



**Communiqué de presse**  
**Résultats financiers 2007**  
**Mercredi 19 mars 2008**

## **RESULTATS FINANCIERS AU 31 DECEMBRE 2007**

**REVENUS LOCATIFS EN HAUSSE DE 141,6 %, A 5,6 MILLIONS D'EUROS**

**118,4 % D'ACCROISSEMENT DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER,  
A 225,2 MILLIONS D'EUROS**

**165,0 % D'AUGMENTATION DES BENEFICES NETS, A 36,4 MILLIONS D'EUROS**

### **Synthèse des résultats financiers**

- Hausse de 141,6 % des revenus locatifs bruts (+ 3,2 millions d'EUR), qui clôturent à 5,6 millions d'EUR
- Augmentation des engagements de loyer annualisés, à 15,0 millions d'EUR
- Accroissement de 118,4 % du portefeuille de biens immobilier (+ 122,1 millions d'EUR), à 225,2 millions d'EUR
- Augmentation de 165,0 % du bénéfice net pour la période (+ 22,7 millions d'EUR), à 36,4 millions d'EUR
- Augmentation du bénéfice par action: + 113,0 %, à 1,96 EUR.

VGP S.A. («VGP») publie le 19 mars 2008 ses résultats financiers consolidés pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2007.

L'année 2007 peut être qualifiée d'exercice record pour le Groupe en termes de résultats financiers, de résultats d'exploitation et d'accroissement du portefeuille de biens immobilier. L'introduction en Bourse, y compris l'exercice de l'option de sur-allocation, finalisée fin décembre 2007, met le Groupe en position optimale afin d'assurer son développement et sa croissance future.

### **Revenus locatifs bruts en hausse de 141,6 %, à 5,6 millions d'EUR**

L'augmentation des revenus locatifs bruts est de 8,9 % supérieure à l'augmentation des revenus locatifs préalablement annoncée dans le prospectus d'introduction en Bourse. Cette croissance reflète l'évolution rapide du portefeuille de biens immobiliers générateurs de revenus locatifs du Groupe.

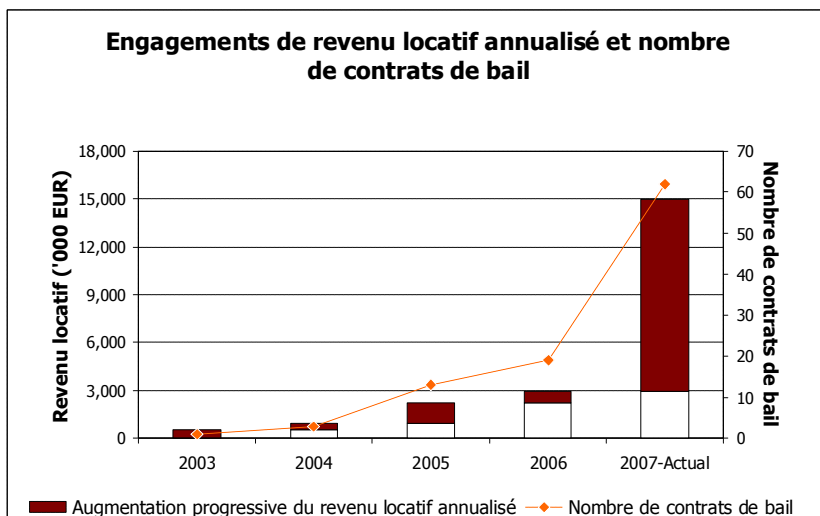
### **Augmentation à 15,0 millions d'EUR des engagements de loyer annualisés**

La forte croissance des engagements de loyer annualisés se poursuit. Les engagements de loyer annualisés sont les revenus locatifs annualisés générés ou appelés à être générés par les contrats de bail en cours et futurs. A la fin décembre 2007, les engagements de loyer annualisés avaient atteint 15,0 millions d'EUR, soit 19 % de plus que les prévisions du prospectus d'introduction en Bourse.

