

Tisková zpráva **Povinně zveřejňované informace**

19. března 2009

Výsledky za rok 2008

- **Hrubé výnosy z pronájmů vzrostly o 116,6 % (+ 6,5 milionů EUR) a dosáhly 12,0 milionů EUR.**
- **Výnosy z uzavřených nájemních smluv a budoucích nájemních smluv po přepočtu na rok se zvýšily na 26,5 milionů EUR (+ 11,5 milionů EUR)**
- **Hodnota portfolia nemovitostí vzrostla o 75,0 % (+ 168,9 milionů EUR) na 394,0 milionů EUR.**
- **Celková pronajímatelná plocha se rozrostla o 99,1 % (+ 175 047 m²) na 351 661 m².**
- **Čistý zisk za finanční rok 2008 dosáhl 28,6 milionů EUR, a to i přes dopad snížení hodnoty dosavadního portfolia nemovitostí ve výši 10,5 milionů EUR a nerealizované ztráty ze zajišťovacích nástrojů ve výši 7,1 milionů EUR (podle IAS 39).**
- **Zisk na akcii za finanční rok 2008 činil 1,54 EUR.**

Rok 2008 byl pro skupinu VGP dalším rokem silného růstu. I přes stále obtížnější podmínky na trhu se skupině VGP podařilo úspěšně optimalizovat výnosnost svého portfolia nemovitostí, a to převedením své plochy pozemků na aktiva generující příjmy.

Skupina VGP současně dokázala nadále zvyšovat počet uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv, a úspěšným završením refinancování zajistila svou finanční stabilitu.

Nárůst hrubých výnosů z pronájmu o 116,6 % na 12,0 milionů EUR

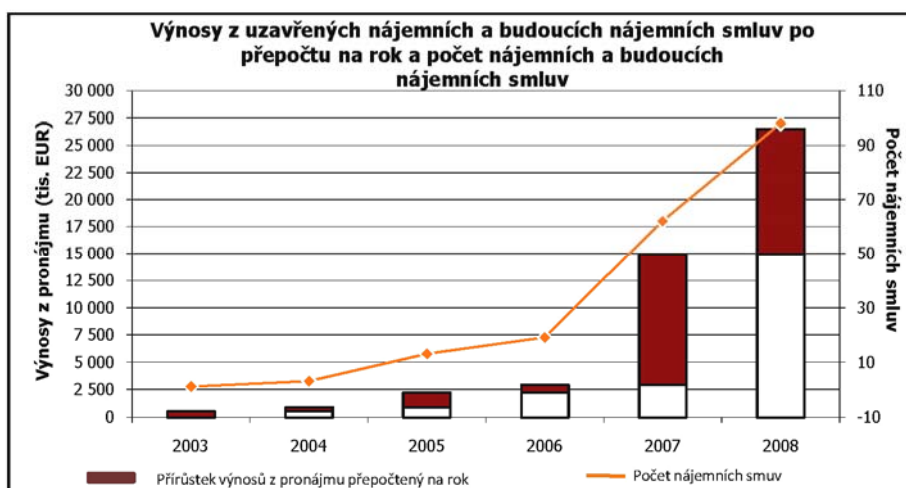
Objem hrubých výnosů z pronájmů v roce 2008 vzrostl více než dvojnásobně. Tento nárůst je odrazem výrazného rozšíření aktiv skupiny VGP generujících příjmy. K 31. prosinci 2008 měla skupina VGP ve svém investičním portfoliu celkem 31 dokončených projektů, přičemž na konci roku 2007 jich bylo 17.

Zvýšení výnosů z uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv po přepočtu na rok na 26,5 milionů EUR

Během roku 2008 došlo k výraznému zvýšení ročních výnosů z uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv, a to z 15,0 milionů EUR k 31. prosinci 2007 na 26,5 milionů EUR k 31. prosinci 2008. Tempo růstu výnosů tak bylo vyšší než v roce 2007. Výnosy z uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv přepočtené na rok, jsou nebo budou výnosem vygenerovaným z uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv.

