

## Tisková zpráva Povinně zveřejňované informace

4. března 2010

### Výsledky za rok 2009

#### VGP dosahuje rekordního růstu Obsazenost a ceny nájemného zůstávají stabilní

- 14 nových dokončených projektů mělo za výsledek 52,4% nárůst celkové pronajímatelné plochy (+ 184 211 m<sup>2</sup>) na 535 872 m<sup>2</sup>
- Hrubé výnosy z pronájmu vzrostly o 80,5 % (+ 9,7 milionů EUR) na 21,7 milionů EUR
- Provozní výsledek hospodaření vzrostl o 110,2 % (před ziskem/ztrátou z portfolia) (+ 9,3 milionů EUR) na 17,8 milionů EUR
- Výnosy z uzavřených nájemných smluv a budoucích nájemných smluv po přepočtu na rok se zvýšily na 29,2 milionů EUR
- Čistý zisk za období dosáhl 1,2 milionů EUR, a to i přes dopad snížení hodnoty dosavadního portfolia nemovitostí ve výši 22,6 milionů EUR

### Přehled

Rok 2009 byl pro VGP rekordním rokem i přes obtížné ekonomické a finanční prostředí.

Během roku 2009 je možné shrnout činnost VGP takto:

- V průběhu roku bylo dokončeno 14 projektů (z toho 3 projekty mimo území České republiky) představujících pronajímatelnou plochu o rozloze 184 211 m<sup>2</sup>. Tím bylo vytvořeno celkové portfolio nemovitostí o 45 budovách představujících 535 872 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy.
- Developerská činnost zaznamenala vysoký výkon s podílem reálné hodnoty na zisku ve výši 15,9 milionů EUR.
- V průběhu finančního období let 2004 až 2009 se portfolio nemovitostí (v m<sup>2</sup>) zvýšilo při složené roční míře růstu (CAGR) o 136 %.
- Míra obsazenosti portfolia v České republice na konci prosince 2009 byla 94,4% ve srovnání s 95 % k 31. prosinci 2008.
- Provozní výsledek hospodaření za období se zvýšil o 110,2 % na 17,8 milionů EUR ve srovnání s 8,5 miliony EUR k 31. prosinci 2008.

- K 31. prosinci 2009 se výnosy z uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv po přepočtu na rok zvýšily na 29,2 milionů EUR. V roce 2009 celkový počet nově uzavřených nájemních smluv po přepočtu na rok přesáhl 6,6 milionů EUR, z čehož 5,5 milionů EUR souviselo s novou pronajimatelnou plochou a 1,1 milionu EUR s prodloužením stávajících smluv nebo smluv, které nahrazují stávající smlouvy.
- V roce 2009 společnost VGP podepsala celkem devět nových nájemních smluv mimo území České republiky představujících 40 250 m<sup>2</sup> pronajimatelné plochy. Zároveň VGP pokračovala ve vysokém výkonu na českém domácím trhu, na kterém v roce 2009 získala 37% podíl z celkového developerského trhu industriálního segmentu a 43 %<sup>1</sup> podíl na pražském trhu.
- Výsledkem přecenění finančních nástrojů u úrokových derivátů určených k obchodování byla nerealizovaná ztráta ve výši 1,0 milionu EUR k 31. prosinci 2009 oproti nerealizované ztrátě ve výši 3,5 milionů EUR k 31. prosinci 2008.
- Čisté ocenění portfolia nemovitostí k 31. prosinci 2009 zahrnuje nerealizovaný zisk ve výši 15,9 milionů EUR z dokončených projektů v průběhu roku a projektů ve výstavbě, tzn. developerskou činnost, a nerealizovanou ztrátu ve výši 22,6 milionů EUR ze stávajícího portfolia k 31. prosinci 2008 („historické portfolio“).
- Přes výše uvedený nepříznivý vliv přecenění úrokových derivátů a historického portfolia dokázala společnost VGP přeměnit svou čistou ztrátu ve výši 11,7 milionů EUR k 30. červnu 2009 na čistý zisk ve výši 1,2 milionu EUR za celý rok 2009.
- Zadluženost aktiv<sup>1</sup> k 31. prosinci 2009 byla 40,7 % ve srovnání s 39,0 % na konci prosince 2008.