Les baux signés portent sur un total de 269.528 m<sup>2</sup> de surface locative, pour 63 contrats de bail actuels ou futurs. Ces contrats confirment les excellentes performances de l'équipe commerciale et la notoriété croissante de VGP sur les marchés dans lesquels il est actif.

L'évolution considérable des engagements de loyer annualisés assure au Groupe de voir ses revenus locatifs s'accroître de manière significative dans un futur proche et de réaliser son objectif à moyen terme, qui consiste à distribuer des dividendes aussitôt que cela lui sera possible. Jusque-là, tous les revenus locatifs vont être utilisés de manière à réduire les emprunts bancaires et à réinvestir dans le développement du portefeuille immobilier.

Enfin, La durée moyenne pondérée des engagements de loyer au 31 décembre 2007 est passée à 6,22 ans, contre 4,66 ans l'année précédente.



Conformément aux prévisions énoncées dans le prospectus d'introduction en Bourse, le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale des actionnaires de ne pas distribuer de dividendes pour l'exercice 2007.

### **Portefeuille immobilier en hausse de 118,4 %, pour atteindre 225,2 millions d'EUR**

Le portefeuille de biens immobiliers immeubles (y compris les projets en cours de construction) montre une évolution substantielle, passant de 103,1 millions d'EUR au 31 décembre 2006 à 225,2 millions d'EUR au 31 décembre 2007. La croissance s'explique principalement par l'achèvement de 11 projets immobiliers nouveaux qui représentent en totalité 121,239 m<sup>2</sup>. A la fin décembre 2007, la surface locative totale du portefeuille de biens immobilier s'élevait à 176,614 m<sup>2</sup>. Tous les bâtiments achevés sont entièrement loués.

VGP a par ailleurs poursuivi sa politique d'expansion de sa banque de terrains au cours de l'exercice 2007. A la fin décembre 2007, la banque de terrains était passé à 2.246.453 m<sup>2</sup>, parmi lesquels 1.850.173 m<sup>2</sup> étaient détenus par le Groupe en pleine propriété. Ceci porte à 76 % le ratio terrains détenus en pleine propriété / total de la banque de terrains. Les terrains qui ne sont pas encore détenus en pleine propriété font l'objet de contrats d'achat futurs. L'achat ultérieur dépendant de l'obtention des autorisations de zonage et/ou des permis de bâtir nécessaires qui devraient être accordés au cours de l'exercice 2008.

La banque de terrains non développés représente actuellement un potentiel de 720.000 m<sup>2</sup> de surfaces locatives brutes situées dans des endroits stratégique en Europe centrale.

Dans sa totalité, la banque de terrains représente actuellement 17 parcs industriels répartis dans six pays, dont 10 parcs étaient achevés ou en cours de construction au 31 décembre 2007.

Le Groupe continuera à étendre du point de vue géographique sa banque de terrains de manière sélective en 2008.

Les investissements ont atteint 80,9 millions d'EUR en 2007, contre 26,5 millions d'EUR l'année précédente.

## **Augmentation de 165,0 %, à 36,4 millions d'EUR, du bénéfice net pour l'exercice**

Le bénéfice net est passé de 13,7 millions d'EUR (0,92 EUR par action) au 31 décembre 2006 à 36,4 millions d'EUR (1,96 EUR par action) au 31 décembre 2007.

## **Commentaires sur les états financiers consolidés au 31 décembre 2007**

### *Résultat du portefeuille immobilier*

Le résultat du portefeuille immobilier a augmenté de 142,3 %, passant de 19,0 millions d'EUR au 31 décembre 2006 à 46,1 millions d'EUR pour la période clôturée au 31 décembre 2007.

### *Revenus financiers*

Les revenus financiers de l'exercice 2007 se composent en outre de 0,4 million d'EUR (contre 0,1 million d'EUR en 2006) d'intérêts sur dépôts bancaires et de 0,5 million d'EUR (0,9 million d'EUR en 2006) de gains non réalisés sur instruments financiers / swaps de taux d'intérêt.

