

## Communiqué de presse Information réglementée

Le 4 mars 2010

### Résultats annuels 2009

#### VGP réalise une croissance record Taux d'occupation et montants des loyers restent stables

- **Achèvement de 14 nouveaux projets, pour une croissance de 52,4 % de la surface locative totale (+ 184.211 m<sup>2</sup>), à 535.872 m<sup>2</sup>**
- **Hausse de 80,5 % des revenus locatifs bruts (+ 9,7 millions d'EUR), à 21,7 millions d'EUR**
- **110,2 % de croissance du résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) (+ 9,3 millions d'EUR), à 17,8 millions d'EUR**
- **Engagements de revenus locatifs annualisés portés à 29,2 millions d'EUR**
- **Bénéfice net de 1,2 million d'EUR pour l'exercice, malgré l'effet défavorable (22,6 millions d'EUR) de la valorisation du portefeuille immobilier « historique »**

#### **Synthèse**

Malgré une conjoncture économique et financière difficile, 2009 peut être qualifié d'exercice record pour VGP.

Les activités de VGP peuvent être synthétisées comme suit:

- **Achèvement de 14 projets (dont trois en dehors de la République tchèque) représentant une surface locative de 184.211 m<sup>2</sup>, ce qui porte à 45 immeubles et le portefeuille immobilier total à 535.872 m<sup>2</sup> de surface locative.**
- **Excellent résultat des activités de développement, affichant une plus-value non-réalisée de 15,9 millions d'EUR.**
- **Augmentation du portefeuille immobilier (exprimée en m<sup>2</sup>), à un taux de croissance annuel composé de 136 % sur l'intégralité de la période 2004-2009.**
- **94,4 % de taux d'occupation à la fin décembre 2009, contre 95 % un an plus tôt, en République tchèque.**
- **Résultat d'exploitation en hausse de 110,2 %, à 17,8 millions d'EUR, contre 8,5 millions d'EUR au 31 décembre 2008.**

- Les engagements de loyer annualisés ont augmenté jusqu'à atteindre 29,2 millions d'EUR au 31 décembre 2009. Au cours de l'exercice 2009, le total des nouveaux baux signés était de 6,6 millions d'EUR, dont 5,5 millions portaient sur de nouvelles surfaces locatives et 1,1 million, sur le renouvellement ou le remplacement de baux existants.
- Signature, en dehors de la République tchèque, de neuf nouveaux baux, pour une surface locative totale de 40.250 m<sup>2</sup>. Simultanément, VGP a continué d'enregistrer d'excellents résultats en République tchèque, son marché domestique, où il achève l'exercice sur une part de 37 %<sup>1</sup> pour le marché industriel national et de 43 %<sup>1</sup> pour le marché pragois.
- La revalorisation des instruments financiers de couverture de taux d'intérêt a enregistré une perte non-réalisée de 1,0 million d'EUR contre une perte non-réalisée de 3,5 million d'EUR au 31 décembre 2008.
- Le résultat sur portefeuille au 31 décembre 2009 comprend, outre une plus-value non-réalisée de 15,9 millions d'EUR sur les projets achevés de la période et les projets en cours de construction, à savoir les activités de développement, une moins-value non-réalisée de 22,6 millions d'EUR sur le portefeuille existant au 31 décembre 2008 (le « *portefeuille historique* »).
- Malgré l'impact défavorable de la revalorisation des dérivés de taux d'intérêt et du portefeuille historique, VGP a pu convertir sa perte nette de 11,7 millions d'EUR au 30 juin 2009 en un bénéfice net de 1,2 million d'EUR pour l'intégralité de l'exercice.
- Le ratio d'endettement<sup>2</sup> au 31 décembre 2009 était de 40,7 %, contre 39,0 % un an auparavant.

---

<sup>1</sup> Source : Cushman & Wakefield.

