

24. srpna 2012

Pololetní výsledky za rok 2012

- **Čistý zisk za období činí 6,0 milionů EUR**
- **Čistá hotovostní pozice¹ je ve výši 23,3 milionů EUR na konci června 2012**
- **77 440 m² nově uzavřených nebo obnovených smluv představujících výnosy z uzavřených nájemních smluv a budoucích nájemních smluv ve výši 4,7 milionů EUR, z čehož 59 000 m² (3,7 milionů EUR) je jménem dceřiných společností**
- **6 projektů ve výstavbě, představující 76 405 m² budoucí pronajimatelné plochy**
- **Získáno 143 000 m² nových pozemků k další výstavbě spolu s dalšími 400 000 m² vybraných a částečně zamluvených pozemků k rozvoji pozemkového portfolia a k podpoře projektů ve výstavbě**
- **Dokončení prodeje 80% podílu akcií ve VGP CZ IV a dokončení prodeje nově postavených (40 000 m²) logistických nemovitostí náležejících VGP Estonia v Tallinnu (Estonsko)**
- **Rozdělení snížení kapitálu ve výši 15 milionů EUR akcionářům dne 6. srpna 2012**

Přehled

Ve stále trvajícím obtížném ekonomickém a finančním prostředí zvládla skupina VGP za prvních šest měsíců roku 2012 vykázat velice dobré výsledky.

Během prvních šesti měsíců roku 2012 lze shrnout aktivity skupiny takto:

- Rozvaha skupiny zůstala silná s čistou hotovostní pozicí¹ ve výši 23,3 milionů EUR.
- Provozní aktivity vedly k čistému zisku za období ve výši 6,0 milionů EUR ve srovnání s čistým ziskem ve výši 5,1 milionů EUR (na srovnatelném základě)² ke dni 30. června 2011.
- Činnosti pronájmu vedly k obnově nebo podpisu nových uzavřených nájemních smluv a budoucích nájemních smluv v celkové výši přes 4,7 milionů EUR v přepočtu na rok, z čehož nových pronájmů bylo za 2,3 milionů EUR (1,3 milionů EUR jménem společných podniků) a 2,4 milionů EUR (všechny související se společnými podniky) souvisely s obnovením stávajících smluv o pronájmu.

¹ Čistá hotovostní pozice se vypočítá jako rozdíl čisté hotovosti a celkových bankovních výpůjček k 30. červnu 2012.

² Pro srovnávací účely byly údaje ze 30. června 2011 upraveny, aby neobsahovaly dopady prodeje společností VGP CZ I a VGP CZ II v roce 2011 a vyloučily dopad na zisk a ztrátu prodaných aktiv společnosti VGP Estonia v květnu 2012.

- Míra obsazenosti plně vlastněného portfolia na konci června 2012 byla 93,1 %. Míra obsazenosti portfolia společných společností byla ve výši 97,5 % v porovnání se 100 % k 31. prosinci 2011.
- Po divestici Estonských aktiv sestává portfolio investičních nemovitostí ze 4 dokončených budov představujících 54 100 m² pronajímatelné plochy a se 6 budovami ve výstavbě, které představují dalších 58 868 m² pronajímatelné plochy.
- Kromě toho VGP prostřednictvím svých dceřiných společností částečně vlastní dalších 53 budov, které představují 590 384 m² pronajímatelné plochy, jejichž služby správy nemovitostí a příslušenství zajišťuje skupina VGP.
- Skupina VGP také podnikla další developerské aktivity jménem společných podniků, jejichž prostřednictvím v současnosti staví 2 nové budovy (8 500 m²) pro VGP CZ I a 2 budovy (16 600 m²) pro VGP CZ II.
- Čisté ocenění portfolia nemovitostí ke dni 30. června 2012 ukázalo čistý nárůst v ocenění ve výši 5,5 milionů EUR oproti čistému nárůstu ocenění ve výši 6,1 milionů EUR k 30. červnu 2011.
- Ke dni 30. června 2011 finanční výnos dále těžil z výnosu z úroků za úvěry poskytnuté společnostem ve společném podniku, které přinesly čistý finanční výnos ve výši 1,2 milionů EUR ke dni 30. června 2012 oproti čistému finančnímu nákladu 2,7 milionu EUR ke dni 30. června 2011.
- Mimořádná valná hromada dne 11. května 2011 schválila navrhované snížení kapitálu v hotovosti ve výši 15 052 270,50 EUR (0,81 EUR na akcii). Snížení kapitálu bylo zapláceno dne 6. srpna 2012.

Hrubé výnosy z pronájmu (na srovnatelném základě) vzrostly o 16,2 % na 1,6 milionu EUR

Nárůst hrubých výnosů z pronájmu odráží plný dopad aktiv generujících příjmy dodaných během roku 2012, dekonsolidaci společností VGP CZ I a VGP CZ II v roce 2011 a dopad prodeje estonských aktiv.

Nájemní smlouvy podepsané v roce 2012 dosahují 4,7 milionu EUR

V první polovině roku 2012 dokázala skupina VGP podepsat nové nájemní a budoucí nájemní smlouvy v celkové roční výši přes 4,7 milionů EUR¹, z čehož 2,3 milionů EUR² se vztahuje k nové pronajímatelné ploše a 2,4 milionů EUR³ k obnově stávajících pronájmů.

Portfolio nemovitostí společnosti dosáhlo 93,1% míry obsazenosti na konci června 2012. Míra obsazenosti ve společných podnicích se mírně snížila na 97,5 % (oproti 100 % ke konci prosince 2011).

Podepsané nájemní a budoucí nájemní smlouvy (kromě společných podniků) představují celkem 112 968 m² pronajímatelné plochy s váženým průměrem nájmu a budoucích nájmu 9,3 let ke konci června 2012.

