

4 maart 2010

Jaarresultaten 2009

VGP boekt recordgroei Bezettingsgraad en huurprijzen blijven stabiel

- **Stijging van de totale verhuurbare oppervlakte met 52,4% (+ 184.211 m²) tot 535.872 m², door de oplevering van 14 nieuwe gebouwen**
- **Stijging van de brutohuurinkomsten met 80,5% (+ EUR 9,7 miljoen) tot EUR 21,7 miljoen**
- **Stijging van het operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille (+ EUR 9,3 miljoen) met 110.2% tot EUR 17,8 miljoen**
- **Stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis tot EUR 29,2 miljoen**
- **Nettowinst over de periode van EUR 1,2 miljoen, ondanks een negatief waarderingseffect van EUR 22,6 miljoen op de “historische” vastgoedportefeuille**

Samenvatting

2009 was een recordjaar voor VGP, ondanks de moeilijke economische en financiële marktomstandigheden.

De activiteiten van VGP tijdens het jaar 2009 kunnen als volgt worden samengevat:

- 14 projecten (waarvan 3 buiten de Tsjechische Republiek) werden opgeleverd welke een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 184.211 m². Het aantal afgewerkte projecten steeg hierdoor tot een totaal van 45, wat een verhuurbare oppervlakte van 535.872 m² vertegenwoordigt.
- De ontwikkelingsactiviteiten zette een sterke prestatie neer met een winstbijdrage van EUR 15,9 miljoen in het portefeuilleresultaat.
- Over de totale periode vanaf 2004 tot 2009 groeide de vastgoedportefeuille (in m²) met een jaarlijks samengestelde groeivoet van 136%.
- De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille in Tsjechië bedroeg 94.4% per 31 december 2009 tegenover 95% per 31 december 2008.
- Het operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille) steeg met 110.2% tot EUR 17,8 miljoen tegenover EUR 8,5 miljoen per 31 december 2008.
- De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis stegen tot EUR 29,2 miljoen per 31 december 2009. Tijdens het jaar 2009 werden er voor meer dan EUR 6,6 miljoen nieuwe toegezegde huurovereenkomsten ondertekend waarvan er EUR 5,5 miljoen betrekking hadden op nieuw

verhuurde oppervlakte en EUR 1,1 miljoen betrekking hadden op verlengingen en of vervangingen van bestaande huurovereenkomsten.

- Verder kon VGP 9 nieuwe huurovereenkomsten buiten de Tsjechische Republiek ondertekenen goed voor 40.250 m² verhuurbare oppervlakte. Tegelijk bleef VGP sterk presteren op zijn Tsjechische thuismarkt waar het over het jaar 2009 een marktaandeel van 37%¹ op de volledige Tsjechische markt voor industriële projectontwikkeling verwierf, en een marktaandeel van 43%¹ in Praag.
- De herwaardering van de financiële rente-indekkingsinstrumenten, aangehouden voor handelsdoeleinden, resulteerde in een niet-gerealiseerd verlies van EUR 1,0 miljoen per 31 december 2009, tegenover een niet-gerealiseerd verlies van EUR 3,5 miljoen per 31 december 2008.
- Het resultaat op de vastgoedportefeuille per 31 december 2009 bevat de niet-gerealiseerde meerwaarde van EUR 15,9 miljoen op de afgewerkte projecten van het jaar en de projecten in aanbouw, de zogenaamde ontwikkelingsactiviteiten, alsook de niet-gerealiseerde minwaarde van EUR 22,6 miljoen op de bestaande vastgoedportefeuille op 31 december 2008 (de zogenaamde 'historische portefeuille').
- Ondanks de voornoemde niet gerealiseerde minwaarden op de rente-indekkingsinstrumenten en op de historische portefeuille, kon VGP het nettoverlies van EUR 11,7 miljoen per 30 juni 2009 wegwerken en het financieel jaar afsluiten per 31 december 2009 met een netto winst van EUR 1,2 miljoen.
- De schuldgraad² per 31 december 2009 bedroeg 40,7% tegen 39,0% per eind december 2008.

