

INFORMAČNÍ EMBARGO DO 22. SRPNA 2016, 7:00

22. srpna 2016

Pololetní výsledky za rok 2016

- **Zisk za období činí 42,7 milionu EUR (+ 10,5 milionu EUR oproti 30. červnu 2015)**
- **18,6% zvýšení výnosů z uzavřených a budoucích nájemních smluv po přepočtu na rok na 45,0 milionu EUR¹ (+ 7,0 milionu EUR oproti 31. prosinci 2015)**
- **Hrubý výnos z pronájmu vzrostl o 87,5 % (+6,1 milionu EUR) na 13,1 milionu EUR**
- **Uzavřené a budoucí nájemní smlouvy² představují celkem 865 855 m² pronajimatelné plochy a vážená průměrná doba budoucích nájmu ke konci června 2016 byla 7,4 roku (7,5 roku k 31. prosinci 2015)**
- **V první polovině roku bylo předáno 7 projektů představujících 139 955 m² pronajimatelné plochy**
- **17 projektů ve výstavbě představujících 384 612 m² budoucí pronajimatelné plochy**
- **Získáno 597 000 m² nových pozemků k další výstavbě spolu s dalšími 600 000 m² nových pozemků v opci k podpoře projektů ve výstavbě a které bychom měli získat během druhé poloviny roku 2016**
- **Čistý zisk z ocenění investičního portfolia dosáhl 65,1 milionu EUR (oproti 48,1 milionu EUR na konci června 2015)**
- **Založení společného podniku (VGP European Logistics) v poměru 50/50 se společností Allianz Real Estate s dokončením akvizice počátečního portfolia sestávajícího z 15 parků VGP v transakční hodnotě přesahující 500 milionů EUR**
- **Vyjednávání několika velkých transakcí je v průběhu. Pokud se uskuteční, měly by mít výrazný pozitivní dopad na výnos z pronájmů po přepočtu na rok a váženou průměrnou dobu nájmu**

Přehled

Během prvního pololetí 2016 skupina VGP opět podala solidní výkon v developerských aktivitách a pronájmu a překonala přechozí rekordní hodnoty.

¹ Včetně VGP European Logistics (společného podniku s Allianz Real Estate). K 30. červnu 2016 výnos z pronájmů po přepočtu na rok za VGP European Logistics byl ve výši 33,6 milionu EUR.

² Včetně VGP European Logistics. K 30. červnu uzavřené a budoucí nájemní smlouvy VGP European Logistics představují 655 568 m² pronajimatelné plochy váženou průměrnou dobou nájmu 7,5 roku.

Pro udržení svého růstu ve střednědobém horizontu skupina VGP během prvního čtvrtletí 2016 vstoupila do společného podniku (VGP European Logistics) v poměru 50/50 joint se společností Allianz Real Estate. Nový společný podnik bude mít výhradní předkupní právo na akvizice aktiv vyvinutých skupinou VGP a umístěných v Německu, ČR, Maďarsku a na Slovensku. VGP bude nadále působit ve společném podniku coby správce nemovitostí, aktiv a řízení developerských činností.

Na konci května 2016 společnost VGP European Logistics dokončila akvizici počátečního portfolia od VGP, které tvoří 15 parků ležících v Německu (8 parků), ČR (4 parky), Maďarsku (2 parky) a na Slovensku (1 park) a sestává z 28 logistických a semi-industriálních budov, které jsou vysoce kvalitní a téměř 100% obsazeny, a většina jich byla postavena během posledních dvou let.

Akvizice počátečního portfolia představuje začátek dlouhodobého společného podniku se společností Allianz Real Estate v Německu, ČR, Maďarsku a na Slovensku. Záměrem obou partnerů je exponenciální růst společného podniku v blízké budoucnosti.

Aktivity skupiny VGP během prvního pololetí 2016 lze shrnout takto:

- Provozní aktivity přinesly čistý zisk ve výši 42,7 milionu EUR (2,30 EUR na akcii) za období končící 30. června 2016 oproti čistému zisku 32,2 milionu EUR (1,73 EUR na akcii) k 30. červnu 2015.
- Čistý zisk zahrnuje nepříznivé dopady dlouhodobých úrokových sazeb, které se po Brexitu propadly na dno a způsobily nerealizovanou ztrátu úrokových derivátů ve výši 6,4 milionu EUR k 30. červnu 2016.
- Zvýšení poptávky po pronajimatelné ploše způsobilo podepsání nových nájemních smluv celkem za více než 9,0 milionu EUR, z čehož 7,0 milionu EUR souviselo s novými nebo náhradními pronájmy a 2,0 milionu EUR souviselo s obnovou stávajících nájemních smluv.
- Portfolio nemovitostí skupiny ke konci června 2016 dosáhlo 97,8% míry obsazenosti (včetně společného podniku VGP European Logistics) oproti 97,3 % na konci prosince 2015. Míra obsazenosti portfolia společného podniku VGP European Logistics dosáhla ke konci června 2016 99,2 %.
- Investiční portfolio nemovitostí aktuálně sestává z 10 dokončených budov představujících 130 321 m² pronajimatelné plochy a z dalších 17 budov ve výstavbě, které představují 384 612 m² pronajimatelné plochy.
- Kromě toho skupina VGP částečně vlastní prostřednictvím společného podniku VGP European Logistics dalších 31¹ budov, které představují 561 306 m² pronajimatelné plochy, jejichž služby správy aktiv, nemovitostí a příslušenství zajišťuje skupina VGP.
- Čisté ocenění portfolia nemovitostí k 30. červnu 2016 zahrnovalo zisk v hodnotě 22,1 milionu EUR z prodeje portfolia nemovitostí společnému podniku VGP European Logistics (se společností Allianz Real Estate), jehož první uzavření nastalo dne 31. května 2016.
- Po dokončení akvizice počátečního portfolia společným podnikem VGP European Logistics schválilo představenstvo 1. července 2016 zpětný odkup všech vydaných hybridních cenných papírů (dále jen „cenných papírů“) za cenu rovnou emisní ceně (celkem 60 milionů EUR) plus úrok (3,0 milionu EUR) od data emise každého cenného papíru po splnění procesu o stětu zájmů v souladu s článkem 523 belgického zákoníku o společnostech.

¹ 3 budovy byly dokončeny po 31. květnu 2016 a budou součástí 4. čtvrtletí období 2016

Klíčové údaje

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT – ANALYTICKÁ FORMA <i>(in thousands of €)</i>	30.06.2016	30.06.2015
ČISTÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ		
Hrubé výnosy z pronájmu	13 085	6 980
Výnosy / (náklady) ze servisních poplatků	595	39
Náklady na provoz nemovitostí	(1 099)	(540)
Čisté výnosy z pronájmu a související výnosy	12 581	6 479
Výnos ze správy nemovitostí a příslušenství	652	1 328
Výnos z výstavby nemovitostí	225	317
Ostatní výnosy / (náklady) – vč. administrativních nákladů	(5 258)	(6 164)
Podíl na výsledcích přidružených společností	(3 279)	5
Provozní výsledek hospodaření (před ziskem / (ztrátou) z portfolia)	4 921	1 965
Čistý finanční výsledek hospodaření ¹	(8 263)	(2 458)
Přecenění úrokových finančních nástrojů (IAS 39)	(6 335)	0
Daně	1 137	(2 862)
Čistý výsledek za období	(8 540)	(3 355)
ZISK (ZTRÁTA) Z PORTFOLIA NEMOVITOSTÍ		
Čisté zisky / (ztráty) z přecenění investic do nemovitostí	65 127	48 059
Odložené daně	(13 849)	(12 498)
Zisk (ztráta) z portfolia nemovitostí	51 278	35 561
ZISK ZA ROK	42 738	32 206

ZISK NA AKCII	30.06.2016	30.06.2015
Počet kmenových akcií	18 583 050	18 583 050
Čistý výsledek za období na akcii (v EUR)	(0,46)	(0,18)
Čistý výsledek na akcii (v EUR)	2,30	1,73

Hrubé výnosy z pronájmu narostly o 87,5% na 13,1 milionu EUR

Hrubé výnosy z pronájmu odráží plný dopad aktiv generujících příjmy dodaných v průběhu roku 2016 a dekonsolidaci VGP European Logistics, nově založeného společného podniku se společností Allianz Real Estate, která na konci května 2016 od skupiny VGP koupila 15 parků. Hrubé výnosy z pronájmu za období končící 30. června 2016 se zvýšily o 87,5 % na 13,1 milionu EUR oproti 7,0 milionu EUR za období končící 30. června 2015 ve srovnání s 6,7 milionu EUR za období končící 30. června 2015.

Hrubé výnosy z pronájmu VGP European Logistics za období od ledna 2016 do 31. května 2016 byly ve výši 9,4 milionu EUR.