Podepsané nájemní a budoucí nájemní smlouvy představují celkem 447 313 m² pronajímatelné plochy, což odpovídá 102 nájemním nebo budoucím nájemním smlouvám.

K 31. prosinci 2008 činil vážený průměr doby trvání uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv 6,65 let, přičemž na konci roku 2007 to bylo 6,22 let.



Nárůst hodnoty portfolia nemovitostí o 75,0 % na 394,0 milionů EUR

Hodnota portfolia investičního majetku (včetně majetku ve výstavbě) během roku 2008 nadále výrazně rostla, a to z 225,1 milionů EUR k 31. prosinci 2007 na 394,0 milionů EUR k 31. prosinci 2008.

Ocenění investičního portfolia, které bylo provedeno nezávislou externí mezinárodní oceňovací společností, plně odráží snížení výnosů, k němuž došlo vlivem nedávných událostí na realitních trzích. V této souvislosti je třeba poznamenat, že přecenění investičního portfolia k 31. prosinci 2008 zahrnuje pokles hodnoty dosavadního portfolia nemovitostí ve výši 10,5 milionů EUR.

Plocha pozemků

K 31. prosinci 2008 činila celková plocha pozemků 2 475 437 m², z toho 2 393 715 m² plně vlastnila skupina VGP. Poměr plochy pozemků ve vlastnictví k celkové zajištěné ploše tak dosáhl 97 % (oproti 76 % k 31. prosinci 2007).

Pozemky v rámci rozpracovaných projektů představují potenciál hrubé pronajímatelné plochy o rozloze více než 400 000 m² a nacházejí se na nejprestižnějších místech po celé střední Evropě.

Dokončené projekty

Pronajímatelná plocha dokončených projektů se během roku 2008 rozrostla o 99,1 %, a to z 176 614 m² na 351 661 m². V průběhu roku bylo dokončeno celkem 14 projektů představujících 175 047 m² pronajímatelné plochy. Počet dokončených projektů skupiny VGP se tak zvýšil na 31, což představuje 351 661 m² pronajímatelné plochy.

Obsazenost na konci roku 2008 činila 95 %. V závěrečné fázi jsou nyní jednání o pronájmu neobsazených prostor.

Projekty ve výstavbě

V současné době je ve výstavbě 12 projektů, což představuje budoucí pronajímatelnou plochu o rozloze 176 034 m². Celkem je již 78 % plochy těchto projektů pronajato, případně jednání o pronájmu právě probíhají. Tento podíl představuje výnosy z uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv po přepočtu na rok ve výši 9,1 milionů EUR.

Očekáváme, že většina (více než 80 %) stávajících projektů ve výstavbě bude dokončena do 30. června 2009.

Vzhledem ke stávajícím podmínkám na trhu zahájí skupina VGP nové projekty pouze v případě, že budou předem plně pronajaty.

Čistý zisk za finanční rok 2008 ve výši 28,6 milionů EUR

Čistý zisk skupiny VGP za finanční rok končící 31. prosince 2008 klesl z 36,4 milionů EUR (1,96 EUR na akcii) dosažených v prosinci 2007 na 28,6 milionů EUR (1,54 EUR na akcii).

Čistý zisk byl negativně ovlivněn poklesem hodnoty stávajících nemovitostí ve výši 10,5 milionů EUR a negativním dopadem přecenění zajišťovacích nástrojů reálnou hodnotou ve výši 7,1 milionů EUR v souladu s IAS 39.

I přes tyto negativní vlivy zůstal čistý zisk za dané období výrazně pozitivní díky novým projektům, které byly během roku 2008 předány k užívání a – bez ohledu na pokles výnosů – se výrazně podílely na zisku.

Skupina VGP očekává, že podobnou úroveň podílu na zisku by měla generovat aktiva, která jsou v současné době ve výstavbě, ovšem za předpokladu, že nedojde k dalšímu podstatnému zhoršení výnosů z těchto projektů.

