

## Tisková zpráva Regulované informace

18. srpna 2009

### Pololetní výsledky za rok 2009

#### VGP nad trhem

- **81,2% růst hrubých výnosů z pronájmu (+4,2 milionů EUR) na 9,3 milionů EUR** (ve srovnání s 1. pololetím roku 2008)
- **41,9% růst čistého výsledku za období na 3,3 milionů EUR** (ve srovnání s 1. pololetím roku 2008)
- **Výnosy z uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv po přepočtu na rok se zvýšily na 27,0 milionů EUR**
- **32,7% růst celkové pronajímatelné plochy (+ 114 846m<sup>2</sup>) na 466 507m<sup>2</sup>**
- **17,5 milionů EUR zisk z developerské činnosti**

#### Přehled

V pokračujícím obtížném ekonomickém a finančním prostředí se během prvních šesti měsíců roku 2009 VGP podařilo předvést silný výkon.

Během prvního pololetí roku 2009 je možné shrnout činnost VGP takto:

- Bylo dokončeno 9 projektů představujících pronajímatelnou plochu o rozloze 114 846 m<sup>2</sup>, zatímco ve druhém pololetí roku 2009 má být předáno 5 projektů představujících pronajímatelnou plochu o rozloze 67 884 m<sup>2</sup>. Tyto projekty přinesly kladný příspěvek k hospodářskému výsledku ve výši 17,5 milionů EUR.
- Míra obsazenosti portfolia byla na konci června 2009 91 % ve srovnání s 95 % k 31. prosinci 2008. To bylo podstatně lepší než míra obsazenosti na celkovém českém průmyslovém trhu, který na konci června 2009 vykázal míru obsazenosti 83 %<sup>1</sup>.
- Čistý výsledek za období se zvýšil o 41,9 % na 3,3 milionů EUR ve srovnání s 2,3 milionů EUR k 30. červnu 2008.
- Počet uzavřených nájemních smluv za rok se k 30. červnu 2009 zvýšil na 27,0 milionů EUR. V prvním pololetí roku 2009 celkový počet uzavřených nájemních smluv přesáhl 3,1 milionů

<sup>1</sup> Zdroj: Cushman & Wakefield

# VGP

EUR. V druhém čtvrtletí roku 2009 VGP podepsala své první čtyři nájemní smlouvy mimo území České republiky. Zároveň VGP pokračovala ve vysokém výkonu na českém domácím trhu, na kterém měla v druhém čtvrtletí roku 2009 celkový podíl 58 %<sup>2</sup> na developerském trhu českého průmyslového trhu a 85 %<sup>3</sup> podíl na pražském trhu.

- Výsledkem přecenění finančních nástrojů u úrokových derivátů určených k obchodování byla nerealizovaná ztráta ve výši 1,0 milionů EUR oproti nerealizovanému zisku ve výši 0,8 milionů EUR k 30. červnu 2008.
- Čisté ocenění portfolia nemovitostí k 30. červnu 2009 zahrnuje kromě nerealizovaného zisku ve výši 17,5 milionů EUR z dokončených projektů za období a projektů ve výstavbě, tzn. developerské činnosti, nerealizovanou ztrátu ve výši 36,0 milionů EUR ze stávajícího portfolia k 31. prosinci 2008 („*historické portfolio*“).
- Při zohlednění výše uvedených nepříznivých vlivů přecenění úrokových derivátů a historického portfolia VGP zaznamenala za první pololetí čistou ztrátu ve výši 11,7 milionů EUR.
- Zadluženost aktiv<sup>4</sup> k 30. červnu 2009 byla 41,6 % ve srovnání s 39,0 % na konci prosince 2008.

## Klíčová čísla

Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát – analytická forma	30.06.2009	30.06.2008
<i>v tisících eur</i>		
<b>ČISTÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ</b>		
Hrubé výnosy z pronájmu	9 303	5 134
Výnosy/(náklady) ze servisních poplatků	277	98
Náklady na provoz nemovitostí	(527)	(362)
<b>Čisté výnosy z pronájmu a související výnosy</b>	<b>9 053</b>	<b>4 870</b>
Ostatní výnosy/(náklady) – vč. administrativních nákladů	(1 182)	(743)
<b>Provozní výsledek hospodaření (před ziskem/(ztrátou) z portfolia)</b>	<b>7 871</b>	<b>4 127</b>
Čistý finanční výsledek hospodaření <sup>5</sup>	(4 451)	(961)
Přecenění derivátových nástrojů	(947)	760
Daně	784	(1 631)
<b>Čistý výsledek za období</b>	<b>3 257</b>	<b>2 295</b>
<b>ZISK/(ZTRÁTA) Z PORTFOLIA NEMOVITOSTÍ</b>		
Čisté zisky/(ztráty) z přecenění investic do nemovitostí	(18 478)	14 313
Odložené daně	3 511	(2 719)
Zisk/(ztráta) z portfolia nemovitostí	(14 967)	11 594