¹ 3,7 milionů EUR souvisejících s VGP CZ I a VGP CZ II

² 1,3 milionu EUR souvisejících s VGP CZ I a VGP CZ II

³ 2,4 milionu EUR souvisejících s VGP CZ I a VGP CZ II

Čisté ocenění portfolia nemovitostí dosáhlo 5,5 milionu EUR

Čisté ocenění portfolia nemovitostí ke dni 30. června 2012 vykazuje čistý nárůst ocenění ve výši 5,5 milionů EUR oproti čistému nárůstu ocenění ve výši 6,1 milionů EUR ke dni 30. června 2011.

Čisté ocenění ke dni 30. června 2012 sestává z nerealizovaného zisku ve výši 5,3 milionů EUR ze stávajících dokončených projektů a projektů ve výstavbě, a z čistého realizovaného nárůstu ocenění ve výši 0,2 milionů EUR především z vyřazení aktiv společnosti VGP Estonia a vyřazení VGP CZ IV a.s. v první polovině roku 2012.

Čisté finanční výnosy dosahují 1,2 milionu EUR

Ke dni 30. června 2012 finanční výnosy odrážely plný užitek z úrokových výnosů z úvěrů dostupných přidruženým společnostem, který vedl k finančním výnosům ve výši 1,8 milionů EUR ke dni 30. června 2012. Finanční náklady se výrazně snížily na 0,6 milionu EUR ke konci června 2012 z 3,9 milionů EUR na konci června 2011. Tento pokles byl způsoben plným důsledkem splacení úvěrů získaných od přidružených společností v roce 2011 a splacený skupinou VGP v roce 2011 a také snížením bankovního úvěru.

Akcionářské půjčky přidruženým společnostem mírně vzrostly ze 45,3 milionů EUR ke dni 31. prosince 2011 na 46,9 milionů EUR ke dni 30. června 2012. Bankovní úvěr se snížil na 12,3 milionů EUR ke konci června 2012 ve srovnání s 15,2 miliony EUR na konci prosince 2011.

Vývoj portfolia nemovitostí

Reálná hodnota investičního majetku a investiční majetek ve výstavbě („portfolio nemovitostí“) se ke dni 30. června 2012 zvýšil o 19,5 % na 85,6 milionu EUR ve srovnání se 71,6 miliony EUR ke dni 31. prosinci 2011.

Vývoj výnosů zůstal stabilní, s marginálně rostoucím průměrným výnosem použitým k ocenění portfolia nemovitostí z 8,35 % na konci prosince 2011 na 8,31 %¹ ke konci června 2012.

Dokončené projekty

Za první půlrok byly dokončeny 4 budovy.

Vlastním jménem dodala skupina VGP dvě budovy: 1 budovu o 12 856 m² ve VGP Parku Hrádek nad Nisou (Česká republika) a 1 budovu o 12 789 m² ve VGP Parku Tallinn, následně prodaná prostřednictvím transakce VGP Estonia. Obě budovy byly plně pronajaty.

Jménem společných podniků dodala skupina VGP další 2 budovy: 1 budovu o 3 092 m² ve VGP Parku Horní Počernice a 1 budovu o 13 056 m² ve VGP Parku Turnov. Obě budovy jsou plně pronajaty.

Skupina má v současnosti ve svém investičním portfoliu celkem 4 dokončené budovy (54 100 m²) a dalších 53 budov (590 384 m²) ve správě.

¹ Výnosy se vztahovaly k celkovému portfoliu VGP včetně přidružených společností. Pokud by přidružené společnosti nebyly zahrnuty, výnosy by byly 8,85 % ke konci června 2012 oproti 8,55 % ke konci prosince 2011.

Projekty ve výstavbě

Ke konci června 2012 bylo ve výstavbě 10 budov.

Vlastním jménem má skupina VGP ve výstavbě následujících 6 nových budov: 1 budovu v každém z těchto českých parků – VGP Park Tuchoměřice, VGP Park Hrádek nad Nisou a VGP Park Brno. V ostatních zemích: 1 budova ve VGP Parku Malacky (Slovensko), VGP Parku Győr (Maďarsko) a VGP Parku Timisoara (Rumunsko).

Nové budovy ve výstavbě, na které již bylo podepsáno 50 % přednájemních smluv, představují celkovou budoucí pronajimatelnou plochu 58 868 m², což odpovídá předpokládanému ročnímu příjmu z nájmu ve výši 2,9 milionu EUR.

Jménem společných podniků skupina VGP staví 4 nové budovy: 2 nové budovy ve VGP Parku Horní Počernice a po jedné budově ve VGP Parku Hradec Králové a VGP Parku Nýřany.

Nové budovy ve výstavbě, na které již bylo podepsáno několik podnájemních smluv, představují celkovou budoucí pronajimatelnou plochu 25 100 m², což odpovídá předpokládanému ročnímu příjmu z nájmu ve výši 1,4 milionů EUR.

Portfolio pozemků

Za první polovinu roku 2012 bylo zakoupeno 145 598 m² nových pozemků pro developerskou činnost v České republice.

Portfolio skupiny VGP v současnosti činí 1 319 587 m² pozemků v plném vlastnictví. Portfolio pozemků umožňuje skupině VGP rozvinout kromě aktuálních projektů ve výstavbě dalších 165 000 m² pronajimatelné plochy v České republice a 204 000 m² pronajimatelné plochy mimo ČR.

Navíc skupina VGP v současnosti zkoumá nebo má opce na, podléhajících povolení, dalších 400 000 m² nových pozemků, které umožňují stavbu přibližně 170 000 m² nových projektů.

Transakce VGP CZ IV a VGP Estonia

V dubnu 2012 skupina VGP dokončila prodej 80% podílu akcií ve společnosti VGP CZ IV a.s. investičnímu fondu European Property Investors Special Opportunities, L.P. (EPISO), spravovaném společnostmi AEW Europe a Tristan Capital Partners. V květnu 2012 společnost VGP Estonia dokončila prodej svých aktiv sestávajících z nově postavených logistických nemovitostí s plochou 40 000 m² v Tallinnu (Estonsko) fondu East Capital Baltic Property Fund II, spravovanému společností East Capital.