---

<sup>1</sup> Ačkoli VGP NV nepatří mezi společnosti typu Sicafi (uzavřená realitní investiční společnost), zadluženost aktiv je pro účely porovnání vypočtena podle směrnice Sicafi, tedy jako finanční a ostatní dluhy/celková aktiva, přičemž finanční dluhy nezahrnují půjčky akcionářů. Pokud by půjčky akcionářů byly zahrnuty, pákový efekt by byl 57,4 % k 31. prosinci 2009 a 53,8 % k 31. prosinci 2008.

## Klíčová čísla

Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát – analytická forma	2009	2008
<i>v tisících eur</i>		
<b>ČISTÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ</b>		
Hrubé výnosy z pronájmu	21,726	12,037
Výnosy (náklady) ze servisních poplatků	486	146
Náklady na provoz nemovitostí	(2,166)	(1,850)
<b>Čisté výnosy z pronájmu a související výnosy</b>	<b>20,046</b>	<b>10,333</b>
Ostatní výnosy (náklady) – vč. administrativních nákladů	(2,285)	(1,882)
<b>Provozní výsledek hospodaření (před ziskem/ztrátou z portfolia)</b>	<b>17,761</b>	<b>8,451</b>
Čistý finanční výsledek hospodaření <sup>1</sup>	(9,471)	(6,593)
Přecenění úrokových finančních nástrojů (IAS 39)	(905)	(3,477)
Daně	(707)	702
<b>Čistý výsledek za období</b>	<b>6,678</b>	<b>(917)</b>
<b>ZISK (ZTRÁTA) Z PORTFOLIA NEMOVITOSTÍ</b>		
Čisté zisky (ztráty) z přecenění investic do nemovitostí	(6,754)	36,396
Odložené daně	1,252	(6,915)
<b>Zisk (ztráta) z portfolia nemovitostí</b>	<b>(5,502)</b>	<b>29,481</b>
<b>ČISTÝ VÝSLEDEK</b>		
<b>Čistý výsledek</b>	<b>1,176</b>	<b>28,564</b>

Zisk na akcii	2009	2008
Počet kmenových akcií	18 583 050	18 583 050
Čistý výsledek za období na akcii (EUR)	0,36	(0,05)
Čistý výsledek na akcii (EUR)	0,06	1,54

## Nárůst hrubých výnosů z pronájmu o 80,5 % na 21,7 milionů EUR

Nárůst hrubých výnosů z pronájmu odráží pokračující výrazný nárůst aktiv Skupiny generujících příjmy. K 31. prosinci 2009 měla VGP ve svém investičním portfoliu celkem 45 dokončených projektů oproti 31 dokončeným projektům na konci prosince 2008.

V roce 2010 skončí nájemní smlouvy v celkové hodnotě 0,5 milionu EUR. Tyto smlouvy byly uzavřeny na krátkou dobu kvůli očekávanému rozšíření některých největších nájemců. To bylo potvrzeno po skončení roku, kdy poptávka některých největších nájemců po rozšíření již překonala pronájmy, které skončí v roce 2010.

<sup>1</sup> Nezahrnuje přecenění úrokových finančních nástrojů.

## **Výnosy z uzavřených nájenných a budoucích nájenných smluv po přepočtu na rok vzrostly na 29,2 milionů EUR**

Během roku 2009 roční výnosy z uzavřených nájenných a budoucích nájenných smluv vykázaly výrazný nárůst ve srovnání s celkovým tržním prostředím. V roce 2009 VGP podepsala další nájenní smlouvy ve výši přes 6,6 milionů EUR.

Tento výborný hospodářský výsledek se rovněž odráží v míře obsazenosti v České republice, která byla k 31. prosinci 2009 94,4 % ve srovnání s celkovou mírou obsazenosti ve výši 84,6 %<sup>1</sup> na českém průmyslovém trhu.

Česká republika zůstává domácím trhem skupiny VGP s 89 % jejích aktiv zde umístěných.

Dále se společnosti VGP podařilo upevnit její konkurenceschopnou pozici a za rok 2009 dosáhla podílu 37 %<sup>1</sup> na developerském trhu celého českého průmyslového trhu a 43%<sup>1</sup> podíl na trhu v pražském regionu.