Další informace ke konsolidovaným finančním výsledkům k 31. prosinci 2008

Zisk z nemovitostí

Zisk z nemovitostí za sledovaný rok se zvýšil o 1,4 %, a to ze 46,1 milionů EUR k 31. prosinci 2007 na 46,7 milionů EUR k 31. prosinci 2008.

Finanční výnosy

Finanční výnosy za období končící 31. prosince 2008 zahrnují úrokový výnos z bankovních vkladů ve výši 0,3 milionů EUR (oproti 0,4 milionům EUR za rok 2007).

Finanční náklady

Finanční náklady se zvýšily ze 4,8 milionů EUR za finanční rok 2007 na 10,4 milionů EUR za finanční rok 2008. Hlavním důvodem nárůstu nákladů je vyšší zadluženost vůči bankám a akcionářům, která vzrostla z 119,4 milionů EUR k 31. prosinci 2007 na 188,9 milionů EUR k 31. prosinci 2008.

Značný dopad na finanční náklady mělo také snížení reálné hodnoty otevřených úrokových swapů a forwardových zajišťovacích transakcí v cizí měně. K 31. prosinci 2008 činila celková nerealizovaná ztráta z těchto finančních nástrojů 11,8 milionů EUR, z toho 7,1 milionů EUR bylo zaúčtováno ve výsledovce a 4,7 milionů EUR (včetně dopadu odložené daně) ve vlastním jmění, protože část těchto finančních nástrojů splňovala podmínky pro zajišťovací účetnictví podle IAS 39.

Daně

Objem daní vzrostl z 5,4 milionů EUR k 31. prosinci 2007 na 6,2 milionů EUR k 31. prosinci 2008. Nárůst byl způsoben především odloženým daňovým závazkem souvisejícím s úpravou reálné hodnoty portfolia nemovitostí, a nijak tudíž neovlivnil hotovost.

Čistá zadluženost a pákový efekt

K 31. prosinci 2008 dosáhl čistý dluh (mimo půjček od akcionářů) 128,5 milionů EUR a související zadluženost vlastního jmění činila 0,83 (oproti 0,41 k 31. prosinci 2007).

Čistý dluh (včetně půjček od akcionářů) činil 184,6 milionů EUR a související zadluženost vlastního jmění byla 1,19 (oproti 0,52 k 31. prosinci 2007).

Výhled na rok 2009

Skupina VGP očekává, že vzhledem k velkému objemu dopředu uzavřených nájemních smluv v roce 2008 dojde v roce 2009 k dalšímu exponenciálnímu růstu hrubých výnosů z pronájmu a k rozšíření portfolia nemovitostí o 50 % (+ 175 000 m²) na > 500 000 m².

Nieméně dlouhotrvající nejisté ekonomické vyhlídky a vývoj na finančních trzích s dopadem na realitní trhy by mohly nepříznivě ovlivnit výsledky skupiny VGP i jejích stávajících i budoucích nájemců.

Skupina VGP bude proto v roce 2009 uplatňovat strategii obezřetnosti, takže každý nový projekt bude spuštěn až poté, co bude předem pronajat, a současně bude muset být zajištěn odpovídajícími

úvěrovými rámci. Mimoto bude skupina VGP nadále přijímat náležitá opatření tak, aby byl maximálně zmírněn nepříznivý vliv nynějšího nejistého ekonomického prostředí a finančních trhů.

Finanční kalendář

Výroční zpráva za rok 2008	30. dubna 2009
Obchodní výsledky za 1. čtvrtletí 2009	8. května 2009
Valná hromada akcionářů	8. května 2009
Výsledky za 1. pololetí 2009	17. srpna 2009
Obchodní výsledky za 3. čtvrtletí 2009	18. listopadu 2009

Profil

Skupina VGP (www.vgpparks.eu) staví a buduje špičkové semiindustriální stavby a přidružené kancelářské prostory, které si ponechává ve svém vlastnictví a pronajímá je na základě dlouhodobých nájemních smluv renomovaným klientům. Tým zaměstnanců skupiny 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.