<sup>2</sup> Zdroj: Cushman & Wakefield

<sup>3</sup> Zdroj: Cushman & Wakefield

<sup>4</sup> Ačkoli VGP NV nepatří mezi společnosti typu Sicař (uzavřená realitní investiční společnost), zadluženost aktiv je pro účely porovnání vypočtena podle směrnice Sicař, tedy jako finanční a ostatní dluhy / celková aktiva, přičemž finanční dluhy nezahrnují půjčky akcionářů.

<sup>5</sup> Nezahrnuje dopady průběžného přeceňování úrokových derivátů.

Zisk na akcii	30.06.2009	30.06.2008
Počet kmenových akcií	18 583 050	18 583 050
Čistý výsledek za období na akcii (EUR)	0,18	0,12
Čistý výsledek na akcii (EUR)	(0,63)	0,75

## Nárůst hrubých výnosů z pronájmu o 81,2 % na 9,3 milionů EUR

Nárůst hrubých výnosů z pronájmu odráží pokračující výrazný nárůst aktiv Skupiny generujících příjmy. K 30. červnu 2009 VGP měla ve svém portfoliu celkem 40 dokončených projektů oproti 21 dokončeným projektům na konci června 2008.

## Zvýšení výnosů z uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv po přepočtu na rok na 27,0 milionů EUR

V prvním pololetí roku 2009 roční výnosy z uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv vykázaly výrazný nárůst ve srovnání s celkovým tržním prostředím. V prvním pololetí roku 2009 VGP podepsala další nové nájemní smlouvy ve výši přesahující 3,1 milionů EUR.

Tento výborný hospodářský výsledek se rovněž odráží v celkové míře obsazenosti, která je 90,8 % k 30. červnu 2009. V České republice byla míra obsazenosti portfolia VGP 91,9 %, což je o 20,0 % lepší než míra obsazenosti na českém průmyslovém trhu (83,3 %<sup>6</sup>). Navíc podíl VGP na trhu developerských společností se ve druhém čtvrtletí podstatně zvýšil a dosáhl 58 %<sup>7</sup> celého českého průmyslového trhu a 85 %<sup>8</sup> na trhu v pražském regionu.

Nakonec v druhém čtvrtletí 2009 VGP podepsala své první čtyři nájemní smlouvy mimo území České republiky, to znamená jednu nájemní smlouvu v Maďarsku, jednu smlouvu na Slovensku a dvě smlouvy v Estonsku.

## Čistý výsledek za období se zvýšil o 41,9 % na 3,3 milionu EUR

Čistý výsledek za období se zvýšil na 3,3 milionu EUR ve srovnání s 2,3 milionu EUR za období končící 30. června 2008. Velká část nárůstu hrubých výnosů z pronájmu byla vyrovnána nárůstem finančních nákladů v důsledku zvýšení finančního dluhu na podporu růstové strategie Skupiny. Tato strategie by měla nakonec významně přispět k čistému výsledku za období, až začnou nově dokončené projekty generovat jejich výnosy z pronájmu v plné výši.

<sup>6</sup> Zdroj: Cushman & Wakefield

<sup>7</sup> Zdroj: Cushman & Wakefield

<sup>8</sup> Zdroj: Cushman & Wakefield

## Vývoj portfolia nemovitostí

Reálná hodnota investičního majetku a investičního majetku ve výstavbě („konsolidované portfolio“) k 30. červnu 2009 se zvýšila se svými 2,3 % na 403,2 milionu EUR ve srovnání s 394,0 milionu k 31. prosinci 2008.

Po implementaci dodatků k IAS 40 VGP upravila reálnou hodnotu investičního majetku ve výstavbě. Ocenění konsolidovaného portfolia bylo provedeno externě nezávislým mezinárodním odhadcem.

I přes celkové zvýšení konsolidovaného portfolia, podkladové ocenění konsolidovaného portfolia i nadále vykazovalo klesající trend.

I když na českém trhu ani v jiných zemích střední a východní Evropy v prvním pololetí roku 2009 neproběhly žádné srovnatelné relevantní investiční transakce, pohled použitý externími odhadci

je velmi konzervativní. Odhadci zvolili podstatně větší nárůst hodnot míry kapitalizace používaný u smluvních pronájmů z portfolia nemovitostí ve srovnání s např. zeměmi Beneluxu.

