

[3] 0,9 milionů EUR souviselo s VGP CZ I a VGP CZ II

[4] Míra obsazenosti vyjma VGP CZ I a VGP CZII byla 94,5 % na konci roku 2011.

[5] Výnosy se vztahovaly k celkovému portfoliu VGP včetně společných podniků VGP CZ I a VGP CZ II. Pokud by VGP CZ I a VGP CZ II nebyly zahrnuty, výnosy by činily 9,07 % na konci prosince roku 2011.

K 31. prosinci 2011 a po prodeji VGP CZ I a VGP CZ II se portfolio investic do nemovitostí skládá ze 4 dokončených budov, které představují 67 952 m² pronajímatelné plochy, a dalších 6 budov ve výstavbě, které představují 69 562 m² pronajímatelné plochy.

Kromě toho má VGP ve správě dalších 53 budov, které představují 573 426 m² pronajímatelných prostor vlastněných VGP CZ I a VGP CZ II.

Projekty ve výstavbě

Na konci prosince 2011 bylo 12 budov ve výstavbě, jak ve společných podnicích, tak na vlastní účet. V České Republice: 1 budova v každé lokalitě - VGP Park Hradec Králové, VGP Park Nýřany, VGP Park Turnov, VGP Park Tuchoměřice, a VGP Park Hrádek nad Nisou; 3 budovy ve VGP Park Horní Počernice a v dalších zemích; a 1 budova v každé lokalitě – VGP Park Malacky (Slovensko), VGP Park Győr (Maďarsko), VGP Park Tallin (Estonsko) a VGP Park Timisoara (Rumunsko).

Nové budovy ve výstavbě, na které byly již podepsány přednájemní smlouvy, představují celkovou budoucí pronajímatelnou plochu o rozloze 110 487 m² a z těchto se 69 562 m² rozvíjí na vlastní účet Skupiny.

Portfolio pozemků

V současné době má VGP portfolio pozemků v plném vlastnictví o rozloze 1 013 237 m² (vyjma portfolia pozemků společných podniků VGP CZ I a VGP CZ II a vyjma 155 000 m² pozemků ve vlastnictví VGP CZ IV, ze kterých bude 80% podíl prodán společnosti EPISO během 1. čtvrtletí roku 2012).

Kromě rozvoje stávajících projektů ve výstavbě (137 514 m²) portfolio pozemků umožňuje VGP rozvoj dalších 121 000 m² pronajímatelné plochy v rámci České republiky a 154 000 m² pronajímatelné plochy mimo území České republiky.

VGP neustále aktivně směřuje k rozšiřování portfolia pozemků k zajištění toho, že developerský rozvoj bude i nadále naplňován.

Ve druhém pololetí roku 2011 VGP zakoupila 2 nové pozemky (o celkové rozloze 155 844 m²), což umožní rozvoj 77 000 m² pronajímatelné plochy, a v současné době má dalších přibližně 430 000 m² nových pozemků pod opcí, podléhajících povolení a umožňujících rozvoj přibližně 180 000 m² nových projektů. VGP očekává, že většinu nutných povolení získá v průběhu následujících pár měsíců.

Transakce VGP Estonia a VGP CZ IV.

Během měsíce února 2012 VGP uzavřela závaznou smlouvu se společností East Capital o prodeji nově postaveného logistického objektu o rozloze 40 000 m² v Tallinu (Estonsko). Aktiva budou pořízena East Capital Baltic Property Fund II, nový fond řízený East Capital, a očekává se, že transakce bude uzavřena do 15. května 2012. Hodnota transakce je okolo 24 milionů EUR.

Dále v březnu 2012 VGP uzavřela druhou smlouvu s Property Investors Special Opportunities, L.P. (EPISO) o prodeji 80% podílu na vlastním kapitálu ve VGP CZ IV a.s. poté, co na konci prosince 2011 VGP CZ IV a.s. zakoupila poslední zbývající pozemek určený k developerskému rozvoji, přilehlý ke stávajícímu VGP Park Horní Počernice (Praha). Očekává se, že transakce bude uzavřena v průběhu druhého pololetí 2012.