### *Charges financières*

Les charges financières ont augmenté de 1,7 million d'EUR au terme de l'exercice 2006 à 4,7 millions d'EUR en 2007. Cet alourdissement s'explique principalement par l'accroissement de la dette bancaire et la dette envers les actionnaires, de 49,5 millions d'EUR au 31 décembre 2006 à 119,4 millions d'EUR l'année suivante.

### *Impôts*

Les impôts sont passés de 4,2 millions d'EUR pour la période clôturée au 31 décembre 2006 à 5,4 millions d'EUR en 2007. Cette augmentation est essentiellement due à une charge d'impôt différé liée à la variation de la juste valeur du portefeuille immobilier et n'a aucune influence sur le cash flow du Groupe. Les impôts différés calculés comprennent l'effet (4,0 millions d'EUR de variance positive) de la réduction du taux d'imposition qui sera d'application en République tchèque, dans les années à venir.

### *Endettement*

Au 31 décembre 2007, le rapport dette nette / fonds propres était de 0,52, contre 1,09 au 31 décembre 2006.

## **PERSPECTIVES 2008**

L'exercice 2007 s'est avéré très ambitieux non seulement sur le plan de l'exploitation, mais aussi en ce qui concerne la décision prise de demander, en dépit d'une conjoncture difficile, la cotation du Groupe sur Euronext et sur le Prague Stock Exchange.

La mise en place de bases solides, visant à permettre à VGP de poursuivre son expansion soutenue et de créer une valeur substantielle pour les actionnaires, a été rendue possible par l'expansion de la banque de terrains, le renforcement de l'équipe opérationnelle et de direction, la réorganisation de la structure du Groupe et l'introduction du Groupe en Bourse, ce dernier lui ouvrant les portes des marchés de capitaux.

En concordance avec les prévisions évoquées dans le prospectus, VGP prévoit de multiplier par deux ses revenus locatifs bruts en 2008. La croissance projetée des revenus locatifs est assurée dans sa quasi intégralité par les engagements de loyers d'ores et déjà souscrits. Le Groupe entend également multiplier par deux la surface locative de son portefeuille immobilier.

Il a par ailleurs l'intention d'entamer des activités de construction dans tous les pays étrangers à la République tchèque dans lesquels il est désormais installé: Lettonie, Estonie, Slovaquie, Hongrie et Roumanie. Dans le cadre de son expansion géographique, VGP continuera à renforcer ses équipes locales, en fonction des besoins.

Le Groupe entamera par ailleurs dès 2008 une politique d'investissement dans les énergies vertes, par le biais d'un investissement direct dans des panneaux solaires. L'objectif principal consiste à fournir de l'énergie aux locataires, tout en leur offrant un avantage concurrentiel supplémentaire avec, à la clé, un rendement sur investissement substantiel.

## **A PROPOS DE VGP**

**A propos de VGP – <http://www.vgpparks.eu>**

Le Groupe construit et développe des biens immobiliers semi-industriels de haut niveau pour son propre compte, qu'il loue ensuite à des clients de bonne réputation par le biais de contrats de baux commerciaux à long terme. Le Groupe dispose d'une équipe interne qui gère toutes les activités d'un *business model* entièrement intégré: de l'identification et de l'acquisition du terrain à la conceptualisation et au design du projet, en passant par la supervision des travaux de construction, les contacts avec les locataires potentiels et le *facility management* de son propre portefeuille immobilier.

En République tchèque, VGP a d'ores et déjà mené à bien plusieurs projets clé sur porte comme Blue Park et Green Park à Prague-Letňany et le complexe administratif Green Tower à Prague-Stodůlky.

Au mois de mai 2006, VGP a entamé la construction de VGP Park Horní Počernice, l'un des plus grands parcs logistiques en République tchèque. VGP Park Horní Počernice permet au Groupe de construire pour plus de 350.000 m<sup>2</sup> d'espaces locatifs et d'offrir a des locataires la possibilité de louer une gamme de biens immobiliers ayant des surfaces entre 1.000 et 50.000 m<sup>2</sup>. Ces bâtiments, qui se prêtent particulièrement bien à des activités logistiques et à des activités industrielles légères, parmi lesquelles le stockage, l'assemblage et le reconditionnement par exemple, offrent un potentiel synergétique élevé aux locataires existants et futurs dans divers secteurs. Le concept sur lequel s'appuie le parc industriel Horní Počernice est désormais un modèle pour la stratégie de développement du Groupe.