¹ Bron: Cushman & Wakefield

² Hoewel VGP NV geen vastgoedbevak is, werd deze ratio voor vergelijkingsdoeleinden berekend overeenkomstig de regelgeving voor Vastgoedbevaks, d.w.z. (Financiële en andere schulden exclusief aandeelhoudersleningen) / (Totaal activa). Indien de aandeelhoudersleningen zouden meegerekend worden zou de schuldgraad 57,4% bedragen per 31 december 2009 en 53,8% per 31 december 2008.

Kerncijfers

Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema	2009	2008
<i>In '000 EUR</i>		
NETTO COURANT RESULTAAT		
Bruto huuropbrengsten	21.726	12.037
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)	486	146
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(2.166)	(1.850)
Netto huurresultaat	20.049	10.333
Andere opbrengsten / (kosten) incl administratieve kosten	(2.285)	(1.882)
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	17.761	8.451
Financieel resultaat ¹	(9.471)	(6.593)
Herwaardering van de financiële instrumenten	(905)	(3.477)
Belastingen	(707)	702
Netto courant resultaat	6.678	(917)
 RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Herwaardering van de onroerende activa	(6.754)	36.396
Latente belastingen	1.252	(6.915)
Resultaat op de portefeuille	(5.502)	29.481
 NETTORESULTAAT		
Nettoresultaat	1.176	28.564
 Gegevens per aandeel	2009	2008
Aantal gewone aandelen	18.583.050	18.583.050
Netto courant resultaat per aandeel (in €)	0,36	(0,05)
Nettoresultaat per aandeel (in €)	0,06	1,54

Stijging van de bruto huurinkomsten met 80,5% tot EUR 21,7 miljoen

De groei van de bruto huurinkomsten weerspiegelt de bestendige groei van de verhuurde activa. Op 31 december 2009 had VGP in totaal 45 afgewerkte projecten in zijn vastgoedportefeuille tegen 31 afgewerkte projecten per eind december 2008.

Tijdens het jaar 2010 zullen er in totaal voor een bedrag van EUR 0,5 miljoen aan huurcontracten vervallen. Deze huurcontracten waren korte termijn huurcontracten, aangegaan in anticipatie van verdere uitbreidingsvraag van onze belangrijkste huurders. Dit laatste werd bevestigd na jaareinde, waarbij de ontvangen vraag naar bijkomende oppervlakte reeds groter is dan de te vervallen huurcontracten voor 2010.

Stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis tot EUR 29,2 miljoen

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis kenden andermaal een sterke groei in vergelijking met de algemene marktevolutie. Tijdens het jaar 2009 werden er voor meer dan EUR 6,6 miljoen nieuwe toegezegde huurovereenkomsten ondertekend.

¹ Bron: Cushman & Wakefield

Dit sterk commercieel resultaat vertaalde zich in de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille in Tsjechië met een bezettingsgraad van 94,4% per 31 december 2009. Dit was aanzienlijk beter dan de Tsjechische industriële vastgoedmarkt die eind december 2009 een bezettingsgraad had van 84,6%¹.

De Tsjechische Republiek, die 89% van de totale vastgoedportefeuille vertegenwoordigt, is en blijft de thuismarkt van de VGP Groep.

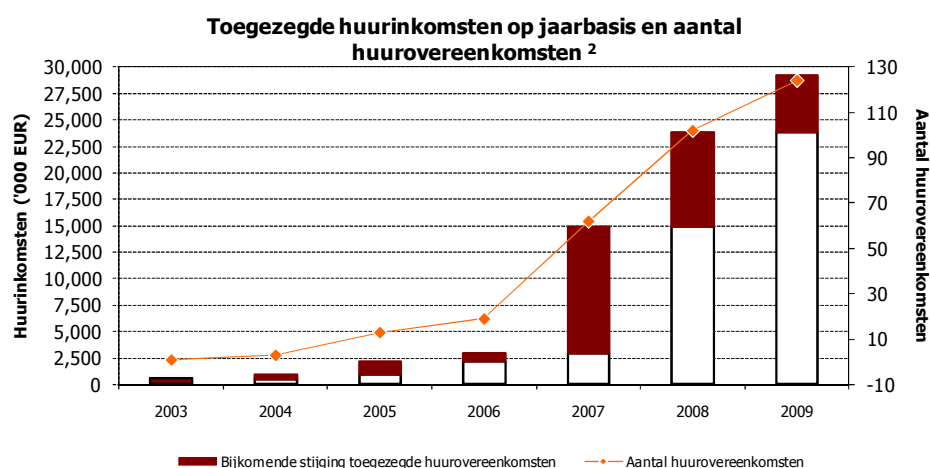
In die thuismarkt kon VGP haar competitieve positie consolideren en verwierf voor het volledige jaar een marktaandeel van 37%¹ op de volledige Tsjechische markt voor industriële projectontwikkeling en een marktaandeel van maar liefst 43%¹ in Praag.