Další informace ke konsolidovaným finančním výsledkům k 31. prosinci 2011

Finanční výnosy

Po dokončených transakcích VGP CZ I a VGP CZ II byly celkové půjčky ve výši 45,3 milionů EUR poskytnuty společností VGP NV do společných podniků, což mělo výrazně pozitivní dopad na příjem z úroků ve společnosti VGP NV.

Finanční výnosy za období končící 31. prosince 2011 zahrnují 2.4 milionů EUR úrokového výnosu z půjček společníkům a 1,6 milionů EUR čistého kurzového zisku ve srovnání s 0,2 milionu EUR čisté devizové ztráty k 31. prosinci 2010 (uvedeno pod finančními náklady).

Finanční náklady

Finanční náklady k 31. prosinci 2011 tvořilo hlavně 5,7 milionů EUR (15,6 milionů EUR k 31. prosinci 2010) úrokových nákladů z finančního zadlužení a pozitivní dopad ve výši 0,2 milionu EUR (1,9 milionu k 31. prosinci 2010) z aktivovaných úroků.

Hlavním důvodem tohoto rozdílu jsou pohyby v podkladovém zadlužení u bank a akcionářů. Finanční zadlužení činilo 15,2 milionů EUR (před reklasifikací na závazky pro vyřazované skupiny držené k prodeji) k 31. prosinci 2011 ve srovnání s 266,5 miliony EUR (před reklasifikací na závazky pro vyřazované skupiny držené k prodeji) k 31. prosinci 2010.

Čistá zadluženost / vlastní kapitál

K 31. prosinci 2011 byla Skupina **bez dluhu** na základě čisté zadluženosti (před reklasifikací na závazky pro vyřazované skupiny držené k prodeji).

Srovnává se s čistou zadlužeností (vyjma půjček od akcionářů a před reklasifikací na závazky pro vyřazované skupiny držené k prodeji) k 31. prosinci 2010 ve výši 187.8 milionů EUR (poměr čisté zadluženosti / vlastního kapitálu je 1,06) a s čistou zadlužeností (včetně půjček od akcionářů) ve výši 259,6 milionů EUR (poměr čisté zadluženosti / vlastního kapitálu je 1,47).

Půjčky od akcionářů ve výši 71,8 milionů EUR neuhrazené k 31. prosinci 2010 byly zcela splaceny během roku 2011 z výnosu z transakcí VGP CZ I a VGP CZ II.

Daně

Objem daní se snížil z 8,0 milionů EUR za období končící 31. prosince 2010 na 1,5 milionů EUR k 31. prosinci 2011. Tato změna v daních je způsobena především dekonsolidací VGP CZ I a VGP CZ II a změnou v úpravě reálné hodnoty portfolia nemovitostí, a tudíž nemá žádný vliv na peněžní prostředky.

Výhled na rok 2012

S rozšiřujícím se portfoliem pozemků, tržními podmínkami, které zůstávají velmi atraktivními a poháněna vysokou poptávkou po pronajímatelných prostorách, VGP nejen vidí mnoho příležitostí na trzích, na nichž je aktivní, ale zaměřuje se také na mnoho atraktivních příležitostí v Německu a Polsku na základě poptávky od stávajících i nových potenciálních nájemců.

Společnost VGP pevně věří, že by s peněžními prostředky získanými z transakcí VGP CZ I a VGP CZ II i zamýšleného prodeje aktiv VGP Estonia a VGP CZ IV měla být v dobré pozici, aby nadále mohla dodávat podstatnou hodnotu akcionářům skrze svou developerskou činnost a služby správy nemovitostí.

Finanční kalendář

Výroční zpráva za rok 2011	20. dubna 2012
Aktualizace obchodní činnosti v 1. čtvrtletí 2012	11. května 2012
Valná hromada akcionářů	11. května 2012
Pololetní výsledky za rok 2012	24. srpna 2012
Aktualizace obchodní činnosti ve 3. čtvrtletí 2012	16. listopadu 2012

Více informací 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, které si ponechává ve svém vlastnictví 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.