<sup>2</sup> Bien que VGP SA ne soit pas une Sicafi, ce montant est calculé, pour permettre la comparaison, conformément à la réglementation sur les Sicafi : (Dettes financières et autres dettes / Total des actifs, à l'exclusion des emprunts aux actionnaires liés à la dette financière). Si les emprunts aux actionnaires avaient été pris en compte, l'effet de levier aurait été de 57,4 % au 31 décembre 2009 et de 53,8 % au 31 décembre 2008.

## Chiffres clés

Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique	2009	2008
<i>En milliers d'EUR</i>		
<b>RESULTAT NET COURANT</b>		
Revenus locatifs bruts	21.726	12.037
Frais de gestion: revenus / (dépendes)	486	146
Charges opérationnelles immobilières	(2.166)	(1.850)
<b>Revenus locatifs nets et revenus liés</b>	<b>20.049</b>	<b>10.333</b>
Autres revenus / (dépendes) y inclus les dépenses administratives	(2.285)	(1.882)
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>17.761</b>	<b>8.451</b>
Résultat financier net <sup>1</sup>	(9.471)	(6.593)
Révalorisation des instruments financiers	(905)	(3.477)
Impôts	(707)	702
<b>Résultat net courant</b>	<b>6.678</b>	<b>(917)</b>
<b>RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		
Réévaluation d'actifs immobiliers	(6.754)	36.396
Impôts différés	1.252	(6.915)
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>(5.502)</b>	<b>29.481</b>
<b>RESULTAT NET</b>		
<b>Résultat net</b>	<b>1.176</b>	<b>28.564</b>
<b>Information par action</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Nombre d'actions ordinaires	18.583.050	18.583.050
Résultat net courant par action ( en €)	0,36	(0,05)
Résultat net par action ( en €)	0,06	1,54

### Hausse de 80,5 % des revenus locatifs bruts, à 21,7 millions d'EUR

L'augmentation des revenus locatifs bruts reflète la forte croissance des actifs locatifs du Groupe. Au 31 décembre 2009, le portefeuille d'investissements de VGP comprenait un total de 45 projets achevés, par rapport à 31 à la fin décembre 2008.

Les contrats de bail venant à expiration au cours de l'exercice 2010 représentent un montant de 0,5 million d'EUR. Il s'agit de contrats de courte durée, consentis dans l'attente de la réalisation des projets d'expansion de certains locataires-clés – ces demandes d'expansion d'ailleurs confirmées après le terme de l'exercice, où les demandes d'expansion de certains de ces locataires surpassent d'ores et déjà la valeur des baux arrivant à expiration en 2010.

### Augmentation des engagements de revenus locatifs annualisés, à 29,2 millions d'EUR

Au cours de l'exercice 2009, les engagements de revenus locatifs annualisés ont fortement augmenté, comparé au marché global. VGP a signé de nouveaux baux, représentant des revenus locatifs annualisés de plus de 6,6 millions d'EUR. .

<sup>1</sup> Exclu l'impact de revalorisation (*mark to market*) des instruments financiers de couverture de taux d'intérêt

Ces excellents résultats commerciaux se reflètent également dans le taux d'occupation, de 94,4 % au 31 décembre 2009 en République tchèque. Ces résultats sont nettement meilleurs que ceux des marchés de la République tchèque, qui montrait un taux d'occupation de 84,6 %<sup>1</sup>.

La République tchèque reste le marché domestique du Groupe VGP avec 89 % de ses actifs situés dans ce pays.

VGP a par ailleurs consolidé sa position concurrentielle et a atteint pour l'exercice une part de marché de 37 %<sup>1</sup> pour l'ensemble du marché industriel tchèque et de 43 %<sup>1</sup> pour la région de Prague.

