

Tisková zpráva Regulované informace

21. března 2011

Výsledky za rok 2010

- Čistý zisk za období dosahuje 26,4 milionů EUR (+25,2 milionů EUR)
- Díky >130 000 m² nově podepsaným nájemním smlouvám, dosáhly výnosy z uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv po přepočtu na rok výše 36,6 milionů (+7,4 milionů EUR)
- Míra obsazenosti portfolia Skupiny je 98,8 % a české portfolio dosahuje 99,4% míry obsazenosti
- Hrubé výnosy z pronájmu vzrostly o 31,5 % (+6,8 milionů EUR) na 28,6 milionů EUR
- Bylo dokončeno 5 nových projektů, což zvětšuje celkovou pronajimatelnou plochu o 7,7 % (+ 41 064 m²) na 576 936 m², navíc 6 nových projektů je ve výstavbě
- Provozní výsledek hospodaření narostl o 43,7 % (před ziskem/ztrátou z portfolia) (+7,8 milionů EUR) na 25,5 milionů EUR
- Dokončení prodeje 80% podílu v šesti z devatenácti VGP parcích po ukončení roku. Oznámení bylo provedeno samostatnou tiskovou zprávou ze dne 16. března 2011

Přehled

Tento rok 2010 byl pro VGP opět rekordní; společnost VGP dokázala plně využít svých developerských zkušeností, a tak těžit z oživení poptávky po semiindustriálních stavbách na středoevropských trzích.

Za rok 2010 je možné shrnout činnosti společnosti VGP takto:

- K 31. prosinci 2010 se výnosy z uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv po přepočtu na rok zvýšily na 36,6 milionů EUR. V průběhu roku 2010 celková hodnota nově uzavřených nájemních smluv (44 smluv) přesáhla 9,6 milionů EUR, z čehož 7,4 milionů EUR souviselo s novou pronajimatelnou plochou a 2,2 milionů EUR s prodloužením stávajících smluv nebo smlouvami, které nahrazují stávající smlouvy.
- Developerská činnost pokračovala solidním výkonem s podílem reálné hodnoty ve výši 15,3 milionů EUR.

- Míra obsazenosti českého portfolia dosáhla 99,4 % ve srovnání s 94,4 % ke konci prosince 2009. Míra obsazenosti portfolia nemovitostí Skupiny se zvýšila na 98,8 % ke konci prosince 2010, ve srovnání s 91,4 % k 31. prosinci 2009.
- Během roku bylo dokončeno 5 projektů, které představují pronajimatelnou plochu 41 064 m², což zvyšuje celkové portfolio nemovitostí na 50 budov, které představují 576 936 m² pronajimatelné plochy.
- Provozní výsledek hospodaření za dané období se zvýšil o 43,7 % na 25,5 milionů EUR oproti 17,8 milionům EUR k 31. prosinci 2009.
- Čisté ocenění portfolia nemovitostí k 31. prosinci 2010 vykázalo nerealizovaný zisk ve výši 22,8 milionů EUR ve srovnání s nerealizovanou ztrátou ve výši 6,8 milionů EUR k 31. prosinci 2009 a zahrnuje nerealizovaný zisk ve výši 15,3 milionů EUR z nových projektů, které jsou v současnosti ve výstavbě, nebo byly dokončeny v průběhu roku, tj. developerskou činností, a nerealizovaný zisk ve výši 7,5 milionů EUR ze stávajícího portfolia k 31. prosinci 2009 („historické portfolio“), což bylo způsobeno především zlepšením míry obsazenosti.
- Výsledkem přecenění finančních nástrojů na úrokové deriváty určené k obchodování¹ byl nerealizovaný zisk ve výši 0,3 mil. EUR oproti nerealizované ztrátě ve výši 1,0 mil. EUR k 31. prosinci 2009.
- Úspěšná provozní činnost měla za dané období za následek čistý zisk ve výši 26,4 milionů EUR ve srovnání s čistým ziskem ve výši 1,2 mil. EUR k 31. prosinci 2009.
- Zadluženost aktiv² zůstává přiměřená a na konci prosince 2010 se držela na 39,1 % ve srovnání s 40,7 % ke konci prosince 2009.
- K 1. říjnu 2010 společnost VGP provedla distribuci hrubé dividendy ve výši 5,2 milionů EUR, což odpovídá hrubé dividendě 0,280 EUR za jednu akcii.
- Nakonec, 16. března 2011, společnost VGP dokončila dříve oznámenou prodejní transakci 80% podílu v šesti z devatenácti VGP parcích realitnímu fondu European Property Investors Special Opportunities, L.P. (EPISO) spravovanému společností AEW Europe a Tristan Capital Partners.