VGP

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA[1]

1. KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT
za rok končící 31. prosince 2011

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT	2011	2010
v tisících EUR		
Hrubé výnosy z pronájmu	14 446	28 573
Výnosy ze servisních poplatků	5 217	6 803
Náklady související se servisními poplatky	(4 388)	(6 279)
Náklady na provoz nemovitostí	(1 345)	(1 769)
Čisté výnosy z pronájmu a související výnosy	**13 930**	**27 328**
Nerealizovaný zisk / (ztráta) z investic do nemovitostí	7 541	22 759
Realizovaný zisk / (ztráta) z prodeje dceřinných společností	(4 408)	-
Čistý zisk / (ztráta) z přecenění investic do nemovitostí	**3 133**	**22 759**
Zisk z nemovitostí	**17 063**	**50 087**
Administrativní náklady	(2 096)	(1 891)
Ostatní výnosy	1 200	716
Ostatní náklady	(805)	(634)
Čistý provozní zisk před čistým finančním výsledkem hospodaření	**15 362**	**48 278**
Finanční výnosy	4 060	393
Finanční náklady	(5 797)	(14 240)
Čistý finanční výsledek hospodaření	**(1 737)**	**(13 847)**
Výsledek hospodaření před zdaněním	**13 625**	**34 431**
Daně	(1 532)	(8 029)
Výsledek hospodaření po zdanění (konsolidované společnosti)	**12 093**	**26 402**
Podíl na výsledku hospodaření přidružených společností	844	-
Čistý zisk	**12 937**	**26 402**

ZISK NA AKCII	2011	2010
Základní zisk na akcii (EUR)	0.70	1.42
Zředěný zisk na akcii (EUR)	0.70	1.42

[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.

VGP

2. KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU
za rok končící 31. prosince 2011

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU	2011	2010
v tisících EUR		
Čistý zisk	**12 937**	**26 402**
Ostatní úplný výsledek		
Deriváty k zajištění úrokové sazby	5 409	(545)
Daň vztahující se k ostatnímu úplnému výsledku	(1 028)	104
Ostatní úplný výsledek z vyřazované skupiny držené k prodeji		
Deriváty k zajištění úrokové sazby – vyřazovaná skupina držená k prodeji	-	426
Daň vztahující se ke komponentám ostatního úplného výsledku	-	(81)
Čistý zisk/ (ztráta) účtovaný přímo do vlastního kapitálu	**4 381**	**(96)**
	-	
Úplný výsledek za období celkem	**17 318**	**26 306**
Náleží:		
Vlastníkům mateřské společnosti	17 318	26 306
Menšinovým podílům	-	-

VGP

3. KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA
za rok končící 31. prosince 2011

AKTIVA	2011	2010
v tisících EUR		
Nehmotná aktiva	43	62
Investiční majetek	71 643	186 982
Pozemky, budovy a zařízení	278	196
Majetkové účasti přidružených společností	965	-
Ostatní dlouhodobé pohledávky	45 313	-
Odložená daňová aktiva	243	1 013
Dlouhodobá aktiva celkem	**118 485**	**188 253**
Pohledávky z obchodních vztahů a jiných pohledávek	9 138	3 701
Peníze a peněžní ekvivalenty	16 326	5 341
Vyřazované skupiny držené k prodeji	33 944	299 942
Oběžná aktiva celkem	**59 408**	**308 984**
AKTIVA CELKEM	**177 893**	**497 237**

PASIVA	2011	2010
v tisících EUR		
Základní kapitál	22 298	62 251
Nerozdělený zisk	132 368	119 431
Ostatní fondy	69	(5 340)
Vlastní kapitál	**154 735**	**176 342**
Dlouhodobý finanční dluh	4 160	120 180
Jiné dlouhodobé finanční závazky	-	758
Jiné dlouhodobé závazky	28	1 104
Odložené daňové závazky	1 520	8 309
Dlouhodobé závazky celkem	**5 708**	**130 351**
Krátkodobý finanční dluh	4 692	4 820
Jiné krátkodobé finanční závazky	-	-
Závazky z obchodních vztahů a jiné krátkodobé závazky	5 724	10 074
Závazky z vyřazovaných skupin držených k prodeji	7 034	175 650
Krátkodobé závazky celkem	**17 450**	**190 544**
Závazky celkem	**23 158**	**320 895**
PASIVA CELKEM	**177 893**	**497 237**