Financování

Za první pololetí 2012 se bankovní dluh zvýšil z 8,8 milionu EUR k 31. prosinci 2011 na 12,3 milionu EUR ke dni 30. června 2012.

Nárůst finančního zadlužení za první polovinu roku 2012 byl způsoben dalším čerpáním stávajících a nových úvěrových smluv na Slovensku a v Maďarsku.

VGP

Poměr „úvěr k hodnotě“¹ na konsolidovaném základě je ve výši 22,6 % ke konci června 2012 oproti 27,2 % k 31. prosinci 2011.

Skupina vykázala čistou hotovostní pozici² ve výši 23,3 milion EUR ke konci června 2012.

Rizikové faktory

Přehled nejvýznamnějších rizik, jimž bude skupina VGP vystavena, lze nalézt na stranách 30 až 31 Výroční zprávy za rok 2011. Tato rizika zůstávají aktuální a platná a budou nadále platit i po zbytek finančního období.

Výhled na rok 2012

S pokračujícími obtížnými ekonomickými podmínkami a s negativními vedlejšími účinky ze zpomalení německé ekonomiky na český trh bude skupina VGP udržovat svou obezřetnou developerskou strategii i během druhého pololetí 2012. Skupina VGP ale přesto očekává, že za druhé pololetí vykáže dobré výsledky.

Finanční kalendář

Aktualizace obchodní činnosti za třetí čtvrtletí 2012 16. listopadu 2012

¹ Podíl bankovního dluhu a reálné hodnoty portfolia nemovitostí (vyjma všech dopadů vyřazovaných skupin určených k prodeji).

² Čistá peněžní pozice se vypočítá jako rozdíl čisté hotovosti a celkových bankovních výpůjček k 30. červnu 2012.

Prohlášení v souladu s článkem 13 belgického královského výnosu ze 14. listopadu 2007

Představenstvo společnosti VGP NV zastoupené předsedou panem Markem Šebestákem a panem Bartem Van Malderenem, společnost Jan Van Geet s.r.o. zastoupená generálním ředitelem panem Janem van Geetem a panem Alexanderem Saverysem, a společnost Rijo Advies BVBA zastoupená panem Josem Thysem, společně potvrzují, že podle jejich nejlepšího vědomí

- (i) byla zkrácená mezitímní finanční závěrka připravena v souladu s platnými účetními standardy, a ve všech zásadních ohledech představuje věrný a poctivý obraz konsolidovaných aktiv a pasiv, finanční pozice a konsolidovaných výsledků společnosti a jejích dceřiných společností zahrnutých v konsolidaci za období šesti měsíců, a
- (ii) mezitímní zpráva o finančním řízení ve všech zásadních ohledech představuje věrný a poctivý obraz všech důležitých událostí a významných transakcí s propojenými stranami, které nastaly za období prvních šesti měsíců, a jejich vlivů na mezitímní finanční závěrku, jakož i přehledu nejvýznamnějších rizik a nejistot kterým máme čelit za zbývajících šest měsíců finančního období.

Více informací zde:

pan Jan Van Geet
generální ředitel
Tel. + 42 0602 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 ve vlastnictví 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.

ZKRÁCENÁ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA¹

1. ZKRÁCENÝ KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT za období končící 30. června

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT (v tisících EUR)	30.06.2012	30.06.2011
Hrubé výnosy z pronájmu	1 600	9 737
Výnosy ze servisních poplatků	731	4 009
Náklady související se servisními poplatky	(518)	(3 443)
Náklady na provoz nemovitosti	(698)	(459)
Čisté výnosy z pronájmu a související výnosy	1 115	9 844
Nerealizované zisky/(ztráty) z přecenění investic do nemovitostí	5 253	9 483
Realizované zisky/(ztráty) z vyřazení dceřiných společností a investic do nemovitostí	251	(3 358)
Čisté zisky/(ztráty) z přecenění investic do nemovitostí	5 504	6 125
Zisk z nemovitostí	6 619	15 969
Administrativní náklady	(1 374)	(1 300)
Ostatní výnosy	1 071	643
Ostatní náklady	(332)	(407)
Čistý provozní zisk před čistým finančním výsledkem hospodaření	5 984	14 905
Finanční výnosy	1 763	1 191
Finanční náklady	(578)	(3 860)
Čistý finanční výsledek hospodaření	1 185	(2 669)
Výsledek hospodaření před zdaněním	7 169	12 236
Daně	(998)	(2 330)
Zisk po zdanění (konsolidované společnosti)	6 171	9 906
Podíl ze zisku přidružených společností	(139)	635
ČISTÝ ZISK	6 032	10 541
ZISK NA AKCII	30.06.2012	30.06.2011
Základní zisk na akcii (EUR)	0,32	0,57
Zředěný zisk na akcii (EUR)	0,32	0,57

¹ Zkrácená konsolidovaná mezitímní účetní závěrka byla vypracována v souladu s Mezinárodními účetními standardy (IAS), standardem 34 – *Mezitímní finanční výkaznictví*, přijatými Evropskou unií

2. ZKRÁCENÝ KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU za období končící 30. června

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU (v tisících EUR)	30.06.2012	30.06.2011
Čistý výsledek	6 032	10 541
Ostatní úplný výsledek		
Zajišťovací úrokové deriváty	-	5 469
Daň z příjmů související s ostatním úplným výsledkem	-	(1 039)
Ostatní úplný zisk/(ztráta) související s vyřazovanými skupinami určenými k prodeji		
Zajišťovací úrokové deriváty – vyřazované skupiny určené k prodeji	-	-
Daň z příjmů související s ostatním úplným výsledkem	-	-
Čistý zisk/(ztráta) účtovaný přímo do vlastního kapitálu	-	4 430
ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM	6 032	14 971
Přířaditelný:		
osobám s podílem na vlastním kapitálu mateřské společnosti	6 032	14 971
osobám s menšinovými podíly	-	-

