

## **FINANČNÍ VÝSLEDKY ZA ROK 2007**

**NÁRŮST VÝNOSŮ Z PRONÁJMU O 141,6 % NA 5,6 MILIONŮ EUR**

**NÁRŮST REÁLNÉ HODNOTY PORTFOLIA NEMOVITOSTÍ O 118,4 % NA 225,2 MILIONŮ EUR**

**NÁRŮST ČISTÉHO ZISKU O 165,0 % NA 36,4 MILIONŮ EUR**

### **Přehled finančních výsledků**

- Hrubé výnosy z pronájmu vzrostly o 141,6 % (3,2 milionů EUR) na 5,6 milionů EUR
- Výnosy z uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv po přepočtu na rok se zvýšily na 15,0 milionů EUR
- Hodnota portfolia nemovitostí vzrostla o 118,4 % (122,1 milionů EUR) na 225,2 milionů EUR
- Čistý zisk za účetní období vzrostl o 165,0 % (22,7 milionů EUR) na 36,4 milionů EUR
- Zisk na akcii vzrostl o 113,0 % na 1,96 EUR

Společnost VGP NV („VGP“) oznámila dne 19. března 2008 své konsolidované finanční výsledky za účetní období roku 2007.

Rok 2007 byl z hlediska finančních výsledků, provozních činností a rozšíření portfolia nemovitostí pro skupinu rokem rekordním. Díky úspěšně završené primární nabídce akcií („IPO“) včetně nadalokační opce na konci prosince 2007 má skupina navíc dobrou pozici a pevný základ pro zajištění budoucího rozvoje a růstu.

### **Nárůst hrubých výnosů z pronájmu o 141,6 % na 5,6 milionů EUR**

Oproti plánovaným údajům uvedeným v prospektu IPO byl skutečný nárůst hrubých výnosů z pronájmu o 8,9 % vyšší. Toto zvýšení odráží rychlý rozvoj aktiv skupiny generujících příjmy.

### **Zvýšení výnosů z uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv po přepočtu na rok na 15,0 milionů EUR**

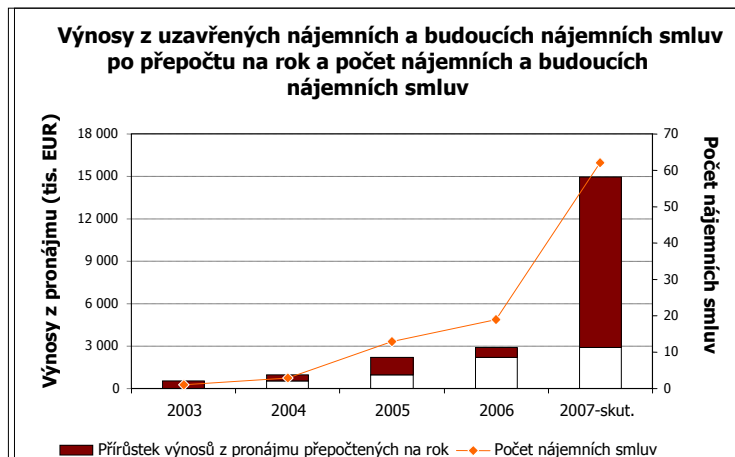
Roční výnosy skupiny z uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv nadále výrazně rostly. Jejich výši tvoří výnosy z pronájmu přepočtené na rok, které jsou nebo budou vygenerovány z uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv. Výnosy z uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv po přepočtu na rok se k 31. prosinci 2007 zvýšily na 15,0 milionů EUR, což je o 19 % více oproti údajům uvedeným v prospektu IPO.

Tyto podepsané nájemní a budoucí nájemní smlouvy představují celkem 269 528 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy, což odpovídá 63 smlouvám nebo budoucím nájemním smlouvám, a odrážejí výborný výkon obchodního týmu a rostoucí uznání společnosti VGP na trzích, na kterých je společnost přítomna.

Výrazný nárůst ročních výnosů z uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv zajišťuje dobrou pozici společnosti umožňující podstatné zvýšení výnosů z pronájmu v blízké budoucnosti a udržuje

nastavený směr skupiny k jejímu střednědobému cíli, kterým je zahájení výplaty dividend v co nejbližší době. Mezitím budou veškeré výnosy z pronájmu použity ke snížení objemu bankovních půjček a k opětovnému investování do budoucího rozvoje nemovitostního portfolia.

Vážený průměr doby trvání uzavřených nájemních a budoucích nájemních smluv k 31. prosinci 2007 vzrostl ze 4,66 let v roce 2006 na 6,22 let v roce 2007.



V souladu s informacemi uvedenými v prospektu IPO představenstvo na výroční valné hromadě akcionářů navrhne, aby nebyly vypláceny dividendy.