Celková míra obsazenosti Skupiny byla 91,4 %, což je potěšující vývoj, v rámci kterého vznikly tři nové obchodní parky mimo území České republiky. Pro vznik nového obchodního parku v nové zemi je typické, že první objekt se staví na spekulativní bázi. To byl případ první budovy v Estonsku, na Slovensku a v Maďarsku. Mezitím VGP pro tyto obchodní parky mimo území České republiky podepsala devět nájenných smluv na celkových 40 250 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy. Probíhají jednání za účelem pronájmu zbývající plochy, což bude mít další pozitivní dopad na celkovou míru obsazenosti.

Strategie Skupiny zaměřené se na středně velké konečné uživatele měla pozitivní dopad na výši nájmu, přičemž průměrné ceny nájmu u nových nájenných smluv v roce 2009 se meziročně lišily o méně než 1% oproti roku 2008.

Podepsané nájenní smlouvy představují celkem 490 720 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy, což odpovídá 124 nájenním nebo budoucím nájenním smlouvám s různými nájenci.

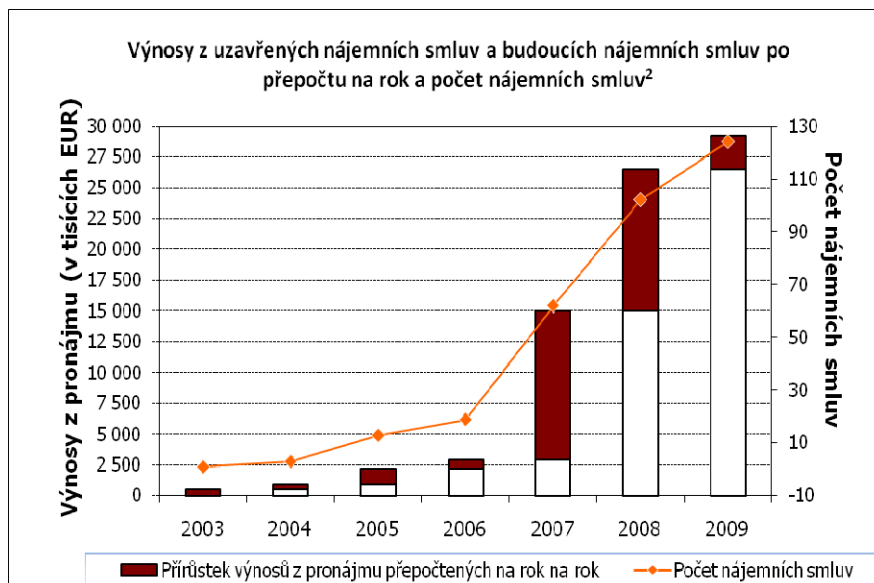
K 31. prosinci 2009 činil vážený průměr doby trvání uzavřených nájenných a budoucích nájenných smluv 5,72 let, čímž zůstal stabilní ve srovnání s koncem roku 2008<sup>2</sup>.

V prvních několika týdnech roku 2010 VGP dále zaznamenává pozitivní trend v poptávce po pronajímatelné ploše a očekává, že se tento trend odrazí v dalším zvyšování výnosů z uzavřených nájenných smluv a budoucích nájenných smluv po přepočtu na rok v několika dalších měsících.

---

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

<sup>2</sup> Údaje za rok 2008 byly opraveny v důsledku zrušení nájenní smlouvy v pobaltských státech v 1. čtvrtletí roku 2009. Další informace viz tisková zpráva Obchodní výsledky za 1. čtvrtletí 2009.



## Provozní výsledek hospodaření se zvýšil o 110,2% na 17,8 milionů EUR

Provozní výsledek hospodaření (před ziskem/ztrátou z portfolia) se v roce 2009 zvýšil na 17,8 milionů EUR, to znamená zvýšení o 110,2 % ve srovnání s provozním výsledkem hospodaření ve výši 8,5 milionů EUR za období končící 31. prosince 2008.

## Vývoj portfolia nemovitostí

Reálná hodnota investičního majetku a investičního majetku ve výstavbě<sup>1</sup> („portfolio nemovitostí“) se k 31. prosinci 2009 zvýšila se svými 8,6 % na 428,1 milionů EUR ve srovnání s 394,0 miliony EUR k 31. prosinci 2008.