3. ZKRÁCENÁ KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA za období končící 30. června

AKTIVA (v tisících EUR)	30.06.2012	31.12.2011
Nehmotná aktiva	43	43
Investiční majetek	85 632	71 643
Další hmotná aktiva	236	278
Investice do přidružených společností	1 024	965
Ostatní dlouhodobé pohledávky	46 917	45 313
Odložená daňová aktiva	447	243
Dlouhodobá aktiva celkem	134 299	118 485
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	8 346	9 138
Peníze a peněžní ekvivalenty	35 660	16 326
Vyřazované skupiny určené k prodeji	-	33 944
Krátkodobá aktiva celkem	44 006	59 408
AKTIVA CELKEM	178 305	177 893

PASIVA (v tisících EUR)	30.06.2012	31.12.2011
Základní kapitál	62 251	62 251
Nerozdělený zisk	83 394	92 415
Ostatní fondy	69	69
Vlastní kapitál	145 714	154 735
Dlouhodobý finanční dluh	5 527	4 160
Jiné dlouhodobé finanční závazky	-	-
Jiné dlouhodobé závazky	369	28
Odložené daňové závazky	2 023	1 520
Dlouhodobé závazky celkem	7 919	5 708
Krátkodobý finanční dluh	6 814	4 692
Jiné krátkodobé finanční závazky	-	-
Dluhy z obchodních vztahů a jiné krátkodobé závazky	17 858	5 724
Závazky vztahující se k vyřazovaným skupinám určeným k prodeji	-	7 034
Krátkodobé závazky celkem	24 672	17 450
Závazky celkem	32 591	23 158
PASIVA CELKEM	178 305	177 893

4. ZKRÁCENÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU za období končící 30. června

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU (v tisících EUR)	Statutární základní kapitál	Kapitálové rezervy ¹	IFRS základ- ní kapitál	Neroz- dělený zisk	Ostatní fondy		Kapitál celkem
					Emisní ážio	Zajiš- ťovací rezervy	
Zůstatek k 1. lednu 2011	175 361	(113 110)	62 251	119 431	69	(5 409)	176 342
Ostatní úplný výsledek	-	-	-	-	-	4 430	4 430
Výsledek za období	-	-	-	10 541	-	-	10 541
Dopad vyřazení	-	-	-	-	-	-	-
Úplný výsledek celkem	-	-	-	10 541	-	4 430	14 971
Dividendy vyplacené akcionářům	-	-	-	-	-	-	-
Rozdělení základního kapitálu akcionářům	(39 953)	39 953	-	(39 953)	-	-	(39 953)
Zůstatek k 30. červnu 2011	135 408	(73 157)	62 251	90 019	69	(979)	151 360
Zůstatek k 1. lednu 2011	135 408	(73 157)	62 251	92 415	69	-	154 735
Ostatní úplný výsledek	-	-	-	-	-	-	-
Výsledek za období	-	-	-	6 032	-	-	6 032
Dopad vyřazení	-	-	-	-	-	-	-
Úplný výsledek celkem	-	-	-	6 032	-	-	6 032
Dividendy vyplacené akcionářům	-	-	-	-	-	-	-
Rozdělení základního kapitálu akcionářům	(15 052)	15 052	-	(15 052)	-	-	(15 052)
Zůstatek k 30. červnu 2012	120 356	(58 105)	62 251	83 394	69	-	145 714

¹ Kapitálové rezervy se vztahují k vyřazení vkladů v naturálních akciích řady společnosti skupiny a k odečtu všech nákladů souvisejících s emisí nových akcií a kótací stávajících akcií na burze cenných papírů z vlastního kapitálu společnosti v době primární emise akcií („IPO“).

Přehled o změnách vlastního kapitálu ze dne 30. června 2012 byl upraven, aby ukazoval dopad na statutární základní kapitál a konsolidovaný základní kapitál po započtení kapitálových rezerv.

Dokud se statutární základní kapitál rovná IFRS základnímu kapitálu, veškerá snížení kapitálu budou nejprve započtena oproti kapitálovým rezervám a proto nezpůsobí změnu v konsolidovaném IFRS základním kapitálu, ale způsobí snížení konsolidovaného IFRS nerozděleného zisku.

Pro srovnávací účely byly opětovně předloženy i finanční údaje z 31. prosince 2011.

5. ZKRÁCENÝ KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED PENĚŽNÍCH TOKŮ za období končící 30. června

PŘEHLED PENĚŽNÍCH TOKŮ (v tisících EUR)	30.06.2012	30.06.2011
<i>Peněžní toky z provozní činnosti</i>		
Výsledek hospodaření před zdaněním	7 169	12 236
<i>Úpravy o:</i>		
Odpisy	55	110
Nerealizované zisky/(ztráty) z přecenění investic do nemovitostí	(5 253)	(9 483)
Realizované zisky/(ztráty) z vyřazení dceřiných společností	(251)	3 358
Čisté úrokové náklady	(1 282)	3 085
Účetní zisk z provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu	438	9 306
Snížení/(Zvýšení) hodnoty pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek	1 335	(3 336)
(Snížení)/Zvýšení hodnoty závazků z obchodních vztahů a jiných závazků	(3 932)	(669)
Peněžní prostředky z provozních činností	(2 159)	5 301
Čisté zaplacené úroky	1 282	(3 085)
Zaplacená daň z příjmů	(122)	(18)
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	(999)	2 198
<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
Příjmy z vyřazování dceřiných společností	8 576	98 855
Příjmy z vyřazování hmotných aktiv	24 252	171
Akvizice dceřiných společností	(1 782)	0
Investiční majetek a investiční majetek ve výstavbě	(5 303)	(13 888)
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	25 743	85 138
<i>Peněžní toky z finanční činnosti</i>		
Hrubá vyplacená dividenda	-	-
Čisté příjmy z emise akcií / (splácení základního kapitálu)	-	-
Čerpání půjček	1 854	8 604
Splátky půjček	(7 305)	(51 001)
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	(5 451)	(42 397)
Reklasifikace na - / z určeného k prodeji	-	-
Čisté zvýšení/(snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	19 294	44 939
Peníze a peněžní ekvivalenty na začátku účetního období	16 326	5 341
Vliv změny měnových kurzů	40	92
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci účetního období	35 660	50 372
Čisté zvýšení/(snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	19 294	44 939