### **Nárůst hodnoty portfolia nemovitostí o 118,4 % na 225,2 milionů EUR**

Hodnota portfolia investičního majetku (včetně majetku ve výstavbě) se nadále zvyšovala, a to z 103,1 milionů EUR k 31. prosinci 2006 na 225,2 milionů EUR k 31. prosinci 2007. Růst byl poháněn především dokončením dalších 11 realitních projektů představujících 121 239 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy. Díky tomu se celková pronajímatelná plocha k 31. prosinci 2007 rozrostla na 176 614 m<sup>2</sup>. Všechny dokončené budovy byly zcela pronajaty.

Společnost VGP během roku 2007 nadále rozšiřovala také portfolio svých pozemků. Na konci prosince 2007 se celková plocha pozemků zvýšila na 2 246 453 m<sup>2</sup>, z čehož 1 850 173 m<sup>2</sup> bylo zcela ve vlastnictví společnosti, takže poměr vlastněné plochy pozemků k celkové zajištěné ploše je 76 %. Zbývající část pozemkové plochy byla zakoupena prostřednictvím budoucích kupních smluv a tyto pozemky, pro které je třeba získat nezbytná územní a stavební povolení, budou pořízeny do vlastnictví během aktuálního finančního roku 2008.

Pozemky, které v současnosti nejsou využívány, představují potenciál hrubé pronajímatelné plochy o rozloze 720 000 m<sup>2</sup> a nacházejí se na strategických místech ve střední Evropě.

Celková plocha představuje 17 obchodních parků v 6 různých zemích, z čehož 10 obchodních parků bylo k 31. prosinci 2007 dokončeno nebo ve výstavbě.

Skupina bude v roce 2008 nadále usilovat o selektivní expanzi do dalších lokalit.

Kapitálové výdaje za finanční rok 2007 dosáhly 80,9 milionů EUR, oproti 26,5 milionům EUR za finanční rok 2006.

## **Zvýšení čistého zisku za účetní období o 165,0 % na 36,4 milionů EUR**

Čistý zisk vzrostl z 13,7 milionů EUR (0,92 EUR na akcii) k 31. prosinci 2006 na 36,4 milionů EUR (1,96 EUR na akcii) za finanční rok 2007.

## **Další poznámky ke konsolidovaným finančním výsledkům za rok 2007**

### *Zisk z nemovitostí*

Zisk z nemovitostí se zvýšil o 142,3 %, a to z 19,0 milionů EUR k 31. prosinci 2006 na 46,1 milionů EUR za účetní období končící 31. prosincem 2007.

### *Finanční výnosy*

Finanční výnosy za účetní období roku 2007 zahrnovaly úrokové výnosy z bankovních vkladů ve výši 0,4 milionů EUR (oproti 0,1 milionů EUR v roce 2006) a nerealizovaný zisk z finančních nástrojů/úrokových swapů ve výši 0,5 milionů EUR (0,9 milionů EUR v roce 2006).

### *Finanční náklady*

Finanční náklady vzrostly z 1,7 milionů EUR za finanční rok 2006 na 4,7 milionů EUR za finanční rok 2007. Hlavním důvodem tohoto nárůstu byl zvýšený objem dluhu bankám a akcionářům, který vzrostl z 49,5 milionů EUR k 31. prosinci 2006 na 119,4 milionů EUR k 31. prosinci 2007.

### *Daně*

Daně se zvýšily ze 4,2 milionů EUR za účetní období roku 2006 na 5,4 milionů EUR za účetní období roku 2007. Nárůst vyvolala především odložená daň související s přeceněním portfolia nemovitostí na reálnou hodnotu, a výše hotovosti proto nebyla ovlivněna. Vypočtená odložená daň zahrnuje dopad (kladná odchylka ve výši 4,0 milionů EUR) snížení daňových sazeb v České republice, které budou platné v následujících letech.

### *Pákový efekt*

K 31. prosinci 2007 činila zadluženost vlastního jmění 0,52, oproti 1,09 k 31. prosinci 2006.

## **VÝHLED NA ROK 2008**

Rok 2007 byl pro společnost VGP velmi náročný nejen z provozního hlediska, ale i vzhledem k rozhodnutí vstoupit i přes obtížné tržní podmínky na bruselskou burzu Euronext a na pražskou Burzu cenných papírů.

Rozšiřováním portfolia vlastních pozemků, posilováním provozního a manažerského týmu, reorganizací struktury skupiny a primární nabídkou akcií umožňující v budoucnu přístup na kapitálové trhy vytvořila společnost VGP pevný základ dovolující pokračovat v plánu významné expanze a vytvářet akcionářům dlouhodobě fungujícím způsobem výraznou přidanou hodnotu.