De bezettingsgraad voor de totale VGP Groep bedroeg 91,4% per 31 december 2009. Rekening houdend met het opstarten van 3 nieuwe bedrijvenparken buiten Tsjechië evolueerde dit cijfer op zeer gunstige wijze. Bij het opstarten van nieuwe bedrijvenparken in het buitenland dient er immers steeds rekening mee gehouden te worden dat het eerste gebouw op speculatieve basis dient gebouwd te worden. Dit was ook het geval voor het eerste gebouw in Estland, Slowakije en Hongarije. Intussen werden er voor deze nieuwe bedrijvenparken buiten Tsjechië reeds 9 huurcontracten getekend, goed voor een totaal van 40,250 m² verhuurbare oppervlakte. Onderhandelingen worden op dit ogenblik gevoerd voor de verhuur van de overblijvende oppervlakte met een bijkomend positief effect op de bezettingsgraad van de Groep.

De strategie van de Groep om zich te concentreren op eindgebruikers en middelgrote units heeft zijn vruchten afgeworpen. Dit komt tot uiting in de gemiddelde gecontracteerde huurprijzen die over het jaar 2009 een variatie van minder dan 1% vertoonde in vergelijking met 2008.

De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 490,720 m² verhuurbare oppervlakte, wat overeenstemt met 124 verschillende huur- of toekomstige huurovereenkomsten.

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten bedroeg per 31 december 2009 5,72 jaar en was stabiel tegenover 2008².



¹ Bron: Cushman & Wakefield

² De 2008 cijfers werden gecorrigeerd voor het huurcontract dat werd stopgezet in de Baltische Staten in het eerste kwartaal van 2009. Voor verdere informatie verwijzen we naar het persbericht van het Activiteitenverslag van het eerste kwartaal 2009.

Tijdens de eerste weken van 2009 registreerde VGP een positieve evolutie van het aantal huuraanvragen. VGP verwacht dat deze trend zich zal vertalen in een verdere stijging van de toegezegde huurovereenkomsten tijdens de volgende maanden.

Stijging van het operationeel resultaat met 110,2% tot EUR 17,8 miljoen

Het operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille) steeg met 110.2% tot EUR 17,8 miljoen tegenover EUR 8,5 miljoen per 31 december 2008.

Evolutie van de vastgoedportefeuille

De portefeuille vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen¹ (de 'vastgoedportefeuille') steeg met 8,6% tijdens het jaar 2009 tot EUR 428,1 miljoen tegenover EUR 394,0 miljoen op 31 december 2008.

Ondanks de totale stijging van de waarde van de vastgoedportefeuille, bleef de onderliggende waardering van de vastgoedportefeuille een dalende trend vertonen.

Hoewel er maar een beperkt aantal relevante vergelijkbare investeringstransacties plaatsvonden op de Tsjechische markt en in de andere EEG-landen tijdens het jaar 2009, werden er naar het eind van 2009 toe, positieve signalen waargenomen bij de externe vastgoedexperts mbt tot toekomstige waarderingen.

De gemiddelde rendementverwachtingen waarvan werd uitgegaan bij de waardering van de afgewerkte projecten en de projecten in aanbouw op 31 december 2009 steeg van 7,87% eind december 2008 tot 8,33% eind december 2009. Er was een positief effect op de rendementen tijdens de tweede helft van 2009 die voornamelijk te wijten waren aan de bijkomende verhuurde oppervlakte. Het daaruit volgende totale niet-gerealiseerde verlies op de vastgoedportefeuille bedroeg per 31 december 2009 EUR 6,8 miljoen tegenover een niet-gerealiseerde winst van EUR 36,4 miljoen op 31 december 2008.

Er zijn meer en meer tekenen dat de stijging van de rendementverwachtingen gebruikt bij de waardering van de vastgoedportefeuille aan het uitvlakken is en als gevolg is VGP overtuigd dat eenmaal deze trend bevestigd wordt, haar vastgoedportefeuille substantieel in waarde zal stijgen.