¹ Úrokové deriváty určené k obchodování poskytují efektivní ekonomické zajištění, ale nesplňují kritéria zajišťovacího účetnictví podle IAS 39. VGP nedrží žádné derivátové nástroje, ani nehodlá žádné emitovat pro spekulativní účely.

² 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. Pokud by půjčky akcionářů byly zahrnuty, zadluženost aktiv by byla 53,6 % k 31. prosinci 2010 a 57,4 % k 31. prosinci 2009.

Klíčová čísla

Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát – analytická forma	2010	2009
<i>V tisících EUR</i>		
ČISTÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ		
Hrubé výnosy z pronájmu	28 573	21 726
Výnosy / (náklady) ze servisních poplatků	524	486
Náklady na provoz nemovitostí	(1 769)	(2 166)
Čisté výnosy z pronájmu a související výnosy	27 328	20 046
Ostatní výnosy / (náklady) - vč. administrativních nákladů	(1 809)	(2 285)
Provozní výsledek hospodaření (před ziskem / (ztrátou) z portfolia)	25 519	17 761
Čistý finanční výsledek hospodaření ¹	(14 194)	(9 471)
Přecenění úrokových finančních nástrojů (IAS 39)	347	(905)
Daně	(3 705)	(707)
Čistý výsledek za období	7 967	6 678
ZISK (ZTRÁTA) Z PORTFOLIA NEMOVITOSTÍ		
Čisté zisky / (ztráty) z přecenění investic do nemovitostí	22 759	(6 754)
Odložené daně	(4 324)	1 252
Zisk (ztráta) z portfolia nemovitostí	18 435	(5 502)
ČISTÝ ZISK		
Čistý zisk	26 402	1 176

Zisk na akcii	2010	2009
Počet kmenových akcií	18 583 050	18 583 050
Čistý výsledek za období na akcii (v EUR)	0,43	0,36
Čistý výsledek na akcii (v EUR)	1,42	0,06

Nárůst hrubých výnosů z pronájmu o 31,5 % na 28,6 milionů EUR

Nárůst hrubých výnosů z pronájmu odráží pokračující nárůst aktiv Skupiny generujících příjmy. K 31. prosinci 2010 měla společnost VGP ve svém investičním portfoliu celkem 50 dokončených projektů oproti 45 dokončeným projektům na konci prosince 2009.

Výnosy z uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv po přepočtu na rok vzrostly na 36,6 milionů EUR

Během roku 2010 roční výnosy z uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv vykázaly výrazný nárůst ve srovnání s celkovým tržním prostředím. V roce 2010 VGP podepsala rekordní další uzavřené nájemní a budoucí nájemní smlouvy ve výši přes 9,6 milionů EUR.

Tento výborný obchodní výsledek se rovněž odráží v míře obsazenosti v České republice, která byla k 31. prosinci 2010 99,4 % ve srovnání s mírou obsazenosti ve výši 88,1 %² na českém průmyslovém trhu.

¹ Nezahrnuje přecenění úrokových finančních nástrojů.