Během roku 2008 společnost VGP plánuje zdvojnásobit v souladu s výhledem uvedeným v prospektu své hrubé výnosy z pronájmu. Plánovaný růst výnosů z pronájmu je téměř zcela zajištěn současnými nasmlouvanými závaznými nájemními a budoucími nájemními smlouvami.

Skupina navíc plánuje zdvojnásobit pronájemnatelnou plochu svého nemovitostního portfolia.



Společnost VGP zahájí během roku 2008 stavební činnosti ve všech zemích, do nichž z České republiky expandovala, tedy v Litvě, Estonsku, Maďarsku, Rumunsku a na Slovensku. V souladu se zeměpisnou expanzí bude společnost VGP nadále podle potřeby posilovat příslušné týmy v jednotlivých oblastech.

V neposlední řadě podnikne společnost VGP první kroky směřující k investicím do zelené energie, a to prostřednictvím přímých investic do solárních panelů. Hlavním cílem těchto kroků je poskytovat energii přímo nájemcům, a nabízet jim tak konkurenční výhodu a zároveň dosáhnout výrazné návratnosti této investice.

### **O SPOLEČNOSTI VGP**

**O společnosti VGP-** <http://www.vgpparks.eu>

Společnost VGP 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 skupiny 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. V České republice společnost VGP úspěšně realizovala několik projektů na klíč, jako jsou Blue Park, Green Park v Praze-Letňanech a administrativní komplex Green Tower v Praze-Stodůlkách.

V květnu 2006 společnost VGP zahájila výstavbu VGP Parku Horní Počernice, což je jeden z největších logistických parků v České republice. VGP Park Horní Počernice umožňuje zastavět více než 350 000 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy a nabízí nájemcům možnost pronajmout si celou řadu objektů o pronajímatelné ploše od 1 000 do 50 000 m<sup>2</sup>. Tyto budovy jsou vhodné pro logistické účely a lehké průmyslové činnosti, jako je například skladování, montáž a opravy, a současným i budoucím nájemcům z různých odvětví nabízejí velký synergický potenciál. Koncepce obchodního parku Horní Počernice se stala modelem pro rozvojovou strategii skupiny.

Společnost VGP začala v roce 2006 používat svou koncepci parků VGP na několika dalších místech v České republice a později i v jiných zemích ve střední Evropě. V současné době společnost vlastní nemovitosti nejen v České republice, ale i v pobaltských zemích, na Slovensku, v Maďarsku a Rumunsku a plánuje expandovat do Německa.

Strategickým cílem skupiny VGP je stát se předním specializovaným developerem a vlastníkem semi-industriálních nemovitostí ve střední Evropě a v Německu.

K 31. prosinci 2007 společnost VGP disponovala pozemky o celkové ploše 2 246 453 m<sup>2</sup> v různých zeměpisných oblastech zajišťující další expanzi a rozvoj portfolia špičkových semi-industriálních parků a nemovitostí.

**Chcete-li získat další informace, kontaktujte nás:**

**VGP**  
**Dirk Stoop**  
**Finanční ředitel a ředitel pro vztahy s investory**

**Telefon: +32 2 737 74 06**  
**E-mail: [dirk.stoop@vgpparks.eu](mailto:dirk.stoop@vgpparks.eu)**

## FINANČNÍ VÝSLEDKY<sup>1</sup>

### 1 KONSOLIDAVANÝ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT

<b>Výkaz zisků a ztrát</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<i>v tisících eur</i>		
Hrubé výnosy z pronájmu	5 557	2 300
Výnosy ze servisních poplatků	1 276	283
Náklady související se servisními poplatky	(1 377)	(377)
Náklady na provoz nemovitostí	(883)	(203)
<b>Čisté výnosy z pronájmu a související výnosy</b>	<b>4 573</b>	<b>2 003</b>
Čisté zisky z přecenění investic do nemovitostí	41 527	17 024
<b>Zisk z nemovitostí</b>	<b>46 100</b>	<b>19 027</b>
Administrativní náklady	(468)	(128)
Ostatní výnosy	249	40
Ostatní náklady	(184)	(140)
<b>Čistý provozní zisk před čistým finančním výsledkem hospodaření</b>	<b>45 696</b>	<b>18 799</b>
Finanční výnosy	973	991
Finanční náklady	(4 824)	(1 794)
<b>Čistý finanční výsledek hospodaření</b>	<b>(3 851)</b>	<b>(803)</b>
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>41 846</b>	<b>17 996</b>
Daně	(5 417)	(4 249)
<b>Zisk za účetní období</b>	<b>36 429</b>	<b>13 747</b>
<b>Zisk na akcii</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Počet kmenových akcií	18 583 050	15 000 000*
Základní zisk na akcii (EUR)	1,96	0,92
Zředěný zisk na akcii (EUR)	1,96	0,92

\* Uvedená hodnota akcií je upravena o případné dělení akcií a vklady v naturálních provedené před primární nabídkou akcií.