Výnosy z uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv se zvýšily na 45,0 milionu EUR

Během první poloviny roku 2016 skupina VGP podepsala 29 nových pronájmů, díky podpoře pokračujícího růstu poptávky po pronajimatelné ploše na téměř všech svých trzích. Tyto smlouvy představují celkový výnos z pronájmu po přepočtu na rok ve výši přes 9,0 milionu EUR, z čehož 7,0 milionu EUR (19 nájemních smluv) souvisí s novými pronájmy a 2,0 milionu EUR (10 nájemních smluv) souvisí s obnovou stávajících pronájmů.

¹ Nezahrnuje přecenění úrokových finančních nástrojů.

Uzavřené a budoucí nájemní smlouvy po přepočtu na rok se ke konci června 2016 tedy zvýšily na 45,0 milionu EUR¹ (oproti 38,0 milionu EUR k 31. prosinci 2015).

Německo bylo hlavním zdrojem růstu uzavřených a budoucích nájemních smluv s novými pronájmy o hodnotě 4,9 milionu EUR uzavřenými během první poloviny roku. Mezitím pokračují finální jednání o smlouvách s několika významnými společnostmi, které po uzavření budou mít výrazný pozitivní dopad na váženou průměrnou dobu pronájmů a na výnosy z uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv po přepočtu na rok.

V ostatních zemích byl výkon také velmi dobrý: byly uzavřeny nové pronájmy za 1,4 milionu EUR v ČR, 1,1 milionu EUR na Slovensku, 1,1 milionu EUR v Estonsku a 0,5 milionu EUR v Rumunsku. Ve Španělsku právě probíhají finální jednání o dvou velkých transakcích, které, pokud se uskuteční, budou mít výrazný dopad na výnosy skupiny z uzavřených nájemních smluv po přepočtu na rok a na rozvahu.

Uzavřené a budoucí nájemní smlouvy (včetně VGP European Logistics) představují celkem 865 855 m² pronajimatelné plochy² s váženou průměrnou dobou trvání uzavřených a budoucích nájemních smluv 7,4 roku³ ke konci června 2016 oproti 7,5 roku k 31. prosinci 2015.

Výnosy ze správy nemovitostí a příslušenství dosáhly 0,7 milionu EUR

Výnosy ze správy nemovitostí a příslušenství dosáhly 0,7 milionu EUR za aktuální období oproti 1,3 milionu EUR za období končící červnem 2015.

Čistý zisk z přecenění portfolia nemovitostí dosáhl 65,1 milionu EUR

K 30. červnu 2016 dosáhl čistý zisk z přecenění portfolia nemovitostí 65,1 milion EUR oproti čistému zisku z přecenění ve výši 48,1 milionu EUR k 30. červnu 2015.

Dne 31. května 2016 společný podnik VGP European Logistics dokončil akvizici počátečního portfolia 15 parků od skupiny VGP, které sestávalo z 28 logistických a semi-industriálních budov. Tato transakce způsobila dodatečnou realizaci zisku z ocenění ve výši 22,1 milionu EUR.

Trend rostoucích měr výnosů pokračoval i v první polovině roku 2016. Nicméně kvůli změně složení portfolia po divestici počátečního portfolia společnému podniku VGP European Logistics vlastní portfolio nemovitostí vyjma pozemků pro developerskou činnost ocenil odborný oceňovatel k 30. červnu 2016 na základě průměrné tržní míry výnosů ve výši 7,71 % (oproti 7,02 % k 31. prosinci 2015 a 7,42 % k 30. červnu 2015) aplikované na smluvní nájem zvýšený o odhadovanou pronajímanou hodnotu nepronajatého prostoru.

Přecenění/Ocenění portfolia bylo založeno na oceňovací zprávě společnosti Jones Lang LaSalle.

Podíl na výsledku společných podniků a přidružených společností

K 30. červnu 2016 podíl na společných podnicích a přidružených společnostech dosáhl záporného výsledku 3,3 milionu EUR. Hlavním zdrojem tohoto výsledku byla záporná reálná hodnota úrokových derivátů (2,2 milionu EUR).

¹ 33,6 milionu EUR souviselo s VGP European Logistics

² 655 568 m² souviselo s VGP European Logistics

³ K 30. červnu 2016 uzavřené a budoucí nájemní smlouvy VGP European Logistics měly váženou průměrnou dobu trvání 7,5 roku.