6. PŘÍLOHA KE ZKRÁCENÉ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE za období končící 30. června 2012

1 Východiska pro přípravu účetní závěrky

Zkrácená konsolidovaná mezitímní účetní závěrka byla vypracována v souladu s Mezinárodními účetními standardy (IAS), standardem 34 – *Mezitímní finanční výkaznictví*, přijatými Evropskou unií.

Během mezitímního období proběhla akvizice a zařazení jedné nové společnosti do konsolidačního okruhu skupiny VGP, a jedna společnost konsolidační okruh skupiny VGP opustila.

2 Základní účetní pravidla

Zkrácená konsolidovaná mezitímní účetní závěrka se připravuje na bázi historických cen s výjimkou investičního majetku, investičního majetku ve výstavbě a také finančních derivátů, které jsou vykázány při reálné hodnotě. Všechny číselné údaje jsou v tisících EUR.

Přijatá účetní pravidla jsou v souladu s pravidly použitými při přípravě výroční konsolidované účetní závěrky Skupiny za rok končící 31. prosince 2011.

Zkrácená konsolidovaná finanční závěrka byla představenstvem schválena k vydání dne 22. srpna 2012.

3 Informace o segmentu

Segment je taková rozpoznatelná složka Skupiny, která se zabývá buď poskytováním výrobků nebo služeb (obchodní segment), nebo poskytováním výrobků nebo služeb v rámci konkrétní ekonomické oblasti (geografický segment), a která podléhá rizikům a odměnám, které se liší od ostatních segmentů. Jelikož se většina aktiv skupiny zeměpisně nachází v České republice, rozlišuje se mezi Českou republikou a ostatními zeměmi („ostatní země“). Jmění segmentu zahrnuje veškeré položky přímo tomuto segmentu přiřaditelné, stejně jako položky, které se mohou k segmentu důvodně vztahovat (finanční majetek a pohledávky z daně z příjmu jsou tedy součástí jmění segmentu). Nepřiřazené částky zahrnují administrativní náklady vynaložené na podporující činnosti Skupiny. Veškeré příjmy z pronájmu pochází ze semi-industriálních budov. Neexistuje žádné riziko koncentrace podílu na příjmu jediného nájemce. Nealokovaná aktiva se vztahují k neuhrazeným pohledávkám společnosti VGP NV přidruženým společnostem (53,4 milionů EUR), penězům a peněžním ekvivalentům společnosti VGP NV (34,4 milionů EUR).

Informace o segmentech

Výkaz zisků a ztrát (v tisících EUR)	Česká republika		Ostatní země		Nepřirazené částky		Celkem	
	30.06.2012	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2011
Hrubé výnosy z pronájmu	67	8 465	1 533	1 272	-	-	1 600	9 737
Výnosy/(náklady) ze servisních poplatků	265	553	(52)	14	-	-	213	567
Náklady na provoz nemovitostí	(311)	(432)	(387)	(28)	-	-	(698)	(460)
Čisté výnosy z pronájmu a související výnosy	21	8 586	1 094	1 258	-	-	1 115	9 844
Ostatní výnosy/(náklady) – vč. administrativních nákladů	451	(269)	(369)	(177)	(717)	(618)	(635)	(1 064)
Provozní výsledek hospodaření (před ziskem/(ztrátou) z portfolia)	472	8 317	725	1 081	(717)	(618)	480	8 780
Čisté zisky/(ztráty) z přecenění investic do nemovitostí	6 783	2 194	(1 279)	3 931	-	-	5 504	6 125
Provozní výsledek hospodaření (po zisku/(ztrátě) z portfolia)	7 255	10 511	(554)	5 012	(717)	(618)	5 984	14 905
Čistý finanční výsledek hospodaření	-	-	-	-	1 185	(2 669)	1 185	(2 669)
Daně	-	-	-	-	(998)	(2 330)	(998)	(2 330)
Podíl ze zisku přidružených společností	-	-	-	-	(139)	635	(139)	635
Výsledek za období	-	-	-	-	6 032	10 541	6 032	10 541

Rozvaha (v tisících EUR)	Česká republika		Ostatní země		Nepřirazené částky		Celkem	
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011
Aktiva								
Investiční majetek	35 078	21 681	50 554	49 962	-	-	85 632	71 643
Ostatní aktiva (vč. odložené daně)	1 446	2 405	3 368	3 197	87 859	66 704	92 673	72 306
Vyřazované skupiny určené k prodeji		12 024	-	21 920	-	-	-	33 944
Aktiva celkem	36 524	36 110	53 922	75 079	87 859	66 704	178 305	177 893
Pasiva								
Vlastní kapitál	-	-	-	-	145 714	154 735	145 714	154 735
Závazky celkem	-	-	-	-	32 591	16 124	32 591	16 124
Závazky související se skupinami určenými k prodeji	-	-	-	-	-	7 034	-	7 034
Pasiva celkem	-	-	-	-	178 305	177 893	178 305	177 893