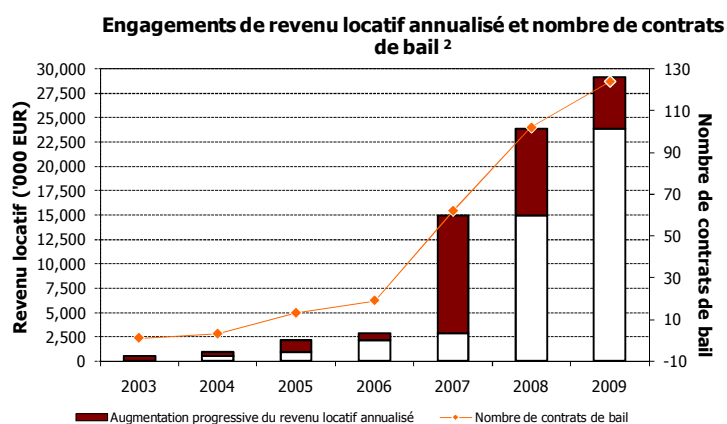
Le Groupe achève l'exercice sur un taux d'occupation global de 91,4 %, évolution très encourageante compte tenu du commencement de trois nouveaux parcs commerciaux en dehors de la République tchèque. Traditionnellement, le commencement d'un nouveau parc à l'étranger se caractérise par la construction du premier bâtiment sur une base spéculative ce qui fut effectivement le cas du premier immeuble en Estonie, en Slovaquie et en Hongrie. Entretemps, VGP a décroché neuf contrats de bail relatifs à ces nouveaux parcs à l'étranger, pour un total de 40.250 m<sup>2</sup> de surface locative. Les négociations en vue de la mise en location des surfaces restantes sont en cours, ce qui devrait avoir un effet positif sur le taux d'occupation global.

La stratégie du Groupe de se concentrer sur des utilisateurs finaux et des superficies de moyenne taille ont porté fruit. Ceci est confirmé par les prix moyens de loyers contractés en 2009, qui montrent une variation inférieure à 1 % par rapport à 2008.

Les baux signés portent sur un total de 490.720 m<sup>2</sup> de surface locative, pour des contrats de bail actuels ou futurs conclus avec 124 locataires différents.

Enfin, la durée moyenne pondérée des baux souscrits au 31 décembre 2009 est passée à 5,72 ans et ainsi reste stable comparée à la fin 2008<sup>2</sup>.

Au cours des premières semaines de 2010 VGP a enregistré une évolution positive des demandes de surfaces locatives. VGP s'attend à ce que cette évolution se traduira par une croissance continue des engagements de revenus locatifs annualisés au cours des mois à venir.



<sup>1</sup> Source : Cushman & Wakefield

<sup>2</sup> Chiffres 2008, corrigés pour tenir compte du contrat de bail résilié dans les pays baltes au premier trimestre de 2009 ; voir le communiqué de presse consacré au Rapport intérimaire relatif au premier trimestre de 2009 pour plus de détails à ce sujet.

## Résultat d'exploitation en hausse de 110,2 %, à 17,8 millions d'EUR

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) est passé à 17,8 millions d'EUR en 2009, soit une progression de 110,2 % par rapport aux 8,5 millions d'EUR enregistrés au 31 décembre 2008.

## Evolution du portefeuille immobilier

La juste valeur du portefeuille constitué des immeubles de placement, y compris les projets de développement (le « portefeuille immobilier ») a augmenté de 8,6 % à 428,1 millions d'EUR, pour 394,0 millions d'EUR au 31 décembre 2008.

Malgré l'augmentation du portefeuille immobilier en totalité, l'évaluation du portefeuille en question a vu une tendance à la baisse.

Bien qu'il n'y ait eu à peine de transaction d'investissement comparable dans le marché tchèque, ni même au sein des autres pays de la CEE, au cours de l'exercice, les experts immobiliers ont adopté une position plus positive vers la fin de l'exercice.