Průměrný výnos použitý k ocenění dokončených projektů a projektů ve výstavbě k 30. červnu 2009 se zvýšil ze 7,87 % na konci prosince 2008 na 8,42 % na konci června 2009. Výsledná celková nerealizovaná ztráta z konsolidovaného portfolia činila k 30. červnu 2009 18,5 milionu EUR ve srovnání s nerealizovaným ziskem ve výši 14,3 milionu EUR.

Developerská činnost Skupiny pokračovala v prvním pololetí roku 2009 v solidním výkonu. I přes pokles u oceňování VGP mohla zaúčtovat 17,5 milionu EUR nerealizovaného zisku z dokončených projektů a projektů ve výstavbě za prvních šest měsíců roku 2009. Tímto nerealizovaným ziskem VGP částečně kompenzovala svou nerealizovanou ztrátu ve výši 36,0 milionu EUR k 30. červnu 2009 v důsledku přecenění svého *historického portfolia*.

Se stávající nízkou likviditou a sníženým objemem transakcí na investičních trzích s nemovitostmi je velmi těžké předvídat jakékoli budoucí oceňovací trendy. V takovémto nejistém prostředí se může oceňování rychle měnit na základě změněných tržních podmínek. VGP si věří, že se svým silným týmem a výborným a kvalitním portfoliem nájemců a lokalit má dobrou pozici pro zmírnění jakýchkoli nepříznivých dopadů.

### *Dokončené projekty*

V prvním pololetí roku bylo dokončeno celkem 9 projektů, které představují 114 846 m<sup>2</sup> pronajimatelné plochy. Počet dokončených projektů společnosti VGP se tedy celkově zvýšil na 40 projektů představujících 466 507 m<sup>2</sup> pronajimatelné plochy.

### *Projekty ve výstavbě*

Na konci června 2009 měla VGP 5 projektů ve výstavbě představujících 67 884m<sup>2</sup> budoucí pronajimatelné plochy.

Očekává se, že všechny projekty ve výstavbě budou dodány v průběhu druhého pololetí roku 2009.

## Financování

VGP i nadále těží z podpory svých klíčových bank a referenčního akcionáře.

V prvním pololetí roku 2009 se závazky vůči bance zvýšily z 128,8 milionu EUR k 31. prosinci 2008 na 161,1 milionu EUR k 30. červnu 2009. V tomto období se závazky vůči akcionáři zvýšily z 60,6 milionu EUR na 72,8 milionu EUR.

Tento vývoj celkových závazků je plně v souladu s růstem konsolidovaného portfolia. VGP nadále usměrňuje své portfolio půjček za účelem optimalizace jejích úvěrových rámců.

I přes současné obtížné tržní podmínky VGP vidí mnoho strategických příležitostí. V tomto smyslu VGP v současné době reviduje své zdroje financování za účelem stanovení toho, zda by k využití těchto příležitostí vedle financování bankou mohla požádat i o jiné alternativní zdroje financování.

Poměr mezi poskytovanou výší úvěru a hodnotou zastavované nemovitosti<sup>9</sup> definovaný v bankovních ujednáních se na konci června 2009 drží na 42,5 % ve srovnání s 36,5 % k 31. prosinci 2008.

## Dividendy

V době primární emise akcií v prosinci 2007 VGP oznámila svůj záměr prosazovat pravidelnou výplatu dividend, po vytvoření dostatečně rozměrného portfolia schopného generovat dostatečné výnosy z pronájmu k vytvoření udržitelné dividendové politiky. VGP rovněž oznámila, že vyhlášení a výplata dividend a jejich výše by závisela na výsledku činnosti Skupiny, její finanční situaci, požadavcích na hotovost, vyhlídkách do budoucna a dalších faktorech považovaných v té době za relevantní.

VGP proto bude v druhém pololetí roku 2009 pokračovat ve velmi pečlivé kontrole svého finančního postavení za účelem, bude-li to možné, vyhlášení dividend za finanční rok končící 31. prosince 2009, které by byly splatné v průběhu roku 2010. Aktualizace dividendové politiky za rok 2009 bude provedena v době Obchodní aktualizace v třetím čtvrtletí roku 2009.

## Výhled na rok 2009

Na základě výkonu v prvním pololetí roku 2009 a oproti výsledku k 31. prosinci 2008 se VGP drží svých cílů exponenciálně zvyšovat svoje hrubé výnosy z pronájmu i zvýšit portfolio nemovitostí o 50 % v roce 2009 (+ 175 000 m<sup>2</sup>) na > 500 000 m<sup>2</sup>.