Informace o segmentech – ostatní země

Výkaz zisků a ztrát (v tisících EUR)	Estonsko		Slovensko		Maďarsko		Ostatní		Další	
	30.06.2012	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2011
Hrubé výnosy z pronájmu	581	515	429	416	523	341	-	-	1 533	1 272
Výnosy/(náklady) ze servisních poplatků	(51)	(5)	(25)	(12)	25	31	(1)	-	(52)	14
Náklady na provoz nemovitostí	(357)	(2)	0	(4)	(9)	(2)	(21)	(20)	(387)	(28)
Čisté výnosy z pronájmu a související výnosy	173	508	404	400	539	0	(22)	(20)	1 094	1 258
Ostatní výnosy/(náklady) – vč. administrativních nákladů	(26)	(35)	(8)	(4)	(147)	(39)	(188)	(99)	(369)	(177)
Provozní výsledek hospodaření (před ziskem/(ztrátou) z portfolia)	147	473	396	396	392	(39)	(210)	(119)	725	1 081
Čisté zisky/(ztráty) z přecenění investic do nemovitostí	876	3 143	(244)	345	(365)	443	(1 546)	-	(1 279)	3 931
Provozní výsledek hospodaření (po zisku/(ztrátě) z portfolia)	1 023	3 616	152	741	27	404	(1 756)	(119)	(554)	5 012
Čistý finanční výsledek hospodaření	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Daně	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Podíl ze zisku přidružených společností	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Výsledek za období	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Rozvaha (v tisících EUR)	Estonia		Slovakia		Hungary		Other		Total	
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011
Aktiva										
Investiční majetek	-		22 789	22 877	17 591	17 191	10 174	9 894	50 554	49 962
Ostatní aktiva (vč. odložené daně)	374	593	108	362	706	512	2 180	1 730	3 368	3 197
Vyřazované skupiny určené k prodeji	0	21 920	-	-	-	-	-	-	-	21 920
Aktiva celkem	374	22 513	22 897	23 239	18 297	17 703	12 354	11 624	53 922	75 079
Pasiva										
Vlastní kapitál	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Závazky celkem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Závazky související se skupinami určenými k prodeji	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasiva celkem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4 Rozpis změn v reálné hodnotě investičního majetku

<i>v tisících EUR</i>	30.06.2012	30.06.2011
Nerealizovaný zisk/(ztráta) z přecenění investičního majetku	5 253	9 483
Realizovaný zisk/(ztráta) z přecenění vyřazení dceřiných společností a investičního majetku	251	-
Realizovaná ztráta z přecenění – Transakce VGP CZ I	-	(3 358)
Celkem	5 504	6 125

Realizované zisky z přecenění investičního majetku se skládají z 1 043 000 EUR realizovaného zisku z vyřazení aktiv VGP Estonia a aktiv držných společností Brněnská rozvojová společnost, a.s. (nová dceřiná společnost s akvizicí během první poloviny roku 2012), a realizované ztráty 792 000 EUR, která plyne z vyřazení společnosti VGP CZ IV a.s.

5 Čisté finanční náklady

<i>v tisících EUR</i>	30.06.2012	30.06.2011
Příjmy z bankovních úroků	9	39
Příjmy z úroků – půjčky přidruženým společnostem	1 754	1 067
Čistý zisk z cizích měn	0	86
Nerealizované zisky z úrokových derivátů	0	-
Finanční příjmy	1 763	1 192
Náklady na bankovní úroky – dluh s proměnlivou úrokovou sazbou	(334)	(1 199)
Náklady na bankovní úroky – úrokové swapy – používané k zajištění	-	(218)
Náklady na bankovní úroky – úrokové swapy – nepoužívané k zajištění	-	-
Úroky vyplacené propojeným osobám	-	(2 546)
Úroky kapitalizované do investičního majetku	74	330
Jiné finanční náklady	(147)	(228)
Čisté ztráty z cizích měn	(171)	-
Finanční náklady	(578)	(3 861)
Čisté finanční náklady	1 185	(2 669)

6 Podíl na výsledku přidružených společností

<i>v tisících EUR</i>	30.06.2012	30.06.2011
Přidružená společnost		
VGP CZ I a.s. Česká republika	(44)	725
VGP CZ II a.s. Česká republika	0	-
VGP CZ IV a.s. Česká republika	311	-
VGP SUN s.r.o. Česká republika	(190)	-
SUN S.a.r.l. Velkovodství lucemburské	3	-
Snow Crystal S.a.r.l. Velkovodství lucemburské	(219)	(90)
Celkem	(139)	635

7 Investiční majetek

<i>v tisících EUR</i>	30.06.2012	31.12.2011
Zůstatek na počátku účetního období	71 643	186 982
Kapitálové výdaje	5 156	32 944
Kapitalizovaný úrok	74	152
Pořízený majetek	3 507	16 132
Prodej/ (vyřazení) (reálná hodnota prodaných/vyřazených aktiv)	-	(138 164)
Zvýšení/(Snížení) reálné hodnoty	5 253	7 541
Reklasifikace na - / z určeného k prodeji	-	(33 944)
Zůstatek na konci účetního období	85 632	71 643

Investiční majetek se skládá z řady komerčních nemovitostí, které jsou pronajímány třetím stranám, pozemků ve výstavbě a pozemků vlastněných za účelem výstavby. Účetní částka investičního majetku je reálnou hodnotou majetku stanovenou externím nezávislým znalcem na oceňování, firmou Jones Lang LaSalle.

8 Základní kapitál

Základní kapitál k 30. červnu 2011 činil 22 297 830 EUR a skládal se z 18 583 050 akcií. Dne 19. dubna 2011 schválila mimořádná valná hromada VGP NV navrhované rozdělení 2,15 EUR za akcii (tj. celkem 39 953 557,50 EUR). Rozdělení snížení kapitálu se uskutečnilo 8. července 2011.