I přes celkové zvýšení konsolidovaného portfolia vykázalo podkladové ocenění portfolia nemovitostí v průběhu roku klesající trend.

I když na českém trhu ani v jiných zemích střední a východní Evropy v průběhu roku 2009 proběhl pouze omezený počet srovnatelných investičních transakcí, obecný názor zastávaný externími odhadci se stal ke konci roku pozitivnějším.

Průměrný výnosový faktor použitý k ocenění portfolia nemovitostí k 31. prosinci 2009 se zvýšil ze 7,87 % ke konci prosince 2008 na 8,33 % ke konci prosince 2009 (8,42 % ke konci června 2009). Pozitivní dopad na výnosový faktor ve druhém pololetí roku 2009 byl způsoben hlavně pronajímáním dalších dostupných prostor. Výsledná celková nerealizovaná ztráta z portfolia nemovitostí činila k 31. prosinci 2009 6,8 milionů EUR ve srovnání s nerealizovanou ztrátou ve výši 18,5 milionů EUR k 30. červnu 2009 a nerealizovaným ziskem ve výši 36,4 milionů EUR k 31. prosinci 2008.

<sup>1</sup> Investiční majetek ve výstavbě k 31. prosinci 2008 byl oceněn v pořizovací ceně. Od 1. ledna 2009 VGP zavedla dodatky k IAS 40, čímž byl investiční majetek ve výstavbě oceněn reálnou hodnotou. Ocenění portfolia nemovitostí bylo provedeno nezávislým externím mezinárodním odhadcem.

Zaznamenáváme stále nové signály toho, že nárůst výnosového faktoru se dostal do bodu, kdy začne opět klesat, a v důsledku toho je společnost VGP přesvědčena, že jakmile bude tento trend potvrzen, její výborné a kvalitní portfolio, co se týče nájemců a lokalit, se dočká výrazného zvýšení hodnoty aktiv.

## *Dokončené projekty*

V průběhu roku bylo dokončeno 14 projektů představujících 184 211 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy, čímž bylo vytvořeno celkové portfolio nemovitostí o 45 budovách představujících 535 872 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy.

## *Projekty ve výstavbě*

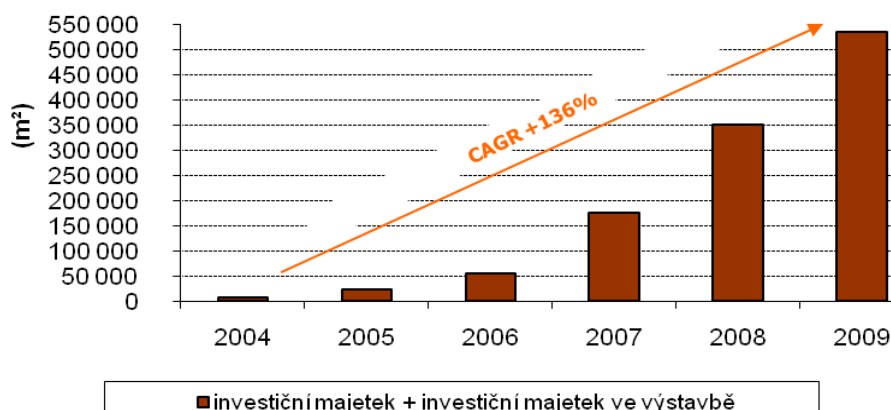
Společnost VGP má zdravý objem nasmlouvaných projektů, které již překračují 50 000 m<sup>2</sup>. Tato developerská činnost (z níž tři projekty již byly započaty) bude zahájena v prvním čtvrtletí roku 2010.

## **Developerská činnost**

Developerská činnost dále generovala zdravé zisky s průměrným výnosem z developerské činnosti<sup>1</sup> u dokončených projektů v roce 2009 přesahující 11%.

Při poklesu cen stavebních prací na nejnižší úroveň v průběhu roku však VGP věří, že podíl developerské činnosti na zisku by se měl v následujících 12 měsících podstatně zvýšit. V souvislosti s tím je vhodné poznamenat, že z posledního dokončeného projektu v roce 2009 (zahájeného v létě roku 2009) bylo dosaženo výnosu z developerské činnosti přesahující 14 %.

Developerská činnost vykázala významný růst. Ve finančním období let 2004 až 2009 se portfolio nemovitostí (v m<sup>2</sup>) zvýšilo o 136% při složené roční míře růstu (CAGR).