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

Představenstvo společnosti VGP NV, jmenovitě její zástupci, kterými jsou předseda představenstva Marek Šebesták, pan Bart Van Malderen, generální ředitel Jan Van Geet a pánové Jos Thys a Alexander Saverys, společně potvrzují, že podle jejich nejlepšího vědomí

---

<sup>9</sup> Poměr závazků vůči bance a reálné hodnoty portfolia investičních nemovitostí.

- (i) zkrácená mezitímní účetní závěrka je připravena v souladu s platnými účetními standardy a ve všech zásadních ohledech poskytuje věrný a poctivý obraz konsolidovaných aktiv a pasiv, finanční situace a výsledků hospodaření společnosti a jejích dceřiných společností obsažených v konsolidaci za šestiměsíční období
- (ii) mezitímní zpráva o finančním řízení ve všech zásadních ohledech poskytuje věrný a poctivý obraz všech důležitých událostí a významných obchodů s propojenými osobami, ke kterým došlo během prvních šesti měsíců, a jejich vlivů na mezitímní účetní závěrku spolu s přehledem nejvýznamnějších rizik a nejistot, se kterými jsme konfrontováni ve zbývajících šesti měsících finančního roku.

## Finanční kalendář

Aktualizace obchodní činnosti ve třetím čtvrtletí 2009

18. listopadu 2009

## Profil

Společnost VGP ([www.vgpparks.eu](http://www.vgpparks.eu)) staví a buduje špičkové semi-industriální stavby a přidružené kancelářské prostory, které si ponechává ve svém vlastnictví a pronajímá je na základě dlouhodobých nájemních smluv renomovaným klientům. 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.

VGP je kótovaná na bruselské burze Euronext a na hlavním trhu pražské Burzy cenných papírů. VGP vlastní portfolio nemovitostí ve výši 403 milionů EUR. K 30. červnu 2009 představuje portfolio celkovou pronajimatelnou plochu o rozloze 465 000 m<sup>2</sup>.

### Více informací:

**Mr Jan Van Geet**

Generální ředitel

Telefon: +42 602 404 790

E-mail: [jan.van.geet@vgpparks.eu](mailto:jan.van.geet@vgpparks.eu)

## ZKRÁCENÁ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

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

<b>Výkaz zisků a ztrát</b>	<b>30.06.2009</b>	<b>30.06.2008</b>
<i>v tisících eur</i>		
Hrubé výnosy z pronájmu	9 303	5 134
Výnosy ze servisních poplatků	2 117	1 119
Náklady související se servisními poplatky	(1 840)	(1 021)
Náklady na provoz nemovitostí	(527)	(362)
<b>Čisté výnosy z pronájmu a související výnosy</b>	<b>9 053</b>	<b>4 870</b>
Čisté zisky/(ztráty) z přecenění investic do nemovitostí	(18 478)	14 313
<b>Zisk z nemovitostí</b>	<b>(9 425)</b>	<b>19 183</b>
Administrativní náklady	(1 034)	(868)
Ostatní výnosy	57	302
Ostatní náklady	(205)	(177)
<b>Čistý provozní zisk před čistým finančním výsledkem hospodaření</b>	<b>(10 607)</b>	<b>18 440</b>
Finanční výnosy	96	2 435
Finanční náklady	(5 501)	(2 636)
<b>Čistý finanční výsledek hospodaření</b>	<b>(5 405)</b>	<b>(201)</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>(16 012)</b>	<b>18 239</b>
Daně	4 295	(4 350)
<b>Čistý výsledek</b>	<b>(11 717)</b>	<b>13 889</b>
<b>Zisk na akci</b>	<b>30. 6. 2009</b>	<b>30. 6. 2008</b>
Základní zisk na akcii (EUR)	(0,63)	0,75
Zředěný zisk na akcii (EUR)	(0,63)	0,75

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

<i>v tisících eur</i>	30.06.2009	30.06.2008
<b>Čistý výsledek</b>	<b>(11 717)</b>	<b>13 889</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>		
Zajišťovací úrokové deriváty	(1 702)	-
Daň z příjmů související s ostatním úplným výsledkem	324	-
<b>Ostatní úplný výsledek za období po zdanění</b>	<b>(1 378)</b>	<b>-</b>
<b>Úplný výsledek za období celkem</b>	<b>(13 095)</b>	<b>13 889</b>
Přířaditelný:		
osobám s podílem na vlastním kapitálu mateřské společnosti	(13 095)	13 889
osobám s menšinovými podíly	-	-