Le taux de capitalisation moyen appliqué pour l'évaluation du portefeuille immobilier est passé de 7,87%, fin décembre 2008, à 8,33% à fin décembre 2009. VGP enregistre un impact positif sur les taux de capitalisation au cours de la seconde moitié de 2009, impact essentiellement dû à la mise en location de surfaces supplémentaires. Le total des moins-values non-réalisées sur le portefeuille consolidé s'élevait à 6,8 millions d'EUR au 31 décembre 2009, contre une plus-value non-réalisée de 36,4 millions d'EUR au 31 décembre 2008.

Il ya de plus en plus de signes que les taux de capitalisation sont entrain de stabiliser. VGP est convaincue qu'une fois cette tendance se confirme que la valeur de son portefeuille immobilier connaîtra une augmentation significative.

### *Projets achevés*

14 projets, pour une surface locative de 184.211 m<sup>2</sup>, ont été achevés en cours d'exercice, portant le portefeuille immobilier total à 45 bâtiments et 535.872 m<sup>2</sup> de surface locative.

### *Projets en cours de construction*

VGP dispose d'un bon *pipeline* de projets contractés, qui représentent pour l'instant représentent déjà plus de 50 000 m<sup>2</sup>. Exception faite de trois projets d'ores et déjà en cours, les activités de développement seront entamées au premier trimestre 2010.

## Activités de développement

Les activités de développement continuent de générer des profits considérables. Le rendement moyen des activités de développement<sup>1</sup> relatives aux projets achevés en 2009 dépasse les 11 %.

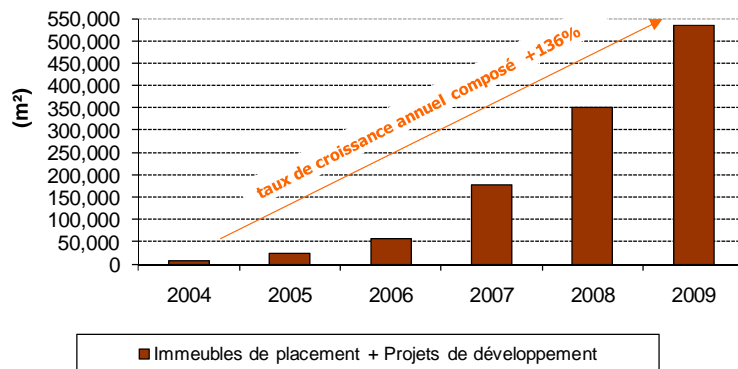
Compte tenu de la chute des prix de la construction, atteignant un niveau historiquement bas en cours d'exercice, VGP a la conviction que la contribution au profit des activités de développement ne pourra

---

<sup>1</sup> Rendement des activités de développement = (Total des dépenses d'investissement liées au bâtiment (intérêts capitalisés inclus))/(Total des baux conclus et de la valeur locative escomptée des surfaces vacantes)

que croître de manière significative durant les 12 prochains mois. A cet égard, il convient de souligner que le rendement des activités de développement du dernier projet achevé en 2009 (entamé en été 2009) est de plus de 14 %.

Les activités de développement ont vu une très forte croissance ces derniers exercices. Au cours de la période 2004-2009, le portefeuille immobilier (exprimé en m<sup>2</sup>) a augmenté à un taux de croissance annuel composé de 136 %.



La banque des terrains actuellement disponibles, permet le Groupe de développer dans le futur plus de 400.000 m<sup>2</sup> de surface locative.

Des prix de construction au plus bas avec des possibilités de croissance substantielle sur des terrains stratégiques combiné avec politique de contrôle des coûts très stricte, devrait contribuer de manière significatif au résultat des activités de développement de VGP au cours des exercices 2010 et suivants.

## Financement

La dette bancaire est passée de 128,8 millions d'EUR au 31 décembre 2008 à 168,9 millions au 31 décembre 2009. Pendant cette période, les emprunts aux actionnaires ont été portés de 60,6 à 73,1 millions d'EUR.

L'évolution de la dette totale est parfaitement en ligne avec la croissance du portefeuille immobilier.