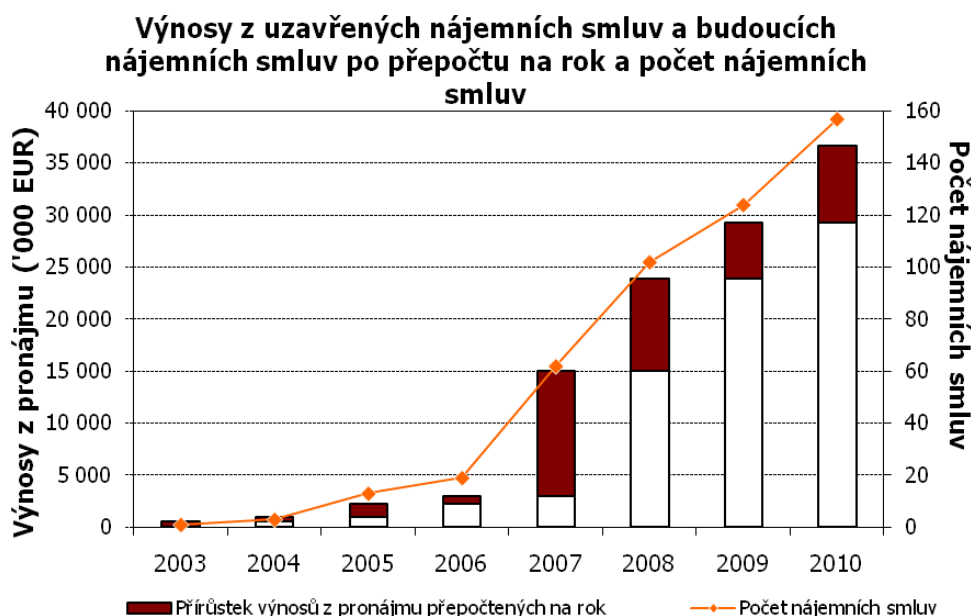
² Zdroj: Jones Lang LaSalle

Česká republika zůstává domácím trhem skupiny VGP, která zde má umístěno 89 % svých aktiv.

Celková míra obsazenosti Skupiny se zvýšila na 98,8 % díky intenzivním pronájemním činnostem jak v České republice, tak v zahraničí, kde se i přes obtížné ekonomické prostředí podařilo dosáhnout celkové míry obsazenosti budov VGP v Estonsku, na Slovensku a v Maďarsku ve výši 94,1 %.

Podepsané nájemní smlouvy představují celkem 621 809 m² pronajímatelné plochy (oproti 490 720 m² k 31. prosinci 2009), což odpovídá nájemním a budoucím nájemním smlouvám se 157 různými nájemci.

K 31. prosinci 2010 se vážený průměr doby trvání uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv zvýšil na 5,81 let z 5,72 na konci roku 2009.



Provozní výsledek hospodaření se zvýšil o 43,7 % na 25,5 milionů EUR

Provozní výsledek hospodaření (před ziskem/ztrátou z portfolia) se v roce 2010 zvýšil na 25,5 milionů EUR, což je nárůst o 43,7 % ve srovnání s provozním výsledkem hospodaření ve výši 17,8 milionů EUR za období končící 31. prosince 2009. Tento nárůst byl způsoben především zvýšeným výnosem z pronájmu a skutečností, že portfolio nemovitostí dosahuje zralé fáze, kdy může plně těžit z úspor provozních nákladů nemovitostí.

Vývoj portfolia nemovitostí

Reálná hodnota investičního majetku a investičního majetku ve výstavbě („portfolio nemovitostí“) k 31. prosinci 2010 se zvýšila o 12,5 % na 481,6¹ milionů EUR ve srovnání s 428,1 miliony EUR k 31. prosinci 2009.

¹ Před reklasifikací na vyřazované skupiny držené k prodeji.

Průměrný výnos použitý k ocenění portfolia nemovitostí k 31. prosinci 2010 zůstal relativně stabilní na 8,35 % ve srovnání s 8,33 % na konci prosince 2009. Pozitivní dopad na reálnou hodnotu během roku 2010 byl způsoben především pronájmem dosud nepronajatých prostor.

Celkový nerealizovaný zisk z portfolia nemovitostí činil 22,8 milionů EUR k 31. prosinci 2010 ve srovnání s nerealizovanou ztrátou ve výši 6,8 milionů EUR k 31. prosinci 2009.

Dokončené projekty

V průběhu roku bylo dokončeno 5 projektů, které představují pronajimatelnou plochu 41 064 m², což rozšířilo celkové portfolio nemovitostí na 50 budov, které představují 576 936 m² pronajimatelné plochy ve srovnání s 535 872 m² pronajimatelné plochy na konci roku 2009.

Projekty ve výstavbě

Společnost VGP má v současnosti ve výstavbě 6 nových projektů, které představují budoucí pronajimatelnou plochu přes 60 000m², a které jsou již z 86 % předpronajaty.

Developerská činnost

Developerská činnost dále generovala značné zisky s průměrným výnosem z developerské činnosti¹ za projekty dokončené v průběhu roku 2010 dosahující téměř 12 %.

V průběhu roku 2010 byla společnost VGP schopna dosáhnout nerealizovaného zisku z nově dokončených projektů a projektů aktuálně ve výstavbě ve výši 15,3 milionů EUR.

Společnost VGP věří, že developerská činnost bude i v budoucnu Skupině přinášet značnou část jejího zisku.

Společnost VGP aktivně zvažuje další rozšíření svého portfolia pozemků. Během posledního čtvrtletí roku 2010 společnost VGP získala další pozemek o rozloze 59 000 m², na němž lze vybudovat dalších 25 000 m² pronajimatelné plochy. Navíc, současné portfolio pozemků umožňuje Skupině VGP výstavbu dalších přibližně 400 000 m² pronajimatelné plochy.