Afgewerkte projecten

Tijdens het jaar werden er 14 projecten opgeleverd welke een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 184.211 m². Het aantal afgewerkte projecten steeg hierdoor tot een totaal van 45 projecten, wat een verhuurbare oppervlakte van 535.872 m² vertegenwoordigt.

Projecten in aanbouw

VGP heeft een gezonde ontwikkelings*pipeline* van gecontracteerde projecten welke op dit ogenblik de 50.000m² overschrijden. Deze ontwikkelingen (waarvan er reeds 3 opgestart werden) zullen allen tijdens het eerste kwartaal van 2010 opgestart worden.

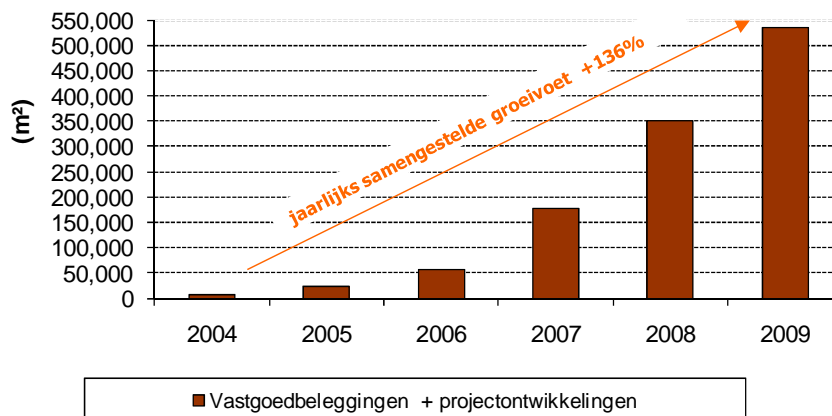
¹ Vanaf 1 januari 2009 werden de gewijzigde standaard IAS 40 toegepast waardoor Projectontwikkelingen, voorheen gewaardeerd aan kostprijs, gewaardeerd worden aan marktwaarde éénmaal men op een betrouwbare wijze de marktwaarde van deze projectontwikkelingen kan bepalen. De wijzigingen van IAS 40 werden anticipatief toegepast in overeenstemming met de relevante overgangsmaatregelen. De waardering van de vastgoedportefeuille werd door een externe onafhankelijke vastgoedexpert gemaakt.

Ontwikkelingsactiviteiten

De ontwikkelingsactiviteiten blijven een zeer gezonde winstbijdrage leveren met een gemiddeld ontwikkelingsrendement¹ dat meer dan 11% bedraagt.

Rekening houdend met de daling van de bouwrijzen tot op historisch lage niveaus, is VGP ervan overtuigd dat de winstbijdrage van de ontwikkelingsactiviteiten in aanzienlijke mate zal toenemen in de volgende 12 maanden. Als referentie verwijzen we hiervoor naar het laatste opgeleverde gebouw in 2009 (opgestart tijdens de zomer van 2009) waarop een ontwikkelingsrendement van meer dan 14% behaald werd.

De ontwikkelingsactiviteiten hebben voor een sterke groei gezorgd tijdens de laatste jaren. Over de periode van 2004 tot 2009 groeide de vastgoedportefeuille (in m²) met een jaarlijkse samengestelde groeivoet van 136%.



De huidige landbank laat de VGP Groep toe om nog meer dan 400,000 m² verhuurbare oppervlakte te ontwikkelen.

De verwachte aanhoudende lage bouwrijzen gecombineerd met de substantiële groeimogelijkheden op de toplocaties in portefeuille en sterke kostencontrole verzekeren een substantiële bijdrage aan waardecreatie door de ontwikkelingsactiviteiten in 2010 en de daaropvolgende jaren.

Financiering

Tijdens het jaar 2009 steeg de bankschuld van EUR 128,8 miljoen op 31 december 2008 tot EUR 168,9 miljoen op 31 december 2009. In dezelfde periode stegen de aandeelhoudersleningen van EUR 60,6 miljoen naar EUR 73,1 miljoen.

De evolutie van de totale schuld is in lijn met de evolutie en groei van de vastgoedportefeuille.