<sup>1</sup> Výnos z developerské činnosti je poměr celkových investičních nákladů stavby (včetně kapitalizovaných úroků) a celkového smluvního nájemného a očekávané hodnoty pronájmu volných prostor.

Stávající dostupné plochy pozemků umožňují společnosti VGP stále rozvíjet více než 400 000 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy.

Nadále očekávané nízké ceny staveb a přísná kontrola nákladů v kombinaci s nejlepšími lokalitami by měly podpořit developerskou činnost společnosti VGP v roce 2010 i poté.

## **Financování**

V roce 2009 se závazky vůči bance zvýšily z 128,8 milionů EUR k 31. prosinci 2008 na 168,9 milionů EUR k 31. prosinci 2009. V tomto období se půjčky od akcionářů zvýšily z 60,6 milionů EUR na 73,1 milionů EUR.

Tento vývoj celkových závazků je plně v souladu s růstem portfolia nemovitostí.

Společnost VGP nadále přehodnocuje své zdroje financování, aby mohla stanovit, zda by za účelem využití několika strategických příležitostí, které objevila, byly kromě financování bankou zapotřebí i jiné alternativní zdroje financování.

Poměr mezi poskytovanou výší úvěru a Loan to Value <sup>1</sup> se ke konci prosince 2009 drží na 43,9 % ve srovnání s 41,2 % 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.

V důsledku toho, že portfolio nemovitostí nyní dosáhlo značného rozměru a VGP NV k 31. prosinci 2009 dosáhla rozdělitelného zisku ve výši 7,5 milionů EUR, představenstvo předloží návrh na rozdělení dividend za finanční rok 2009 v okamžiku zveřejnění výroční zprávy s plánovaným datem 23. dubna 2010.

Přesná výše podílů bude oznámena v samostatné tiskové zprávě.

## **Další informace ke konsolidovaným finančním výsledkům k 31. prosinci 2009**

### *Finanční výnosy*

Finanční výnosy za období končící 31. prosince 2009 zahrnují 0,9 milionů EUR kurzového zisku ve srovnání s kurzovou ztrátou ve výši 3,6 milionu EUR k 31. prosinci 2008 (uvedeno pod finančními náklady).

---

<sup>1</sup> Poměr závazků vůči bance (vyjma závazků k akcionářům) a reálné hodnoty portfolia nemovitostí (vyjma rozvojové půdy). Úvěrové podmínky dovolují tento poměr v maximální výši 65 %.

## *Finanční náklady*

Finanční náklady k 31. prosinci 2009 tvořilo hlavně 13,7 milionů úrokových nákladů z finančních závazků, 0,9 milionů EUR nerealizovaných ztrát z úrokových derivátů a pozitivní dopad 3,8 milionů EUR z aktivovaných úroků.

Hlavním důvodem tohoto rozdílu je zvýšená úroveň závazků vůči bankám a akcionářům, která se zvýšila z 188,9 milionů EUR k 31. prosinci 2008 na 241,9 milionů EUR k 31. prosinci 2009.

## *Daně*

Objem daní klesl ze záporné hodnoty 6,2 milionu EUR k 31. prosinci 2008 na kladnou hodnotu 0,5 milionu EUR za období končící 31. prosince 2009. Změna v daních hlavně v důsledku zrušení odloženého daňového závazku souvisela s negativní úpravou reálné hodnoty portfolia nemovitostí, a nijak tudíž neovlivnila hotovost.

## *Čistá zadluženost/ vlastní jmění*

K 31. prosinci 2009 dosáhl čistý dluh (mimo půjček od akcionářů) 164,0 milionů EUR a odpovídající poměr čisté zadluženosti k vlastnímu jmění byl 1,06 oproti 0,72 k 31. prosinci 2008.

Čistý dluh (včetně půjček od akcionářů) k 31. prosinci 2009 činil 237,0 milionů EUR a odpovídající poměr čisté zadluženosti k vlastnímu jmění byl 1,53 oproti 1,19 k 31. prosinci 2008.

## **Výhled na rok 2010**

VGP má v současné době velmi dobrou pozici k využití veškerých výhod svých nejlepších lokalit a silného obchodního a rozvojového týmu poté, co dojde k nástupu ekonomického oživení.