## 3. ZKRÁCENÁ KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

za období končící 30. června

<b>Aktiva</b>	<b>30.06.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
<i>v tisících eur</i>		
Nehmotná aktiva	40	10
Investiční majetek	377 434	351 886
Investiční majetek ve výstavbě	25 804	42 141
Pozemky, budovy a zařízení	365	409
Odložená daňová aktiva	2 022	1 159
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>405 665</b>	<b>395 605</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a jiných pohledávek	5 333	9 392
Peníze a peněžní ekvivalenty	5 614	4 289
<b>Oběžná aktiva celkem</b>	<b>10 947</b>	<b>13 681</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>416 612</b>	<b>409 286</b>

<b>Pasiva</b>	<b>30.06.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
<i>v tisících eur</i>		
Základní kapitál	62 251	62 251
Nerozdělený zisk	85 341	97 058
Ostatní fondy	(5 132)	(3 754)
<b>Vlastní jmění</b>	<b>142 460</b>	<b>155 555</b>
Úročené úvěry a půjčky	222 334	180 445
Jiné dlouhodobé závazky	1 617	3 150
Odložené daňové závazky	17 787	27 762
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>241 738</b>	<b>205 357</b>
Úročené úvěry a půjčky	10 920	8 484
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	21 245	39 877
Daň z příjmu	249	13
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>32 414</b>	<b>48 374</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>274 152</b>	<b>253 731</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>416 612</b>	<b>409 286</b>

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

Přehled o změnách vlastního kapitálu	Akciový kapitál	Nerozdělený zisk	Ostatní fondy		Kapitál celkem
			Emisní ážio	Zajišťovací rezerv	
<i>v tisících eur</i>					
<b>Zůstatek k 1. lednu 2008</b>	<b>62 251</b>	<b>68 494</b>	<b>69</b>	-	<b>130 814</b>
Úplný výsledek za období celkem	-	13 886	-	-	13 886
<b>Zůstatek k 30. červnu 2008</b>	<b>62 251</b>	<b>82 380</b>	<b>69</b>	-	<b>144 700</b>
<b>Zůstatek k 1. lednu 2009</b>	<b>62 251</b>	<b>97 058</b>	<b>69</b>	<b>(3 823)</b>	<b>155 555</b>
Úplný výsledek za období celkem	-	(11 710)	-	(1 378)	(13 095)
<b>Zůstatek k 30. červnu 2009</b>	<b>62 251</b>	<b>85 341</b>	<b>69</b>	<b>(5 201)</b>	<b>142 460</b>

## 5. ZKRÁCENÝ KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED PENĚŽNÍCH TOKŮ za období končící 30. června 2009

Přehled peněžních toků	30.06.2009	30.06.2008
<i>v tisících eur</i>		
<i>Peněžní toky z provozní činnosti</i>		
Výsledek hospodaření před zdaněním	(16 012)	18 239
Úpravy o:		
Odpisy	101	90
Změna hodnoty investic do nemovitostí	18 478	(14 313)
Nerealizované ztráty/(zisky) z finančních nástrojů	(3 929)	(2 572)
Čisté úrokové náklady	3 952	1 752
<b>Účetní zisk z provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu a tvorbou rezerv</b>	<b>2 590</b>	<b>3 196</b>
Snížení/(Zvýšení) hodnoty pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek	3 906	(1 143)
(Snížení)/Zvýšení hodnoty závazků z obchodních vztahů a jiných závazků	(15 487)	2 731
<b>Peněžní prostředky z provozních činností</b>	<b>(8 991)</b>	<b>4 784</b>
Čisté zaplacené úroky	(3 952)	(1 752)
Zaplacená daň z příjmů	(150)	(40)
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>(13 093)</b>	<b>2 992</b>
<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
Peněžní toky z investiční činnosti	(27 966)	(49 060)
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	<b>(27 966)</b>	<b>(49 060)</b>
<i>Peněžní toky z finanční činnosti</i>		
Čisté příjmy z emise akcií	-	-
Čerpání půjček	45 964	85 205
Splátky půjček	(1 641)	(70 624)
<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>	<b>44 323</b>	<b>14 581</b>
<b>Čisté zvýšení/(snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>3 244</b>	<b>(31 487)</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty na začátku účetního období	4 289	52 835
Vliv změny měnových kurzů	(1 919)	2 514
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci účetního období	5 614	23 862
<b>Čisté zvýšení/(snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>3 244</b>	<b>(31 487)</b>

## 6. PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE JAKO JEJÍ SOUČÁST

za období končící 30. června 2009

### 1 Výhodiska 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 nebyly do konsolidační skupiny nově zahrnuty žádné společnosti.

### 2 Základní účetní pravidla

Zkrácená konsolidovaná mezitímní účetní závěrka se připravuje na bázi historických cen s výjimkou investičního majetku a finančních derivátů, které jsou vykázány při reálné hodnotě. Všechna čísla jsou v tisících eur.