¹ Ontwikkelingsrendement = totale gecontracteerde bruto huurkomsten (samen met de verwachte bruto huurkomsten op de vacante huuroppervlakte) gedeeld door de totale investeringskost van het gebouw (inclusief intercallaire interest)

VGP

VGP overweegt of er naast de gebruikelijke bankleningen ook nog andere alternatieve financieringsbronnen zouden moeten aangesproken worden om op een aantal strategische opportuniteiten, die werden geïdentificeerd, te kunnen inspelen.

De *loan to value*¹-ratio bedroeg eind december 2009 43,9% tegenover 41,2% per 31 december 2008.

Dividenden

Bij de beursgang in december 2007 deelde VGP haar voornemen mee om in de toekomst dividenden uit te keren op een regelmatig tijdstip. De Groep wilde echter eerst een voldoende grote portefeuille uitbouwen die voldoende hoge huurinkomsten zou genereren om een duurzaam dividendbeleid mogelijk te maken.

Aangezien de vastgoedportefeuille een aanzienlijke omvang heeft verkregen en VGP NV een uitkeerbaar resultaat heeft van EUR 7,5 miljoen per 31 December 2009, zal de Raad van Bestuur een voorstel doen voor uitkering van een dividend over het financieel jaar 2009. Dit zal gebeuren op het ogenblik dat het jaarverslag 2009 gepubliceerd wordt, welke voorzien is voor 23 april 2010.

Het juiste bedrag van de dividenduitkering zal worden medegedeeld via een apart persbericht.

Bijkomende opmerkingen met betrekking tot de geconsolideerde financiële resultaten per 31 december 2009

Financiële inkomsten

De financiële inkomsten voor de periode eindigend op 31 december 2009 omvatten EUR 0,9 miljoen wisselkoerswinsten tegen EUR 3,6 miljoen wisselkoersverliezen per 31 december 2008 (opgenomen onder financiële lasten)

Financiële lasten

De financiële lasten per 31 December 2009 bestaan voornamelijk uit interesten op financiële schulden, voor EUR 13,7 miljoen, niet-gerealiseerde verliezen op afgeleide financiële instrumenten voor EUR 0,9 miljoen en een positieve impact van EUR 3,8 miljoen mbt intercallaire interest.

De grootste oorzaak van de stijging van de interesten houdt verband met de verhoging van de bank- en aandeelhoudersschulden in 2008. Deze stegen immers van EUR 188,9 miljoen op 31 december 2008 tot EUR 241,9 miljoen op 31 december 2009.

Belastingen

De belastingen daalden van een negatief bedrag van EUR 6,2 miljoen per 31 december 2008 tot een positief bedrag van EUR 0,5 miljoen per 31 december 2009. De daling was voornamelijk te wijten aan belastinglatenties met betrekking tot de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en heeft derhalve geen invloed op de liquiditeit van de Groep.

¹ Bankschuld (exclusief aandeelhoudersleningen) gedeeld door de reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief ontwikkelingsland). De bank covenanten laten een maximale Loan to Value van 65% toe.

Netto schuld / eigen vermogen

Per 31 december 2009 bedroeg de netto schuld (exclusief aandeelhoudersleningen) EUR 164,0 miljoen en de overeenkomstige verhouding “netto schuld / eigen vermogen” bedroeg 1,06 ten opzichte van 0,80 op 31 december 2008.

Per 31 december 2009 bedroeg de netto schuld (inclusief aandeelhoudersleningen) EUR 237,0 miljoen en de overeenkomstige verhouding “netto schuld / eigen vermogen” bedroeg 1,53 ten opzichte van 1,19 op 31 december 2008.

Verwachtingen voor 2010

VGP is op dit ogenblik uitstekend gepositioneerd om maximaal te profiteren van haar toplocaties en haar sterk commercieel- en ontwikkelingsteam team, eenmaal de economische conjunctuur heropleeft.

Gebaseerd op de positieve trend van geregistreerde huuraanvragen verwacht VGP, behoudens onvoorziene economische of financiële markten omstandigheden, een “double digit” groei in 2010 van haar bruto huurinkomsten alsook een verdere substantiële toename van haar verhuurbare activa.

Het ritme van de verdere groei van de verhuurbare activa zal afhangen van de verwachte timing waarop VGP beroep zal kunnen doen op nieuwe beschikbare bankkredieten, die op dit ogenblik reeds volop in onderhandeling zijn.