Čisté finanční náklady dosáhly 14,6 milionu EUR

Finanční výnosy za období končící 30. června 2016 byly ve výši 0,6 milionu EUR (3,1 milionu EUR k 30. červnu 2015) a zahrnovaly výnosy z úroků ve výši 0,5 milionu EUR za úvěry udělené VGP European Logistics a nerealizovaný zisk ve výši 0,1 milionu EUR z úrokových derivátů (3,0 milionu EUR k 30. červnu 2015).

Vykázané finanční náklady k 30. červnu 2016 sestávají především z úrokových výdajů souvisejících s finančním dluhem ve výši 6,5 milionu EUR (5,0 milionu EUR k 30. červnu 2015), nerealizovaných ztrát z úrokových derivátů ve výši 6,4 milionu EUR, dalších finančních výdajů ve výši 2,6 milionu EUR (1,5 milionu EUR k 30. červnu 2015) souvisejících především s amortizací transakčních nákladů dvou dluhopisů vydaných v roce 2013 a dodatečných finančních výdajů způsobených v souvislosti s prodejem počátečního portfolia společnému podniku VGP European Logistics, čistých devizových ztrát ve výši 0,1 milionu EUR (oproti devizovým ziskům ve výši 0,1 milionu EUR k 30. červnu 2016) a pozitivního dopadu ve výši 0,5 milionu EUR (1,0 milionu EUR k 30. červnu 2015) souvisejícího s kapitalizovanými úroky.

V důsledku toho čisté finanční náklady k 30. červnu 2016 dosáhly 14,6 milionu EUR oproti 2,5 milionu EUR k 30. červnu 2015.

Akcionářské úvěry společnému podniku VGP European Logistics dosáhly 107,5 milionu EUR k 30. červnu 2016, z čehož 99,7 milionu EUR souviselo s financováním budov ve výstavbě a pozemků pro developerskou činnost držných společným podnikem VGP European Logistics. V rámci dohody o společném podniku má VGP European Logistics výhradní předkupní právo na akvizice aktiv vyvinutých skupinou VGP a umístěných v Německu, ČR, Maďarsku a na Slovensku. V důsledku toho byla tato aktiva překlasičkována jako investiční nemovitosti (vyřazované skupiny držené k prodeji) pomocí účetních principů vztahujících se na investiční nemovitosti.

Míra pákového efektu¹ skupiny zůstává konzervativní a ke konci června 2016 byla ve výši 23,5 % oproti 35,7 % k 31. prosinci 2015.

Vývoj portfolia nemovitostí

Reálná hodnota vlastního investičního majetku poklesla o 38,7 % z 677,1 milionu EUR² k 31. prosinci 2015 na 415,1 milionu EUR k 30. červnu 2016, především kvůli divestici ziskových aktiv do společného podniku VGP European Logistics.

Dokončené projekty

V první polovině roku 2016 bylo dokončeno 7 budov o celkové ploše 139 955 m².

Tyto budovy byly předány v následujících lokacích. V Německu: 2 budovy o celkové ploše 68 129 m² ve VGP Parku Rodgau a 1 budova o ploše 15 065 m² ve VGP Parku Hamburg. V ostatních zemích: 1 budova o ploše 3 840 m² ve VGP Parku Plzeň (ČR), 1 budova o ploše 12 665 m² ve VGP Parku Malacky (Slovensko), 1 budova o ploše 17 565 m² ve VGP Parku Timisoara (Rumunsko) a 1 budova o ploše 22 892 m² ve VGP Parku Alsonemedi (Maďarsko).

Projekty ve výstavbě

Na konci června 2016 měla skupina VGP následujících 10 nových budov ve výstavbě vlastním jménem: V Německu: 1 budova ve VGP Parku Soltau, 1 budova ve VGP Parku Berlin a 1 budova ve VGP Parku Leipzig. V ČR: 1 budova ve VGP Parku Tuchoměřice, 2 budovy ve VGP Parku Český Újezd, 1 budova ve VGP Parku Liberec a 1 budova ve VGP Parku Olomouc. V ostatních zemích: 1 budova ve VGP Parku

¹ Míra pákového efektu se počítá jako „čistý dluh / celková pasiva“.

² Před reklasifikací na „vyřazované skupiny držené k prodeji“. Investiční majetek po této reklasifikaci dosahoval 174,0 milionu EUR k 31. prosinci 2015 a 258,1 milionu EUR k 30. červnu 2016.