Financování

V roce 2010 se bankovní úvěry navýšily ze 168,9 milionů EUR k 31. prosinci 2009 na 194,7 milionů EUR k 31. prosinci 2010. V tomto období se půjčky od akcionářů snížily ze 73,1 milionů EUR na 71,8 milionů EUR.

Tento vývoj celkového zadlužení je zcela v souladu s růstem portfolia nemovitostí.

Poměr mezi poskytovanou výší úvěru a hodnotou zastavované nemovitosti² se ke konci prosince 2010 drží na 41,9 % ve srovnání s 43,9 % k 31. prosinci 2009.

¹ Výnos z developerské činnosti = součet celkového smluvního pronájmu a očekávané hodnoty pronájmu volných prostor vydělený celkovými investičními náklady stavby (včetně kapitalizovaných úroků)

² 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 %. Data neobsahují reklasifikace na závazky pro vyřazené skupiny držené k prodeji.

Dokončení prodeje 80% podílu v 6 z 19 parků VGP

Dne 16. března 2011 společnost VGP dokončila již oznámenou prodejní transakci 80% podílu v šesti z devatenácti VGP parcích realitnímu fondu European Property Investors Special Opportunities, L.P. (EPISO) spravovanému společnostmi AEW Europe a Tristan Capital Partners.

Peněžní prostředky z transakce se použijí především na splacení stávajícího zadlužení a pro další financování developerského rozvoje včetně dalšího rozšíření portfolia pozemků.

Navíc představenstvo svolá mimořádnou valnou hromadu s návrhem dalšího rozdělení peněžních prostředků ve výši EUR 40 milionů akcionářům snížením kapitálu.

Další informace ke konsolidovaným finančním výsledkům k 31. prosinci 2010

Finanční výnosy

Finanční výnosy za období končící 31. prosince 2010 zahrnují nerealizovaný zisk ve výši 0,3 mil. EUR z úrokových derivátů oproti nerealizované ztrátě ve výši 1,0 mil. EUR z úrokových derivátů k 31. prosinci 2009 (uvedeno pod finančními náklady).

Finanční náklady

Finanční náklady k 31. prosinci 2010 tvořilo hlavně 15,6 milionů EUR (13,8 milionů EUR k 31. prosinci 2009) úrokových nákladů z finančního zadlužení a pozitivní dopad ve výši 1,9 milionů EUR (3,9 milionů EUR k 31. prosinci 2009) z aktivovaných úroků.

Hlavním důvodem tohoto rozdílu je zvýšená úroveň finančního zadlužení, která stoupla z 241,4 milionů EUR k 31. prosinci 2009 na 266,5 milionů EUR (před reklasifikací na závazky pro vyřazované skupiny držené k prodeji) k 31. prosinci 2010.

Daně

Objem daní se zvýšil z kladné hodnoty 0,5 mil. EUR za období končící 31. prosince 2009 na negativní částku 8,0 milionů EUR k 31. prosinci 2010. Tato změna v daních je způsobena především zvýšením odložených daňových závazků způsobeným kladnou úpravou reálné hodnoty portfolia nemovitostí, a tudíž nemá žádný vliv na peněžní prostředky.

Čistá zadluženost / vlastní kapitál

K 31. prosinci 2010 dosáhla čistá zadluženost (vyjma půjček od akcionářů a před reklasifikací na závazky pro vyřazované skupiny držené k prodeji) 187,8 milionů EUR a odpovídající poměr čisté zadluženosti / vlastního kapitálu byl 1,06, tedy ve srovnání s 31. prosincem 2009 zůstal beze změny.

Čistá zadluženost (včetně půjček od akcionářů) k 31. prosinci 2010 činila 259,6 milionů EUR, a odpovídající poměr čisté zadluženosti / vlastního kapitálu byl 1,47 oproti 1,53 k 31. prosinci 2009.

VGP

Výhled na rok 2011

Rok 2010 přinesl výraznou změnu v obchodním modelu VGP, s posunem od striktní strategie „rozviň a drž“ ke strategii s větším důrazem na developerskou aktivitu a více proaktivní přístup k držení, získávání a vyřazování aktiv Skupiny přinášejících zisk.

Po prodeji 80 % podílu v šesti z devatenácti VGP parcích se vykazovaný příjem z pronájmu skupiny VGP během roku 2011 výrazně sníží. Vstup do tohoto společného podniku (joint venture) umožní VGP pokračovat v rozvoji jejích dalších obchodních aktivit a zároveň umožní Skupině provádět aktivní akviziční strategii.