Financiële kalender

Jaarrapport 2009	23 april 2010
Business update eerste kwartaal 2010	14 mei 2010
Algemene aandeelhoudersvergadering	14 mei 2010
Bekendmaking halfjaarresultaten 2010	16 augustus 2010
Business update derde kwartaal 2010	15 november 2010



Profiel

VGP (www.vgpparks.eu) bouwt en ontwikkelt kwalitatief hoogstaand semi-industrieel vastgoed en bijbehorende kantoren voor eigen rekening, die vervolgens aan gerenommeerde klanten worden verhuurd door middel van langlopende commerciële huurcontracten. VGP beschikt over een 'inhouse' team dat alle stappen beheert van het volledig geïntegreerde businessmodel: gaande van de identificatie en de aankoop van gronden tot de uitwerking en het ontwerp van het project, het toezicht op de bouwwerkzaamheden, de contacten met potentiële klanten en het facility management van haar eigen vastgoedportefeuille.

VGP noteert op Euronext Brussel en op de Main Market van de Prague Stock Exchange. VGP bezit een vastgoedportefeuille van EUR 428 miljoen. De vastgoedportefeuille vertegenwoordigt per 31 december 2009 een verhuurbare oppervlakte van meer dan 535.000 m².

Voor meer informatie

Dhr. Dirk Stoop

CFO & IR

Tel. +32 2 737 74 06

E-mail: dirk.stoop@vgpparks.eu

FINANCIËLE CIJFERS¹

1. GECONSOLIDEERDE RESULTAATREKENING Voor het jaar eindigend op 31 december 2009

Winst- en verliesrekening	2009	2008
<i>In EUR '000</i>		
Bruto huuropbrengsten	21.726	12.037
Doorgerekende huurlasten	4.829	2.490
Door te rekenen huurlasten	(4.343)	(2.344)
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(2.166)	(1.850)
Netto huurresultaat	20.046	10.333
Netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen	(6.754)	36.396
Vastgoedresultaat	13.292	46.729
Administratieve kosten	(2.431)	(1.746)
Andere opbrengsten	715	413
Andere kosten	(569)	(549)
Operationeel resultaat	11.007	44.847
Financiële opbrengsten	993	304
Financiële kosten	(11.369)	(10.374)
Financieel resultaat	(10.376)	(10.070)
Resultaat vóór belastingen	631	34.777
Belastingen	545	(6.213)
Nettowinst	1.176	28.564
Resultaat per aandeel	2009	2008
Basic earnings per share (in €)	0,06	1,54
Diluted earnings per share (in €)	0,06	1,54

¹ De commissaris-revisor heeft bevestigd dat zijn auditprocedures, die naar behoren uitgevoerd werden, niet gewezen hebben op wezenlijke aanpassingen die zouden moeten worden aangebracht aan de boekhoudkundige informatie die meegedeeld wordt in dit persbericht.
De geconsolideerde financiële staten werden opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

2. GECONSOLIDEERDE BALANS

Voor het jaar eindigend op 31 december 2009

Activa	2009	2008
<i>In EUR '000</i>		
Immateriële activa	64	10
Vastgoedbeleggingen	426.010	351.886
Projectontwikkelingen	2.095	42.141
Materiële vaste activa	338	409
Uitgestelde belastingsvorderingen	2.379	1.159
Totaal vaste activa	430.886	395.605
Handels- en andere vorderingen	4.533	9.392
Geldmiddelen en kasequivalenten	4.327	4.289
Totaal vlottende activa	8.860	13.681
TOTAAL ACTIVA	439.746	409.286

Eigen vermogen en verplichtingen	2009	2008
<i>In EUR '000</i>		
Kapitaal	62.251	62.251
Overgedragen resultaten	98.233	97.058
Overige reserves	(5.244)	(3.754)
Eigen vermogen	155.240	155.555
Rentedragende schulden	235.739	180.445
Andere langlopende verplichtingen	3.396	3.150
Uitgestelde belastingsverplichtingen	21.866	21.762
Totaal langlopende verplichtingen	261.001	205.357
Rentedragende schulden	5.633	8.484
Handels- en andere schulden	17.872	39.980
Totaal kortlopende verplichtingen	23.505	48.374
Totaal verplichtingen	284.506	253.731
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	439.746	409.286