Přijatá účetní pravidla jsou v souladu s pravidly použitými při přípravě výroční konsolidované účetní závěrky Skupiny za rok končící 31.12.2008, s výjimkou dopadu přijetí dále uvedených standardů.

- Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), standard 8 – Provozní segmenty (platné pro roční období začínající 1. ledna 2009 nebo po tomto datu).
- Mezinárodní účetní standardy (IAS), standard 1 (revize 2007) - Předkládání účetních závěrek.
- Změny Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) vydané v květnu 2008. Tyto změny obsahují 35 dodatků napříč 20 různými standardy, které rozsáhle objasňují požadovaná účetní ošetření, u nichž se předchozí praxe lišila, a v jejich důsledku byla provedena řada změn v údajích o účetních postupech Skupiny.

Přijetí standardu 8 Mezinárodních standardů účetního výkaznictví a standardu 1 Mezinárodních účetních standardů nemá vliv na vykazovaný výsledek ani finanční postavení Skupiny. Jediným dodatkem v rámci výše uvedených změn Mezinárodních standardů účetního výkaznictví, který má zásadní dopad na účetní postupy Skupiny, je dodatek ke standardům Mezinárodních účetních standardů č. 16 - Pozemky, budovy a zařízení a standardu 40 – Investiční majetek, který byl změněn tak, aby stanovoval, že pokud se subjekt stává schopným spolehlivě změřit reálnou hodnotu investičního majetku ve výstavbě, jenž byl předtím měřen při pořizovací ceně, pak bude tento majetek měřit reálnou hodnotou. Tyto změny standardu 40 byly uplatněny perspektivně v souladu s příslušnými přechodnými ustanoveními, a v jejich důsledku dojde ke zvýšení (před zdaněním) hospodářského výsledku portfolia za období šesti měsíců končící 30. června 2009 o částku 8 671 tis. EUR.

Zkrácená konsolidovaná mezitímní informace byla schválena představenstvem společnosti k vydání dne 14. srpna 2009.

### 3 Informace o segmentu

Vzhledem k přijetí standardu 8 – Provozní segmenty Mezinárodních standardů účetního výkaznictví Skupina znovu sestavila své vykazované segmenty. Přijaté segmenty mají geografický základ. V důsledku toho, že je většina jmění skupiny geograficky umístěna v České republice, bylo provedeno rozlišení mezi Českou republikou a jinými zeměmi („Jiné země“).

# VGP

Výkon provozních segmentů je založen na provozním hospodářském výsledku po výsledku portfolia. Finanční a daňový výsledky nejsou provozním segmentům přiřaditelné. 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).

## Informace o segmentech

Výkaz zisků a ztrát <i>v tisících eur</i>	Česká republika		Ostatní země		Nepřirazené částky		Celkem	
	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008
Hrubé výnosy z pronájmu	9 303	5 134	-	-	-	-	9 303	5 134
Výnosy/(náklady) ze servisních poplatků	254	126	23	(28)	-	-	277	98
Náklady na provoz nemovitostí	(469)	(216)	(58)	(146)	-	-	(527)	(362)
<b>Čisté výnosy z pronájmu a související výnosy</b>	<b>9 088</b>	<b>5 044</b>	<b>(35)</b>	<b>(174)</b>	-	-	<b>9 053</b>	<b>4 870</b>
Ostatní výnosy/(náklady) – vč. administrativních nákladů	(543)	(231)	(639)	(512)	-	-	(1 182)	(743)
<b>Provozní výsledek hospodaření (před ziskem/(ztrátou) z portfolia)</b>	<b>8 545</b>	<b>4 813</b>	<b>(674)</b>	<b>(685)</b>	-	-	<b>7 871</b>	<b>4 127</b>
Čisté zisky/(ztráty) z přecenění investic do nemovitostí	(15 457)	14 785	(3 021)	(472)	-	-	(18 478)	14 313
<b>Provozní výsledek hospodaření (po zisku/(ztrátě) z portfolia)</b>	<b>(6 912)</b>	<b>19 598</b>	<b>(3 695)</b>	<b>(1 157)</b>	-	-	<b>(10 607)</b>	<b>18 440</b>
<b>Čistý finanční výsledek hospodaření</b>	-	-	-	-	<b>(5 405)</b>	<b>(201)</b>	<b>(5 405)</b>	<b>(201)</b>
<b>Daně</b>	-	-	-	-	<b>4 295</b>	<b>(4 350)</b>	<b>4 295</b>	<b>(4 350)</b>
<b>Čistý výsledek</b>	-	-	-	-	<b>(11 717)</b>	<b>13 889</b>	<b>(11 717)</b>	<b>13 889</b>