Skupina VGP se zaměřuje na nejprestižnější lokality nacházející se v blízkosti vysoce koncentrovaných obytných a výrobních center a s optimálním přístupem k dopravní infrastruktuře.

Skupina VGP je kótovaná na bruselské burze Euronext a na hlavním trhu pražské Burzy cenných papírů. Skupina VGP vlastní portfolio nemovitostí ve výši 394 milionů EUR, které se rychle rozrůstá. K 31. prosinci 2008 portfolio představovalo celkovou pronajímatelnou plochu přesahující 350 000 m².

Trvalé úsilí nacházet kvalitní lokality nám přineslo několik ocenění udělených odborníky za vynikající výsledky v naší oblasti podnikání. Jedním z posledních a nejprestižnějších ocenění byl titul CEE Real Estate Industrial & Logistics Development of the Year 2008, tedy nejlepší developerský projekt v oblasti průmyslových a logistických staveb ve střední a východní Evropě, který byl skupině VGP udělen za VGP Park Horní Počernice. Další informace najdete na našich webových stránkách www.vgpparks.eu.

Pro další informace kontaktujte:

Dirk Stoop

Finanční ředitel a ředitel pro vztahy s investory

Tel. +32 2 737 74 06

E-mail: dirk.stoop@vgpparks.eu

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA¹**1. KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT
za rok končící 31. prosince 2008**

Výkaz zisků a ztrát	2008	2007
<i>V tisících eur</i>		
Hrubé výnosy z pronájmu	12 037	5 557
Výnosy ze servisních poplatků	2 490	1 276
Náklady související se servisními poplatky	(2 344)	(1 377)
Náklady na provoz nemovitostí	(1 850)	(883)
Čisté výnosy z pronájmu a související výnosy	10 333	4 573
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	36 396	41 527
Zisk z nemovitostí	46 729	46 100
Administrativní náklady	(1 746)	(468)
Ostatní výnosy	413	249
Ostatní náklady	(549)	(184)
Čistý provozní zisk před čistým finančním výsledkem hospodaření	44 847	45 696
Finanční výnosy	304	973
Finanční náklady	(10 374)	(4 824)
Čistý finanční výsledek hospodaření	(10 070)	(3 851)
Zisk před zdaněním	34 777	41 846
Daně	(6 213)	(5 417)
Zisk za účetní období	28 564	36 429
Zisk na akcii	2008	2007
Základní zisk na akcii (EUR)	1,54	1,96
Zředěný zisk na akcii (EUR)	1,54	1,96

¹ Statutární auditor potvrdil, že po dokončení podstatné části auditorských postupů nebyla zjištěna nutnost provést významné úpravy účetních informací uvedených v této tiskové zprávě.

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 2008

Aktiva	2008	2007
<i>V tisících eur</i>		
Nehmotná aktiva	10	9
Investiční majetek	351 886	211 760
Investiční majetek ve výstavbě	42 141	13 411
Pozemky, budovy a zařízení	409	211
Odložený daňový závazek	1 159	-
Dlouhodobá aktiva celkem	395 605	225 391
Pohledávky z obchodních vztahů a jiných pohledávek	9 392	9 276
Peníze a peněžní ekvivalenty	4 289	52 835
Oběžná aktiva celkem	13 681	62 111
AKTIVA CELKEM	409 286	287 502

Pasiva	2008	2007
<i>V tisících eur</i>		
Základní kapitál	62 251	62 251
Nerozdělený zisk	97 058	68 494
Ostatní rezervní fondy	(3 754)	69
Vlastní jmění	155 555	130 814
Úročené úvěry a půjčky	180 445	118 021
Jiné dlouhodobé závazky	3 150	1 356
Odložené daňové závazky	21 762	15 070
Dlouhodobé závazky celkem	205 357	134 448
Úročené úvěry a půjčky	8 484	1 397
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	39 877	20 761
Daň z příjmu	13	82
Krátkodobé závazky celkem	48 374	22 240
Závazky celkem	253 731	156 688
PASIVA CELKEM	409 286	287 502