9 Krátkodobý a dlouhodobý finanční dluh

<i>v tisících EUR</i>	30.06.2012	31.12.2011
Dlouhodobé bankovní úvěry	5 527	10 053
Dlouhodobé bankovní úvěry	6 814	5 184
Reklasifikace na závazky vztahující se k vyřazovaným skupinám určeným k prodeji	0	(6 385)
Celkem	12 341	8 852

Úročené úvěry a půjčky jsou splatné takto:

SPLATNOST <i>v tisících EUR</i>	30.06.2012		
	< 1 ROK	> 1-5 LET	> 5 LET
Dlouhodobé bankovní úvěry	6 814	4 850	677
Reklasifikace na závazky vztahující se k vyřazovaným skupinám určeným k prodeji	0	0	-
Celkem	6 814	4 850	677

Zvýšení finančního dluhu v prvním pololetí roku 2012 bylo způsobeno dalším čerpáním stávajících a nových úvěrových příslibů na Slovensku a v Maďarsku.

Zajištěné bankovní půjčky

Půjčky poskytnuté Skupině VGP jsou denominovány v EUR a mohou být shrnuty takto:

<i>v tisících EUR</i>	Výše úvěru	Datum splatnosti úvěru	Nesplacený zůstatek	< 1 rok	> 1-5 let	> 5 let
Tatra Banka	1 480	31. 12. 13	1 480	40	1 440	0
Tatra Banka	4 429	31. 12. 18	4 429	342	3 410	677
UniCredit Bank	6 432	28. 12. 12	6 432	6 432	-	-
Celkem	12 341		12 341	6 814	4 850	677

Během prvního pololetí roku 2011 VGP zvýšila rámec u UniCredit Bank o 2,1 milionu EUR.

Neplnění a porušení úvěrových ujednání

V prvním pololetí roku 2012 se nevyskytla žádná neplnění ani porušení ujednání úvěrových smluv.

10 Vliv vyřazení

V dubnu 2012 skupina VGP dokončila prodej 80 % akciového podílu ve společnosti VGP CZ IV a.s. fondu European Property Investors Special Opportunities, L.P. (EPISO), což je realitní fond spravovaný společnostmi AEW Europe a Tristan Capital Partners. V květnu 2012 společnost VGP Estonia dokončila prodej svých aktiv sestávajících z nově postavené logistické nemovitosti o 40 000 m² v Tallinnu (Estonsko) fondu East Capital Baltic Property Fund II spravovanému společností East Capital.

Účetní hodnota prodaných čistých aktiv byla vyměřena jako 33,1 milionu EUR, tj. 24,9 milionů EUR v souvislosti s VGP Estonia, 7,8 milionů EUR v souvislosti s VGP CZ IV a.s. a 0,4 v souvislosti se společností Brněnská rozvojová společnost, a.s. Byl realizován čistý zisk z vyřazení aktiv ve výši 0,3 milionů EUR.

Následující tabulka obsahuje celková čistá aktiva prodaná k danému datu:

<i>v tisících EUR</i>	30.06.2012	30.06.2011
Investiční majetek	(35 404)	(293 536)
Ostatní hmotná aktiva	0	(87)
Investice do dceřiných společností	0	(53)
Odložená daňová aktiva	(17)	(2 211)
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	0	(3 144)
Peníze a peněžní ekvivalenty	(301)	(2 578)
Dlouhodobý finanční dluh	2 144	141 833
Jiné dlouhodobé finanční závazky	0	7 764
Jiné dlouhodobé závazky	0	1 884
Odložené daňové závazky	203	13 892
Dluhy z obchodních vztahů a jiné krátkodobé závazky	296	6 689
Čistá vyřazená aktiva celkem	(33 079)	(129 547)
Úprava na reálnou hodnotu	251	(3 358)
Získané protiplnění	(32 828)	(126 189)
Vyřazená hotovost	301	2 578
Vyřazení aktiv	(32 527)	(123 611)

11 Investice do přidružených společností

<i>v tisících EUR</i>	30.06.2012	31.12.2011
K 1. lednu	965	-
Reálná hodnota při pořízení	198	121
Výsledek za rok	(139)	844
Celkem	1 024	965

Pro analýzu výsledku za rok prosím viz pozn. 6.

Podíl Skupiny v celkových aktivech, závazcích a výsledcích přidružených společností lze shrnout takto:

<i>v tisících EUR</i>	30.06.2012	31.12.2011
Investiční majetek a majetek ve výstavbě	94 467	91 468
Ostatní dlouhodobá aktiva	206	118
Krátkodobá aktiva	2 689	2 115
Dlouhodobé závazky	(92 411)	(88 265)
Krátkodobé závazky	(3 927)	(4 471)
Čistá aktiva celkem	1 024	965

<i>v tisících EUR</i>	30.06.2012	30.06.2011
Hrubé výnosy z pronájmu	3 510	1 323
Výsledek za období	(139)	635

12 Propojené osoby

Skupina vykázala následující transakce s projenými osobami:

Transakce mezi propojenými osobami (v tisících EUR)	30.06.2012	30.06.2011
Obečné správní poplatky přijaté od přidružených společností	249	159
Poplatky za správu nemovitostí a podobný příjem od přidružených společností	1 302	150
Úrok a obdobné příjmy od přidružených společností	1 703	1 348
Nájem placený přidruženým společností	(48)	(48)
Úrok a obdobné výdaje z úvěrů akcionářům	-	(2 338)
Služby poskytnuté společností Jan Van Geet s.r.o.	(133)	(100)

Neuhrazené zůstatky u propojených osob (v tisících EUR)	30.06.2012	31.12.2011
Půjčky přidruženým společností	46 917	45 313
Ostatní pohledávky od přidružených společností	6 450	6 450
Zálohy pro pana Jana Procházku	-	-
Úvěry akcionářů získané od VM Invest NV	-	-
Zálohy získané od společnosti Jan Van Geet s.r.o.	-	(13)

13 Závazky

Skupina uzavřela řadu smluv ohledně budoucí koupě pozemků. K 30. červnu 2012 měla Skupina smlouvy o budoucí koupi pozemků o celkové rozloze 210 000 m², které představují závazek 10,8 milionů EUR a na které byl proveden vklad o celkové výši 1,1 milionů EUR. Ke konci června 2012 měla skupina závazný příjem z ročního pronájmu ve výši 4,0 milionů EUR (4,7 milionů EUR k 31. prosinci 2011).