Nehatu (Estonsko) a 1 budova ve VGP Parku Timisoara (Rumunsko). Nové budovy ve výstavbě, na které již bylo podepsáno několik budoucích nájemních smluv, představují budoucí celkovou pronajimatelnou plochu 212 836 m².

Pro společný podnik VGP European Logistics skupina VGP ke konci června 2016 stavěla a tedy předfinancovala 7 nových budov:

V Německu: 2 budovy ve VGP Parku Hamburg, 1 budova ve VGP Parku Rodgau, 1 budova ve VGP Parku Frankenthal a 1 budova ve VGP Parku Bobenheim-Roxheim. V ostatních zemích: 1 budova ve VGP Parku Brno (ČR) a 1 budova ve VGP Parku Malacky (Slovensko). Nové budovy ve výstavbě, na které již bylo podepsáno několik budoucích nájemních smluv, představují budoucí celkovou pronajimatelnou plochu 171 776 m².

Výše uvedené projekty budou součástí druhé transakce VGP European Logistics ve čtvrtém čtvrtletí 2016.

Portfolio pozemků

Během první poloviny roku 2016 skupina VGP pokračovala v zaměřování značného množství pozemků, aby zajistila, že objem portfolia pozemků zůstane dostatečný pro podporu budoucích developerských projektů k dalšímu růstu. V roce 2016 skupina VGP již získala 597 000 m² nových pozemků pro developerskou činnost, z nichž 333 000 m² se nacházelo v Německu a 264 000 m² v ČR. Tyto nové pozemky umožní skupině VGP výstavbu přibližně 278 000 m² plochy. Kromě toho má skupina VGP dalších 600 000 m² nových pozemků s opcí ve Španělsku a na Slovensku. Tyto pozemky mají potenciál na výstavbu přibližně 428 000 m² nových pronajimatelných prostor. Koupě těchto zbývajících pozemků se očekává, v závislosti na povoleních, během roku 2016.

Skupina VGP má nyní v plném vlastnictví pozemkové portfolio o rozloze 2 318 588 m². Portfolio pozemků umožňuje skupině VGP výstavbu dalších 651 000 m² pronajimatelné plochy, z čehož je 351 000 m² v Německu, 217 000 m² v ČR a 83 000 m² v ostatních zemích, kromě stávajících dokončených projektů a projektů ve výstavbě.

Hybridní cenné papíry

Po dokončení akvizice počátečního portfolia novým společným podnikem se společností Allianz Real Estate představenstvo schválilo zpětný odkup všech vydaných hybridních cenných papírů (dále jen „Cenné papíry“) za cenu rovnou emisní ceně (celkem 60 milionů EUR) plus úrok (3,0 milionu EUR) od data emise každého Cenného papíru po splnění procesu o střetu zájmů v souladu s článkem 523 belgického zákoníku o společnostech. Zpětný odkup proběhl 1. června 2016.

Rizikové faktory

Přehled nejvýraznějších rizik, kterým je skupina VGP vystavena, je uveden na straně 42 až 43 Výroční zprávy za rok 2015. Tato rizika zůstávají aktuální a platná a budou se skupinu vztahovat po zbytek účetního období.

Výhled na rok 2016

Na základě pozitivního trendu poptávky po pronajimatelné ploše, který skupina VGP zaznamenala v průběhu roku 2016, a pokračujícího trendu zaznamenaného po první polovině roku, a pokud nenastanou žádné neočekávané události v ekonomice nebo na finančních trzích, by skupina VGP měla být schopna pokračovat v podstatném rozšiřování svých výnosů z pronájmu a portfolia nemovitostí prostřednictvím dokončování a zahajování výstavby dalších nových budov.

Ve druhé polovině roku 2016 bude skupina VGP pokračovat v revizi svých zdrojů financování a strategie financování, aby umožnila skupině pokračovat v investicích do rozšiřování pozemkového portfolia na podporu svých developerských činností, a zároveň maximalizovat hodnotu pro akcionáře.

Další informace zde:

Pan Jan Van Geet

Generální ředitel

Tel. + 420 602 404 790

E-mail: jan.van.geet@vgpparks.eu

Pan Dirk Stoop

Finanční ředitel

Tel.+32 52 45 43 86

E-mail: dirk.stoop@vgpparks.eu

Profil

Společnost VGP (www.vgpparks.eu) staví a buduje špičkové semi-industriální stavby a přidružené kancelářské prostory vlastním jménem nebo jménem svého společného podniku VGP European Logistics, které 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.