<sup>1</sup> Zákonný auditor potvrzuje, že v rámci postupů použitých při auditu, které jsou v podstatě dokončeny, nebyly zjištěny žádné podstatné změny, které by bylo nutné promítnout do účetních údajů uvedených v této tiskové zprávě.

## 2 KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

<b>Aktiva</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<i>v tisících eur</i>		
Nehmotná aktiva	9	-
Investiční majetek	211 760	96 146
Investiční majetek ve výstavbě	13 411	6 955
Pozemky, budovy a zařízení	211	99
Dlouhodobé pohledávky	-	276
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>225 391</b>	<b>103 476</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a jiných pohledávek	9 276	3 636
Peníze a peněžní ekvivalenty	52 835	2 528
<b>Oběžná aktiva celkem</b>	<b>62 111</b>	<b>6 164</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>287 502</b>	<b>109 640</b>

<b>Pasiva</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<i>v tisících eur</i>		
Základní kapitál	62 251	10 969
Emisí ážio	69	69
Rezervní fondy	68 494	32 068
<b>Vlastní jmění</b>	<b>130 814</b>	<b>43 106</b>
Úročené úvěry a půjčky	118 021	48 857
Jiné dlouhodobé závazky	1 356	1 141
Odložené daňové závazky	15 070	9 663
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>134 448</b>	<b>59 661</b>
Úročené úvěry a půjčky	1 397	656
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	20 761	6 147
Daň z příjmu	82	71
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>22 240</b>	<b>6 874</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>156 688</b>	<b>66 535</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>287 502</b>	<b>109 640</b>

### 3 PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Přehled o změnách vlastního kapitálu	Akiový kapitál	Emisní ážio	Rezervní fondy	Případající na akcionáře VGP
<i>v tisících eur</i>				
<b>Zůstatek k 1. lednu 2006</b>	<b>1 192</b>	<b>69</b>	<b>18 320</b>	<b>19 581</b>
Navýšení základního kapitálu	9 777	-	-	9 777
Zisk za účetní období roku 2006	-	-	13 747	13 747
<b>Zůstatek k 31. prosince 2006</b>	<b>10 969</b>	<b>69</b>	<b>32 067</b>	<b>43 106</b>
<b>Zůstatek k 1. lednu 2007</b>	<b>10 969</b>	<b>69</b>	<b>32 067</b>	<b>43 106</b>
Navýšení základního kapitálu VGP NV	175 361	-	-	175 361
Eliminace zvýšení kapitálu – vklady v naturáliích	(120 620)	-	-	(120 620)
Náklady na úpis z titulu zvýšení základního kapitálu	(3 460)	-	-	(3 460)
Zisk za účetní období roku 2007	-	-	36 429	36 429
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2007</b>	<b>62 251</b>	<b>69</b>	<b>68 494</b>	<b>130 814</b>

## 4 KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED PENĚŽNÍCH TOKŮ

<b>Přehled peněžních toků</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<i>v tisících eur</i>		
<i>Peněžní toky z provozní činnosti</i>		
Zisk před zdaněním za účetní období	41 846	17 996
<i>Úpravy o:</i>		
Odpisy	66	74
Změna hodnoty investic do nemovitostí	(41 527)	(17 024)
Nerealizovaný zisk z finančních nástrojů	(529)	(856)
Čisté úrokové náklady	1 830	494
(Zisk) / Ztráta z prodeje ostatních aktiv	184	140
<b>Účetní zisk z provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu a tvorbou rezerv</b>	<b>1 870</b>	<b>824</b>
Snížení/(Zvýšení) hodnoty pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek	(5 640)	(2 301)
(Snížení)/Zvýšení hodnoty závazků z obchodních vztahů a jiných závazků	15 635	(8 443)
<b>Peněžní prostředky z provozních činností</b>	<b>11 865</b>	<b>(9 920)</b>
Zaplacené úroky	(2 274)	(629)
Přijaté úroky	444	135
Zaplacená daň z příjmů	2	(270)
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>10 037</b>	<b>(10 685)</b>
<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
Peněžní toky z investiční činnosti	(80 733)	(26 465)
Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku	(184)	(132)
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	<b>(80 917)</b>	<b>(26 597)</b>
<i>Peněžní toky z finanční činnosti</i>		
Čisté příjmy z emise akcií	51 282	9 777
Čerpání půjček	70 961	30 085
Splátky půjček	(1 055)	(23 448)
<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>	<b>121 188</b>	<b>16 414</b>
<b>Čisté zvýšení/(snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>50 307</b>	<b>(20 868)</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty na začátku účetního období	2 528	23 396
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci účetního období	52 835	2 528
<b>Čisté zvýšení/(snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>50 307</b>	<b>(20 868)</b>