Závazný příjem z ročního pronájmu představuje současný nebo budoucí roční příjem z pronájmu vytvořený uzavřenými smlouvami o pronájmu – a budoucím pronájmu. Z toho vyplývá následující rozpis budoucího příjmu z pronájmu:

<i>v tisících EUR</i>	30.06.2012	31.12.2011
Méně než 1 rok	3 895	2 798
1 – 5 let	14 910	10 579
Více než 5 let	18 306	13 142
Celkem	37 111	26 520

K 30. červnu 2012 měla Skupina smluvní povinnost vyvinout nové projekty nebo dokončit stávající projekty v celkové výši 16,3 milionů EUR.

14 Události po datu účetní závěrky

Po uzavření účtů k 30. červnu 2012 společnost VGP vyplatila 15 052 270,50 EUR coby rozdělení základního kapitálu svým akcionářům.

15 Dceřiné a přidružené společnosti

Společnosti, které jsou součástí skupiny ke dni 30. června 2012

DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

Následující společnosti byly zahrnuty do konsolidačního okruhu Skupiny VGP:

SPOLEČNOST	ADRESA	%
VGP CZ III a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, ČR	100
VGP CZ IV a.s. (do 26. dubna 2012)	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, ČR	100
VGP CZ V a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, ČR	100
VGP CZ VI a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, ČR	100
VGP CZ VII a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, ČR	100
VGP CZ VIII a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, ČR	100
BRNĚNSKÁ ROZVOJOVÁ SPOLEČNOST a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, ČR	100
VGP FM Services s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, ČR	100
VGP DEUTSCHLAND GmbH	Leipzig, Německo	100
VGP ESTONIA OÜ	Tallinn, Estonsko	100
VGP FINANCE NV	Jette, Belgie	100
VGP -INDUSTRIÁLNÍ STAVBY s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, ČR	100
VGP LATVIA s.i.a.	Kekava, Lotyšsko	100
VGP PARK GYÖR Kft	Győr, Maďarsko	100
VGP ROMANIA S.R.L.	Timisoara, Rumunsko	100
VGP SLOVAKIA a.s.	Malacky, Slovensko	100
VGP POLSKA SP. z.o.o.	Wroclaw, Polsko	100

ZMĚNY V ROCE 2012

Během roku byly získány další pozemky pro rozvoj v České republice prostřednictvím nákupu akcií, čímž proběhla akvizice společnosti Brněnská rozvojová společnost, a.s. Ve druhém pololetí roku 2012 bude společnost sloučena se společností VGP CZ VII a.s.

Po dokončení transakce VGP CZ IV dne 26. dubna 2012 opustila společnost VGP CZ IV a.s. konsolidační okruh skupiny.

PŘIDRUŽENÉ SPOLEČNOSTI

SPOLEČNOST	ADRESA	%
SNOW CRYSTAL S.a.r.l.	Lucemburk, Velkovévodství lucemburské	20
SUN S.a.r.l.	Lucemburk, Velkovévodství lucemburské	20
VGP SUN s.r.o.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, ČR	20
VGP CZ I a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, ČR	20
VGP CZ II a.s.	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, ČR	20
VGP CZ IV a.s. (od 26. dubna 2012)	Jenišovice u Jablonce nad Nisou, ČR	20

ZMĚNY V ROCE 2012

Po dokončení transakce VGP CZ IV drží společnost Snow Crystal s.a.r.l. 100 % společnosti VGP CZ IV a.s.

OMEZENÁ KONTROLNÍ ZPRÁVA KE KONSOLIDOVANÉ POLOLETNÍ FINANČNÍ INFORMACI ZA OBDOBÍ ŠESTI MĚSÍČŮ KONČÍCÍ 30. ČERVNEM 2012

Představenstvu společnosti,

Provedli jsme omezenou kontrolu přiložené zkrácené rozvahy, zkráceného výkazu zisků a ztrát, zkráceného konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, zkráceného přehledu finančních toků, zkráceného přehledu o změnách vlastního kapitálu a vybraných příloh 6.1 to 6.15 (společně „mezitímní finanční informace“) společnosti VGP NV („společnost“) a jejích dceřiných společností (společně „skupina“) za šestiměsíční období končící 30. červnem 2012. Za přípravu a věrné zobrazení těchto mezitímních finančních informací je zodpovědné představenstvo společnosti. Naším úkolem je na základě kontroly vydat závěr k této mezitímní finanční informaci.

Tato mezitímní finanční informace byla připravena v souladu s mezinárodním standardem účetního výkaznictví IAS 34 – *Mezitímní finanční výkaznictví* přijatým Evropskou unií.

Naše omezená kontrola mezitímních finančních informací byla provedena v souladu s mezinárodním standardem ISRE 2410 – *Prověrka mezitímních finančních informací provedená nezávislým auditorem účetní jednotky*. Omezená kontrola spočívá v dotazování se vedení skupiny a používání analytických a dalších kontrolních postupů pro mezitímní finanční informace a podkladové finanční údaje. Omezená kontrola je podstatně menší rozsahem než audit prováděný v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy (ISA). Proto nevynášíme auditorský výrok na tyto mezitímní finanční informace.

Na základě naší omezené kontroly jsme se nedozvěděli nic, co by nás opravňovalo se domnívat, že prozatímní finanční informace za šestiměsíční období končící 30. červnem 2012 není ve všech zásadních ohledech připravena v souladu se standardem 34 Mezinárodních účetních standardů – *Mezitímní finanční výkaznictví* přijatým Evropskou Unií.

Kortrijk, 22. srpna 2012

Statutární auditor



DELOITTE Bedrijfsrevisoren / Reviseurs d'Entreprises
BV o.v.v.e. CVBA / SC s.f.d. SCRL
Zastoupená Ginem Desmetem