VGP applique depuis 2006 également ses concepts de développement de parcs en plusieurs autres endroits de la République tchèque, de même que dans d'autres pays d'Europe centrale. Le Groupe possède des actifs non seulement en République tchèque, mais aussi dans les Etats Baltes, en Slovaquie, en Hongrie et en Roumanie et prévoit de s'étendre en Allemagne.

Le Groupe a pour objectif de devenir un promoteur dominant et un propriétaire de biens immobiliers semi-industriels de premier plan en Europe centrale et en Allemagne.

Au 31 décembre 2007, VGP dispose d'une banque de terrains stratégiques de par leur emplacement qui représentent un total de 2.246,453 m<sup>2</sup> qui assurent le développement ultérieur de son portefeuille existant de biens semi-industriels.

**Pour toute information complémentaire, veuillez prendre contact avec :**

**VGP**  
**Dirk Stoop**  
**CFO et chargé des relations avec les investisseurs**

**T +32 2 737 74 06**  
**M +32 473 774 227**  
**E : [dirk.stoop@vgpparks.eu](mailto:dirk.stoop@vgpparks.eu)**

## COMPTES ANNUELS<sup>1</sup>

### 1 COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE

<b>Compte de résultats</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<i>En millier d'euros</i>		
Revenus locatifs bruts	5.557	2.300
Frais de gestion : revenus	1.276	283
Frais de gestion : dépenses	(1.377)	(377)
Charges opérationnelles immobilières	(883)	(203)
<b>Revenus locatifs nets et revenus liés</b>	<b>4.573</b>	<b>2.003</b>
<b>Variations de la juste valeur sur investissements immobiliers</b>	<b>41.527</b>	<b>17.024</b>
<b>Résultat immobilier</b>	<b>46.100</b>	<b>19.027</b>
Dépenses administratives	(468)	(128)
Autres revenus	249	40
Autres dépenses	(184)	(140)
<b>Bénéfice d'exploitation net avant résultat financier net</b>	<b>45.696</b>	<b>18.799</b>
Revenus financiers	973	991
Charges financières	(4.824)	(1.794)
<b>Résultat financier net</b>	<b>(3.851)</b>	<b>(803)</b>
<b>Bénéfice avant impôts</b>	<b>41.846</b>	<b>17.996</b>
Impôts	(5.417)	(4.249)
<b>Bénéfice de l'exercice</b>	<b>36.429</b>	<b>13.747</b>
<b>Résultat par action</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	18.583.050	15.000.000
Nombre d'actions ordinaires		*
Résultat de base par action (en €)	1,96	0,92
Résultat dilué par action (en €)	1,96	0,92
<i>* Les actions ont été réexprimées en vue du fractionnement et de la contribution en nature applicables avant l'introduction en Bourse.</i>		

<sup>1</sup> Le Commissaire a confirmé que ses travaux de révision qui sont terminés quant au fond n'ont pas révélé de correction significative qui devrait être apportée aux informations comptables reprises dans le communiqué.

## 2 BILAN CONSOLIDE

<b>Actif</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<i>En millier d'euros</i>		
Immobilisations incorporelles	9	-
Immeubles de placements	211.760	96.146
Projets de développement	13.411	6.955
Immobilisations corporelles	211	99
Créances commerciales et autres créances à long terme	-	276
<b>Total des actifs non courants</b>	<b>225.391</b>	<b>103.476</b>
Créances commerciales et autres créances à court terme	9.276	3.636
Trésorerie et équivalents de trésorerie	52.835	2.528
<b>Total des actifs courants</b>	<b>62.111</b>	<b>6.164</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>287.502</b>	<b>109.640</b>