VGP revoit ses sources de financement afin de déterminer si, en plus du financement bancaire, d'autres modes de financement seraient nécessaires, en vue de certaines opportunités stratégiques que VGP a identifiées.

Le ratio «Loan to Value »<sup>1</sup> s'élevait à 43,9 % fin décembre 2009 contre 41,2% au 31 décembre 2008.

<sup>1</sup> Résultat de la division du montant de la dette bancaire (hors emprunts aux actionnaires) par la juste valeur du portefeuille immobilier (hors terrains à bâtir). En vertu des conditions imposées par les banques, le rapport prêt/garantie ne peut excéder 65 %.

## **Dividendes**

Au moment de son introduction en Bourse, en décembre 2007, VGP avait exprimé son intention de mener une politique de distribution régulière de dividendes dès que son portefeuille lui permettrait de générer des revenus locatifs suffisants, et de poursuivre une politique de distribution à long terme.

Le portefeuille immobilier ayant désormais atteint une taille appréciable et VGP SA clôturant l'exercice sur un bénéfice distribuable de 7,5 millions d'EUR, le Conseil d'administration a l'intention de proposer, lors de la publication du rapport annuel, prévue pour le 23 avril 2010, la distribution d'un dividende pour l'exercice clôturé.

Le montant exact du dividende sera dévoilé dans un communiqué de presse ultérieur.

## **Commentaires additionnels sur les états financiers consolidés au 31 décembre 2009**

### *Revenus financiers*

Les revenus financiers de l'exercice 2009 se composent en outre de 0,9 million d'EUR de plus-value sur contrat de change contre une moins-value de 3,6 millions au 31 décembre 2008 (inclus dans Charges financières)

### *Charges financières*

Les charges financières au 31 décembre 2009 sont essentiellement constituées de 13,7 millions d'EUR de charges d'intérêts liées à la dette financière et de 0,9 million d'EUR de moins-value non réalisées sur les dérivés de taux d'intérêt, contrebalancées par l'impact positif (3,8 millions d'EUR) de la capitalisation des intérêts.

Cette évolution s'explique principalement par l'alourdissement de la dette envers les banques et les actionnaires, de 188,9 millions d'EUR au 31 décembre 2008 à 241,9 millions l'année suivante.

### *Impôts*

Les impôts sont passés de - 6,2 millions d'EUR au 31 décembre 2008 à + 0,5 million d'EUR au terme de l'exercice sous l'effet, en particulier, de la reprise de la charge d'impôt différé liée à l'adaptation à la juste valeur (résultat à la baisse) du portefeuille immobilier. Cet écart n'a donc aucune influence sur les liquidités.

### *Rapport dette nette/capitaux propres*

Au 31 décembre 2009, la dette nette (hors emprunts aux actionnaires) s'élevait à 164,0 millions d'EUR, pour un rapport dette nette/capitaux propres correspondant de 1,06, contre 0,80 au 31 décembre 2008.

Au 31 décembre 2009, la dette nette (emprunts aux actionnaires compris) s'élevait à 237,0 millions d'EUR, pour un ratio dette nette/capitaux propres correspondant de 1,53 (1,19 au 31 décembre 2008).



## Perspectives pour 2010

VGP est bien placée de bénéficier pleinement de ses emplacements stratégiques, son équipe commerciale performant et de son équipe de développement, dès que la reprise économique sera pleinement entamée.

Compte tenu de l'évolution positive des demandes de surfaces locatives, et en absence d'évènements majeurs imprévus, VGP estime que pour l'exercice 2010 ses revenus locatifs bruts devraient voir une croissance à deux chiffres ainsi que de voir une croissance substantiel de son portefeuille immobilier.

Le rythme d'expansion du portefeuille immobilier dans le futur dépendra de la disponibilité des crédits bancaires nécessaires pour ce faire, à propos desquels des négociations sont d'ores et déjà engagées.