Rozvaha <i>v tisících eur</i>	Česká republika		Ostatní země		Nepřirazené částky		Celkem	
	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008
<b>Aktiva</b>								
Investiční majetek	350 882	324 160	26 552	27 726	-	-	377 434	351 886
Investiční majetek ve výstavbě	9 655	28 318	16 149	13 823	-	-	25 804	42 141
Ostatní aktiva (vč. odložená daň)	9 171	9 065	4 203	6 194	-	-	13 374	15 259
<b>Aktiva celkem</b>	<b>369 708</b>	<b>361 543</b>	<b>46 904</b>	<b>47 743</b>	-	-	<b>416 612</b>	<b>409 286</b>
<b>Pasiva</b>								
Vlastní jmění	-	-	-	-	142 460	155 555	142 460	155 555
Závazky celkem	-	-	-	-	274 152	253 731	274 152	253 731
<b>Pasiva celkem</b>	-	-	-	-	<b>416 612</b>	<b>409 286</b>	<b>416 612</b>	<b>409 286</b>

## Informace o segmentech

### 4 Investiční majetek

<i>V tisících eur</i>	<b>30.06.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>Zůstatek na počátku účetního období</b>	<b>351 886</b>	<b>211 760</b>
Převod z investičního majetku ve výstavbě při pořizovací ceně	41 367	13 101
Čistý přírůstek/prodej	11 331	90 629
Úprava reálné hodnoty	(27 150)	36 396
<b>Zůstatek na konci účetního období</b>	<b>377 434</b>	<b>351 886</b>

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

### 5 Investiční majetek ve výstavbě

<i>V tisících eur</i>	<b>30.06.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>Zůstatek na počátku účetního období</b>	<b>42 141</b>	<b>13 411</b>
Přírůstek/(prodej)	16 359	41 159
Převod na investiční majetek	(41 367)	(12 429)
Úprava reálné hodnoty	8 671	-
<b>Zůstatek na konci účetního období</b>	<b>25 804</b>	<b>42 141</b>

Účetní částka investičního majetku ve výstavbě je reálnou hodnotou majetku stanovenou externím nezávislým odborníkem na oceňování, firmou Jones Lang LaSalle.

### 6 Základní kapitál

Základní kapitál k 30. 6.2009 činil 62 251 000 EUR a skládal se z 18 583 050 akcií. V běžném mezitímním výkazním období se v základním kapitálu nevyskytly žádné změny.

### 7 Úročené úvěry a půjčky

<i>V tisících eur</i>	<b>30.06.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Půjčky od propojených osob VM Invest NV	72 801	60 567
Dlouhodobé bankovní úvěry	150 194	120 295
Běžné bankovní úvěry	10 920	8 521
Poplatky za poskytnutí úvěru	(661)	(454)
<b>Celkem</b>	<b>(233 254)</b>	<b>189 929</b>

Zvýšení dluhu vůči bankám v prvním pololetí roku 2009 čerpaného v rámci stávajících úvěrových rámců Skupiny bylo využito k financování pokračujících požadavků na kapitálové výdaje Skupiny.

Využíváním úvěrů, které byly k dispozici po 31. prosinci 2008, Skupina zvýšila svůj dluh vůči bankám v prvním pololetí roku 2009 k financování trvajících požadavků na kapitálové výdaje Skupiny.

90 % nesplacených půjček má k 30. červnu 2009 pevnou sazbu, 10 % pak proměnlivou úrokovou sazbu. Pevné úrokové sazby jsou stanoveny na zbývající období 3,9 roku.

#### Půjčky VM Invest NV

Půjčky poskytnuté VM Invest NV byly využity k předfinancování požadavků na kapitálové výdaje Skupiny. Půjčky poskytnuté VM Invest NV jsou nezajištěny.

## Zajištěné bankovní půjčky

Půjčky poskytnuté skupině VGP Group je možno shrnout takto:

<i>V tisících eur</i>	<i>Datum splatnosti</i>	<i>Výše úvěru celkem</i>	<i>Nesplaceno dne 30. června 2009</i>
KBC/ČSOB	30. června 2012	117 856	117 856
UniCredit bank/LBBW Bank	31. prosince 2014	66 100	35 728
Tatra Banka	30. listopadu 2009	5 600	5 600
Nordea Estonsko	30. září 2015	15 000	-
Nordea Lotyšsko	30. září 2015	11 500	-
K&H Bank	31. prosince 2012	11 000	1 930
<b>Celkem</b>		<b>227 056</b>	<b>161 114</b>

Skupina zahájila diskusi s bankou Tatra Banka za účelem prodloužení stávajícího data splatnosti půjčky. Všechny bankovní půjčky jsou zajištěny. Zajištění bylo podrobně uvedeno ve výroční zprávě za rok 2008 a v prvním pololetí roku 2009 zůstalo nezměněno.