<b>Capitaux propres et passifs</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<i>En millier d'euros</i>		
Capital social	62.251	10.969
Prime d'émission	69	69
Réserves	68.494	32.068
<b>Capitaux propres</b>	<b>130.814</b>	<b>43.106</b>
Dettes financières à long terme	118.021	48.857
Autres passifs non courants	1.356	1.141
Passifs d'impôts différés	15.070	9.663
<b>Total du passif non courant</b>	<b>134.448</b>	<b>59.661</b>
Dettes financières à court terme	1.397	656
Dettes commerciales et autres dettes à court terme	20.761	6.147
Impôts de société	82	71
<b>Total du passif courant</b>	<b>22.240</b>	<b>6.874</b>
<b>Total du passif</b>	<b>156.688</b>	<b>66.535</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>287.502</b>	<b>109.640</b>

### 3 TABLEAU RESUME DES MUTATIONS DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

Résumé des mutations des capitaux propres consolidés	Capital social	Prime d'émission	Réserves	Attribuable aux actionnaires de VGP
<i>En millier d'euros</i>				
<b>Bilan au 1<sup>er</sup> janvier 2006</b>	<b>1.192</b>	<b>69</b>	<b>18.320</b>	<b>19.581</b>
Augmentation du capital social	9.777	-	-	9.777
Bénéfice de l'exercice 2006	-	-	13.747	13.747
<b>Bilan au 31 décembre 2006</b>	<b>10.969</b>	<b>69</b>	<b>32.067</b>	<b>43.106</b>
<b>Bilan au 1<sup>er</sup> janvier 2007</b>	<b>10.969</b>	<b>69</b>	<b>32.067</b>	<b>43.106</b>
Augmentation du capital social de VGP S.A.	175.361	-	-	175.361
Elimination de l'augmentation du capital ó contribution en nature	(120.620)	-	-	(120.620)
Frais d'émission en vue de l'augmentation du capital	(3.460)	-	-	(3.460)
Bénéfice de l'exercice 2007	-	-	36.429	36.429
<b>Bilan au 31 décembre 2007</b>	<b>62.251</b>	<b>69</b>	<b>68.494</b>	<b>130.814</b>

## 4 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

<b>Tableau des flux de trésorerie</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<i>En millier d'euros</i>		
<i>Flux de trésorerie issus des activités d'exploitation</i>		
Bénéfice avant impôts	41.846	17.996
<i>Ajustements pour :</i>		
Amortissement	66	74
Changement de valeur des immeubles de rapport	(41.527)	(17.024)
Gain non réalisé sur instruments financiers	(529)	(856)
Intérêts nets payés	1.830	494
(Gain)/perte sur la cession d'autres actifs	184	140
<b>Bénéfice d'exploitation avant modification du fonds de roulement et des provisions</b>	<b>1.870</b>	<b>824</b>
Diminution/(augmentation) des créances clients et autres créances à percevoir	(5.640)	(2.301)
(Diminution)/augmentation des dettes fournisseurs et autres	15.635	(8.443)
<b>Liquidités générées par l'exploitation</b>	<b>11.865</b>	<b>(9.920)</b>
Intérêts payés	(2.274)	(629)
Intérêts perçus	444	135
Impôts sur le revenu payés	2	(270)
<b>Liquidités nettes issues des activités d'exploitation</b>	<b>10.037</b>	<b>(10.685)</b>
<i>Flux de trésorerie issus des activités d'investissement</i>		
Flux de trésorerie issus des activités d'investissement	(80.733)	(26.465)
Produit de la cession d'actifs non courants	(184)	(132)
<b>Liquidités nettes issues des activités d'investissement</b>	<b>(80.917)</b>	<b>(26.597)</b>
<i>Flux de trésorerie issus des activités de financement</i>		
Produits nets issus de l'émission du capital social	51.282	9.777
Produits des prêts	70.961	30.085
Remboursement d'emprunts	(1.055)	(23.448)
<b>Liquidités nettes issues des activités de financement</b>	<b>121.188</b>	<b>16.414</b>
<b>Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>50.307</b>	<b>(20.868)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie en début d'exercice	2.528	23.396
Trésorerie et équivalents de trésorerie au terme de l'exercice	52.835	2.528
<b>Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>50.307</b>	<b>(20.868)</b>