## Calendrier financier

Rapport annuel 2009	23 avril 2010
Business update premier trimestre 2010	14 mai 2010
Assemblée générale des actionnaires	14 mai 2010
Résultats du premier semestre 2010	16 août 2010
Business update troisième trimestre 2010	15 novembre 2010

## Profil

VGP ([www.vgpparks.eu](http://www.vgpparks.eu)) construit et développe des biens immobiliers semi-industriels et des bureaux de haut niveau pour son propre compte. Le Groupe les 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 contrats avec les locataires potentiels et le *facility management* de son propre portefeuille immobilier.

Le Groupe VGP est coté sur Euronext Bruxelles et sur le Premier Marché de la Bourse de Prague. Il détient un portefeuille immobilier de plus de 428 millions EUR, pour une surface locative totale dépassant les 535.000 m<sup>2</sup>.

## Pour plus d'informations

### **M. Dirk Stoop**

CFO et chargé des relations avec les investisseurs

Tél. +32 2 737 74 06

E-mail: [dirk.stoop@vgpparks.eu](mailto:dirk.stoop@vgpparks.eu)

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

### 1. COMPTES DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS Pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2009

Comptes de résultats	2009	2008
<i>En milliers d'euros</i>		
Revenus locatifs bruts	21.726	12.037
Frais de gestion : revenus	4.829	2.490
Frais de gestion : dépenses	(4.343)	(2.344)
Charges opérationnelles immobilières	(2.166)	(1.850)
<b>Revenus locatifs nets et revenus liés</b>	<b>20.046</b>	<b>10.333</b>
Variations de la juste valeur sur investissements immobiliers	(6.754)	36.396
<b>Résultat immobilier</b>	<b>13.292</b>	<b>46.729</b>
Dépenses administratives	(2.431)	(1.746)
Autres revenus	715	413
Autres dépenses	(569)	(549)
<b>Bénéfice d'exploitation net avant résultat financier net</b>	<b>11.007</b>	<b>44.847</b>
Revenus financiers	993	304
Charges financières	(11.369)	(10.374)
<b>Résultat financier net</b>	<b>(10.376)</b>	<b>(10.070)</b>
<b>Bénéfice avant impôts</b>	<b>631</b>	<b>34.777</b>
Impôts	545	(6.213)
<b>Résultat net</b>	<b>1,176</b>	<b>28.564</b>
<b>Résultat par action</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Résultat de base par action (en €)	0,06	1,54
Résultat dilué par action (en €)	0,06	1,54

<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 ce communiqué.

Les états financiers consolidés ont été établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union.

## 2. BILAN CONSOLIDÉ Pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2009

Actifs	2009	2008
<i>En milliers d'euros</i>		
Immobilisations incorporelles	64	10
Immeubles de placement	426.010	351.886
Projets de développement	2.095	42.141
Immobilisations corporelles	338	409
Actifs d'impôts différés	2.379	1.159
<b>Total des actifs non courants</b>	<b>430.886</b>	<b>395.605</b>
Créances commerciales et autres créances à court terme	4.533	9.392
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.327	4.289
<b>Total des actifs courants</b>	<b>8.860</b>	<b>13.681</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>439.746</b>	<b>409.286</b>

Capitaux propres et passifs	2009	2008
<i>En milliers d'euros</i>		
Capital	62.251	62.251
Résultats non distribués	98.233	97.058
Autres réserves	(5.244)	(3.754)
<b>Capitaux propres</b>	<b>155.240</b>	<b>155.555</b>
Dettes financières à long terme	235.739	180.445
Autres passifs non courants	3.396	3.150
Passifs d'impôts différés	21.866	21.762
<b>Total du passif non courant</b>	<b>261.001</b>	<b>205.357</b>
Dettes financières à court terme	5.633	8.484
Dettes commerciales et autres dettes à court terme	17.872	39.980
<b>Total du passif courant</b>	<b>23.505</b>	<b>48.374</b>
<b>Total du passif</b>	<b>284.506</b>	<b>253.731</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>439.746</b>	<b>409.286</b>