### Neplnění a porušení úvěrových ujednání

V prvním pololetí roku 2009 se nevyskytla žádná neplnění ani porušení ujednání úvěrových smluv.

## 8 Finanční nástroje

V mezitímním období Skupina restrukturalizovala své nevyřízené devizové obchody za účelem vyřízení zajišťovacích smluv k očekávanému budoucímu odčerpání kapitálových výdajů.

Restrukturalizace umožnila Skupině značně zlepšit její míru měnového zajištění. Nové měnové obchody celkem činí ekvivalent 22 milionů EUR a jsou rozloženy na měsíčním základě v období do června 2010 při směnném kurzu CZK/EUR 26,26 po celé období.

## 9 Závazky

Skupina uzavřela několik smluv o budoucí koupi pozemků. K 30. červnu 2009 Skupina uzavřela budoucí smlouvy o nákupu pozemků o celkové rozloze 72 556 m<sup>2</sup> představující závazek v celkové výši 4,2 milionů EUR, ze kterých bylo složeno celkem 0,6 milionů EUR záloh. Tyto závazky byly nezměněny ve srovnání s 31. prosincem 2008.

Na konci června 2009 Skupina získala výnosy z uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv po přepočtu na rok v celkové výši 27,0 milionů EUR, v důsledku čehož došlo k následujícímu rozdělení budoucích výnosů z pronájmu:

<i>V tisících eur</i>	<i>30.06.2009</i>	<i>31.12.2008</i>
Méně než 1 rok	23 791	22 304
1–5 let	83 903	88 303
Více než 5 let	52 767	61 745
<b>Celkem</b>	<b>160 461</b>	<b>172 352</b>

## 10. Obchody s propojenými osobami

V prvním pololetí roku 2009 VM Invest NV poskytla dvě nové půjčky v celkové výši 10 milionů EUR. Vzhledem k tomu, že půjčky od VM Invest NV jsou nezajištěny a finanční trhy pro nové bankovní úvěry nejsou ihned k dispozici, byly úrokové podmínky půjček od VM Invest NV v prvním pololetí roku 2009 zrevidovány. Podmínky úrokových sazeb byly změněny z proměnlivé úrokové sazby na spravedlivou pevnou úrokovou sazbu v roční výši 7,00 %.



## **11. Události po datu účetní závěrky**

Po uzavření účtů k 30. červnu 2009 nedošlo k žádným významným událostem, které je nutno uvádět.

# AUDITORSKÁ ZPRÁVA

## VGP NV

### OMEZENÁ KONTROLNÍ ZPRÁVA KE KONSOLIDOVANÉ POLOLETNÍ FINANČNÍ INFORMACI ZA OBDOBÍ ŠESTI MĚSÍCŮ KONČÍCÍ 30. ČERVNEM 2009

Představenstvu společnosti,

Provedli jsme omezenou kontrolu přiložené konsolidované 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 (společně „mezitímní finanční informace“) společnosti VGP NV („společnost“) a jejích dceřiných společnostích (společně „skupina“) za šestiměsíční období končící 30. červnem 2009. Za přípravu a věrné zobrazení těchto mezeitímních finančních informací je zodpovědné představenstvo společnosti. Naším úkolem je na základě kontroly vydat závěr k této mezeitímní finanční informaci.

Tato mezeitímní finanční informace byla připravena v souladu se standardem 34 Mezinárodních účetních standardů – „Mezeitímní finanční výkaznictví“ přijatým EU.

Naše omezená kontrola mezeitímních finančních informací byla provedena v souladu s doporučenými auditorskými standardy pro omezené kontroly účetnictví platné v Belgii a vydané institutem „Institut des Reviseurs d’Entreprises/Instituut van de Bedrijfsrevisoren“. Omezená kontrola spočívá v dotazování se vedení skupiny a používání analytických a dalších kontrolních postupů pro mezeitímní finanční informace a podkladové finanční údaje. Omezená kontrola je podstatně menší rozsahem než audit prováděný v souladu s auditorskými standardy pro konsolidované účetní výkazy vydanými institutem „Institut des Reviseurs d’Entreprises/Instituut van de Bedrijfsrevisoren“. Podobně ani zde nevynášíme auditorský výrok.

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 2009 není ve všech zásadních ohledech připravena v souladu se standardem 34 Mezinárodních účetních standardů – „Mezeitímní finanční výkaznictví“ přijatým EU.

14. srpna 2009

**Statutární auditor**

**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**  
BV o.v.v.e. CVBA  
zastoupená Ginem Desmetem