VGP

4. ZKRÁCENÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU
Za rok končící 31. 12. 2011

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	ZÁKLADNÍ KAPITÁL	NEROZDĚLENÝ ZISK	OSTATNÍ REZERVY		VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM
			EMISNÍ ÁŽIO	REZERVA NA ZAJIŠŤOVACÍ INSTRUMENTY	
v tisících EUR					
Zůstatek k 1. lednu 2010	**62 251**	**98 233**	**69**	**(5 313)**	**155 240**
Ostatní úplný výsledek	-	-	-	(96)	(96)
Hospodářský výsledek za období	-	26 402	-	-	26 402
Úplný výsledek celkem	-	**26 402**	-	**(96)**	**26 306**
Dividendy akcionářům	-	(5 204)	-	-	(5 204)
Rozdělení základního kapitálu akcionářům	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2010	**62 251**	**119 431**	**69**	**(5 409)**	**176 342**
Zůstatek k 1. lednu 2011	**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	-	-	-	-	0
Rozdělení základního kapitálu akcionářům	(39 953)	-	-	-	(39 953)
Zůstatek k 31. prosinci 2011	**22 298**	**132 368**	**69**	**-**	**154 735**

VGP

5. ZKRÁCENÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH
Za rok končící 31. prosince 2011

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	2011	2010
v tisících EUR		
Peněžní toky z provozní činnosti		
Hospodářský výsledek před zdaněním	13 625	34 431
Úpravy:		
Odpisy	164	180
Nerealizovaný zisk / (ztráta) z investic do nemovitostí	(7 541)	(22 759)
Realizovaný zisk / (ztráta) z prodeje dceřinných společností	4 408	
Nerealizovaný zisk / (ztráta) z finančních nástrojů	-	(506)
Čistý úrok vyplacený	3 508	15 849
Provozní výsledek před změnami v provozním kapitálu a opravných položkách	**14 164**	**27 195**
Snížení/(zvýšení) v pohledávkách z obchodní a jiné činnosti	(12 443)	(2 362)
Snížení/(zvýšení) v závazcích z obchodní a jiné činnosti	1 194	4 716
Peněžní toky z provozní činnosti	**2 915**	**29 549**
Čistý úrok vyplacený	(3 508)	(15 849)
Daň z příjmů vyplacená	(119)	(234)
Čistá hotovost z provozní činnosti	**4 264**	**13 466**
Peněžní toky z investiční činnosti		
Přímy z prodeje dceřinných společností	153 777	-
Přímy z prodeje hmotného majetku	1 512	-
Investice do nemovitostí a investice do nemovitostí ve výstavbě	(47 721)	(30 791)
Čistá hotovost z investiční činnosti	**107 568**	**(30 791)**
Peněžní toky z finanční činnosti		
Hrubé dividendy vyplacené	-	(5 203)
Přímy z vydání základního kapitálu	(39 954)	-
Přímy z půjček	18 005	37 479
Splátky půjček	(73 721)	(12 396)
Čistá hotovost z finanční činnosti	**(95 670)**	**19 880**
Reklasifikace do (-) / ze skupiny držené k prodeji	(6)	(1 573)
Čisté snížení/(zvýšení) hotovosti a peněžních ekvivalentů	**11 180**	**982**
Hotovost a peněžní ekvivalenty na začátku období	5 341	4 327
Dopad z kurzového přecenění	(195)	32
Hotovost a peněžní ekvivalenty na konci období	16 326	5 341
Čisté snížení/(zvýšení) hotovosti a peněžních ekvivalentů	**11 180**	**982**