Společnost VGP pevně věří, že by s peněžními prostředky získanými z transakce VGP CZ I měla být v dobré pozici, aby nadále mohla dodávat podstatnou hodnotu akcionářům skrze svou developerskou činnost.

Z tohoto ohledu bude společnost VGP dále čas od času posuzovat, zda by se z pohledu akcionářské hodnoty měla zbavit zralých ziskových aktiv, nebo podržet v portfoliu nemovitostí.

Finanční kalendář

Výroční zpráva za rok 2010	22. dubna 2011
Aktualizace obchodní činnosti v 1. čtvrtletí 2011	13. května 2011
Valná hromada akcionářů	13. května 2011
Pololetní výsledky za rok 2011	22. srpna 2011
Aktualizace obchodní činnosti ve 3. čtvrtletí 2011	10. listopadu 2011

Profil

Společnost VGP (www.vgpparks.eu) staví a buduje špičkové semi-industriální stavby a přidružené kancelářské prostory, které si ponechává ve svém vlastnictví a následně pronajímá renomovaným klientům na základě dlouhodobých nájemních smluv. Tým zaměstnanců VGP řídí všechny činnosti plně propojeného obchodního modelu: od vyhledání a koupě pozemku, přes vytvoření koncepce a designu projektu a dohled nad stavebními pracemi, až po uzavírání smluv s potenciálními nájemci a správu nemovitostí v portfoliu.

Společnost VGP je kótovaná na bruselské burze Euronext a na hlavním trhu pražské Burzy cenných papírů. VGP vlastní portfolio nemovitostí ve výši 480 milionů EUR. K 31. prosinci 2010 portfolio představovalo celkovou pronajimatelnou plochu přesahující 576 000 m².

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA¹

1. KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT za rok končící 31. prosince 2010

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT (v tisících EUR)	2010	2009
Hrubé výnosy z pronájmu	28 573	21 726
Výnosy ze servisních poplatků	6 803	4 829
Náklady související se servisními poplatky	(6 279)	(4 343)
Náklady na provoz nemovitostí	(1 769)	(2 166)
Čisté výnosy z pronájmu a související výnosy	27 328	20 046
Čisté zisky / (ztráty) z přecenění investic do nemovitostí	22 759	(6 754)
Zisk z nemovitostí	50 087	13 292
Administrativní náklady	(1 891)	(2 431)
Ostatní výnosy	716	715
Ostatní náklady	(634)	(569)
Čistý provozní zisk před čistým finančním výsledkem hospodaření	48 278	11 007
Finanční výnosy	393	993
Finanční náklady	(14 240)	(11 369)
Čistý finanční výsledek hospodaření	(13 847)	(10 376)
Výsledek hospodaření před zdaněním	34 431	631
Daně	(8 029)	545
Čistý zisk	26 402	1 176
ZISK NA AKCII	2010	2009
Základní zisk na akcii (EUR)	1,42	0,06
Zředěný zisk na akcii (EUR)	1,42	0,06

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

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

2. KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA za rok končící 31. prosince 2010

AKTIVA (v tisících EUR)	2010	2009
Nehmotná aktiva	62	64
Investiční majetek	171 309	426 010
Investiční majetek ve výstavbě	15 673	2 095
Další hmotná aktiva	196	338
Odložená daňová aktiva	1 013	2 379
Dlouhodobá aktiva celkem	188 253	430 886
Pohledávky z obchodních vztahů a jiných pohledávek	3 701	4 533
Peníze a peněžní ekvivalenty	5 341	4 327
Vyřazované skupiny držené k prodeji	299 942	-
Oběžná aktiva celkem	308 984	8 860
AKTIVA CELKEM	497 237	439 746

PASIVA (v tisících EUR)	2010	2009
Základní kapitál	62 251	62 251
Nerozdělený zisk	119 431	98 233
Ostatní fondy	(5 340)	(5 244)
Vlastní kapitál	176 342	155 240
Dlouhodobý finanční dluh	120 180	235 922
Jiné dlouhodobé finanční závazky	758	10 243
Jiné dlouhodobé závazky	1 104	3 396
Odložené daňové závazky	8 309	21 866
Dlouhodobé závazky celkem	130 351	271 427
Krátkodobý finanční dluh	4 820	5 450
Jiné krátkodobé finanční závazky		272
Závazky z obchodních vztahů a jiné krátkodobé závazky	10 074	7 357
Závazky z vyřazovaných skupin držených k prodeji	175 650	-
Krátkodobé závazky celkem	190 544	13 079
Závazky celkem	320 895	284 506
PASIVA CELKEM	497 237	439 746