Na základě pozitivního vývoje poptávky po pronajímatelných plochách společnost VGP očekává, že pokud se nevyskytnou žádné nepředvídatelné události ekonomické a finančně-tržní povahy, bude v roce 2010 moci oznámit dvojciferný nárůst hrubých výnosů z pronájmu a bude pokračovat ve významném rozšiřování svého portfolia nemovitostí.

Tempo dalšího rozvoje portfolia nemovitostí bude záviset na očekávaném načasování poskytnutí odpovídajících úvěrových rámců bank, o kterých byla v současné době zahájena jednání.

## **Finanční kalendář**

Výroční zpráva za rok 2009	23. dubna 2010
Obchodní výsledky za 1. čtvrtletí 2010	14. května 2010
Valná hromada akcionářů	14. května 2010
Výsledky za 1. pololetí 2010	16. srpna 2010
Obchodní výsledky za 3. čtvrtletí 2010	15. listopadu 2010



## **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 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 vlastní portfolio nemovitostí ve výši 428 milionů EUR. K 31. prosinci 2009 portfolio představovalo celkovou pronajimatelnou plochu přesahující 535 000 m<sup>2</sup>.

## **Více informací zde:**

### **Dirk Stoop**

Finanční ředitel a ředitel pro vztahy s investory  
Tel. +32 2 737 74 06

E-mail: [dirk.stoop@vgpparks.eu](mailto:dirk.stoop@vgpparks.eu)

## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA<sup>1</sup>

### 1. KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT za rok končící 31. prosince 2009

Výkaz zisků a ztrát	2009	2008
<i>v tisících eur</i>		
Hrubé výnosy z pronájmu	21,726	12,037
Výnosy ze servisních poplatků	4,829	2,490
Náklady související se servisními poplatky	(4,343)	(2,344)
Náklady na provoz nemovitostí	(2,166)	(1,850)
<b>Čisté výnosy z pronájmu a související výnosy</b>	<b>20,046</b>	<b>10,333</b>
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	(6,754)	36,396
<b>Zisk z nemovitostí</b>	<b>13,292</b>	<b>46,729</b>
Administrativní náklady	(2,431)	(1,746)
Ostatní výnosy	715	413
Ostatní náklady	(569)	(549)
<b>Čistý provozní zisk před čistým finančním výsledkem hospodaření</b>	<b>11,007</b>	<b>44,847</b>
Finanční výnosy	993	304
Finanční náklady	(11,369)	(10,374)
<b>Čistý finanční výsledek hospodaření</b>	<b>(10,376)</b>	<b>(10,070)</b>
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>631</b>	<b>34,777</b>
Daně	545	(6,213)
<b>Zisk za účetní období</b>	<b>1,176</b>	<b>28,564</b>
<b>Zisk na akcii</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Základní zisk na akcii (EUR)	0,06	1,54
Zředěný zisk na akcii (EUR)	0,06	1,54

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

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

## 2. KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA za rok končící 31. prosince 2009

<b>Aktiva</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<i>v tisících eur</i>		
Nehmotná aktiva	64	10
Investiční majetek	426,010	351,886
Investiční majetek ve výstavbě	2,095	42,141
Jiný hmotný majetek	338	409
Odložený daňový závazek	2,379	1,159
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>430,886</b>	<b>395,605</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	4,533	9,392
Peníze a peněžní ekvivalenty	4,327	4,289
<b>Oběžná aktiva celkem</b>	<b>8,860</b>	<b>13,681</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>439,746</b>	<b>409,286</b>

<b>Pasiva</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<i>v tisících eur</i>		
Základní kapitál	62,251	62,251
Nerozdělený zisk	98,233	97,058
Ostatní rezervní fondy	(5,244)	(3,754)
<b>Vlastní jmění</b>	<b>155,240</b>	<b>155,555</b>
Dlouhodobé finanční závazky	235,739	180,445
Jiné dlouhodobé závazky	3,396	3,150
Odložené daňové závazky	21,866	21,762
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>261,001</b>	<b>205,357</b>
Krátkodobé finanční závazky	5,633	8,484
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	17,872	39,890
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>23,505</b>	<b>48,374</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>284,506</b>	<b>253,731</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>439,746</b>	<b>409,286</b>