

Persbericht

Gereguleerde informatie

EMBARGO TOT 21 MAART 2011 OM 07h00

21 maart 2011

Jaarresultaten 2010

- **Nettowinst over de periode van EUR 26,4 miljoen (+EUR 25,2 miljoen)**
- **> 130.000 m² nieuw getekende huurcontracten resulterend in een stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis tot EUR 36,6 miljoen (+EUR 7,4 miljoen)**
- **98,8% bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille met een 99,4% bezettingsgraad voor de Tsjechische vastgoedportefeuille**
- **Stijging van de bruto huurinkomsten met 31,5% (+ EUR 6,8 miljoen) tot EUR 28,6 miljoen**
- **5 nieuwe opgeleverde projecten resulterend in een stijging van de totale verhuurbare oppervlakte met 7,7% (+ 41.064m²) tot 576.936 m²; 6 bijkomende projecten in aanbouw**
- **Stijging van het netto courant resultaat met 43,7% tot EUR 25,5 miljoen (+ EUR 7,8 miljoen)**
- **Verwezenlijking van de verkoop van een belang van 80% in 6 van 19 VGP parken zoals eerder aangekondigd in het persbericht van 16 maart 2011**

Samenvatting

2010 was een Grand Cru jaar voor VGP. Tijdens 2010 slaagde VGP er in om te profiteren van haar competitieve positie van ontwikkelaar in combinatie met het sneller dan verwacht herstel van de vraag naar verhuurbare oppervlakte voor semi-industriële gebouwen in de mid-Europese regio.

De activiteiten van VGP tijdens het jaar 2010 kunnen als volgt worden samengevat:

- De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis stegen tot EUR 36,6 miljoen per 31 december 2010. Tijdens jaar 2010 werden er voor meer dan EUR 9,6 miljoen nieuwe toegezegde huurovereenkomsten getekend (44 contracten) waarvan er EUR 7,4 miljoen betrekking hadden op nieuw verhuurde oppervlakte en EUR 2,2 miljoen betrekking hadden op verlengingen en of vervangingen van bestaande huurovereenkomsten.
- De ontwikkelingsactiviteiten bleven sterk presteren met een winstbijdrage van EUR 15,3 miljoen in het portefeuilleresultaat.
- De bezettingsgraad van de Tsjechische vastgoedportefeuille bedroeg 99,4% vergeleken met 94,4% per eind december 2009. De bezettingsgraad van de volledige vastgoedportefeuille steeg tot 98,8% per 31 december 2010 tegen 91,4% per 31 december 2009.

- 5 projecten werden opgeleverd welke een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 41.064 m². Het aantal afgewerkte projecten steeg hierdoor tot een totaal van 50, wat een verhuurbare oppervlakte van 576.936 m² vertegenwoordigt.
- Het netto courant resultaat voor de periode steeg met 43,7% tot EUR 25,5 miljoen tegenover EUR 17,8 miljoen op 31 december 2009.
- Het resultaat op de vastgoedportefeuille (niet-gerealiseerde meerwaarde) per 31 december 2010 bedroeg EUR 22,8 miljoen tegen een niet-gerealiseerde minwaarde van EUR 6,8 miljoen per 31 december 2009. Dit resultaat bestaat uit een niet-gerealiseerde meerwaarde van EUR 15,3 miljoen op de afgewerkte projecten en de projecten in aanbouw tijdens 2010, de zogenaamde ontwikkelingsactiviteiten, alsook de niet-gerealiseerde meerwaarde van EUR 7,5 miljoen op de bestaande vastgoedportefeuille op 31 december 2009 (de zogenaamde ‘historische portefeuille’) voornamelijk te wijten aan de verbeterde bezettingsgraad.
- De herwaardering van de financiële rente-indekkingsinstrumenten, aangehouden voor handelsdoeleinden¹, resulteerde in een niet-gerealiseerde winst van EUR 0,3 miljoen, tegenover een niet-gerealiseerd verlies van EUR 1,0 miljoen per 31 december 2009.
- De sterke operationele activiteiten zorgden ervoor dat 2010 werd afgesloten met een nettowinst van EUR 26,4 miljoen tegenover een nettowinst van EUR 1,2 miljoen per 31 december 2009.
- De schuldgraad² per 31 december 2010 bedroeg 39,1% tegen 40,7% per eind december 2009.
- Op 1 oktober 2010 betaalde VGP een bruto dividend van EUR 5,2 miljoen uit, wat overeenkwam met een bruto dividend van € 0,280 per aandeel.
- Finaal, op 16 maart 2010 werd de geplande transactie om een belang van 80% in 6 van haar 19 VGP parken te verkopen aan European Property Investors Special Opportunities, L.P. (EPISO), een vastgoedfonds dat gezamenlijk beheerd wordt door AEW Europe en Tristan Capital, verwezenlijkt.

¹ Financiële rente-indekkingsinstrumenten, aangehouden voor handelsdoeleinden voldoen niet aan de criteria van IAS 39 voor het toepassen van ‘hedge accounting’ maar vertegenwoordigen toch een economische afdekking. VGP houdt geen afgeleide financiële instrumenten aan noch is het van plan om afgeleide financiële instrumenten uit te geven voor speculatieve doeleinden.

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 53,6% bedragen per 31 december 2010 en 57,4% per 31 december 2009.

Kerncijfers

Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema	2010	2009
<i>In duizend €</i>		
NETTO COURANT RESULTAAT		
Bruto huuropbrengsten	28.573	21.726
Doorgerekende/ (door te rekenen huurlasten)	524	486
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(1.769)	(2.166)
Netto huurresultaat	27.328	20.049
Andere opbrengsten / (kosten) incl. administratieve kosten	(1.809)	(2.285)
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	25.519	17.761
Financieel resultaat ¹	(14.194)	(9.471)
Herwaardering van de financiële instrumenten	347	(905)
Belastingen	(3.705)	(707)
Netto courant resultaat	7.967	6.678
 RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Herwaardering van de onroerende activa	22.759	(6.754)
Latente belastingen	(4.324)	1.252
Resultaat op de portefeuille	18.435	(5.502)
 NETTORESULTAAT		
Nettoresultaat	26.402	1.176

Gegevens per aandeel	2010	2009
Aantal gewone aandelen	18.583.050	18.583.050
Netto courant resultaat per aandeel (in €)	0,43	0,36
Nettoresultaat per aandeel (in €)	1,42	0,06

Stijging van de bruto huurinkomsten met 31,5% tot EUR 28,6 miljoen

De groei van de bruto huurinkomsten weerspiegelt de bestendige groei van de verhuurde activa. Op 31 december 2010 had VGP in totaal 50 afgewerkte projecten in haar vastgoedportefeuille tegen 45 afgewerkte projecten per eind december 2009.

Stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis tot EUR 36,6 miljoen

In het jaar 2010 kenden de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis een sterke groei in vergelijking met de algemene marktconjunctuur. VGP slaagde erin om tijdens het jaar 2010 een record aan bijkomende nieuwe toegezegde huurovereenkomsten te ondertekenen voor meer dan EUR 9,6 miljoen op jaarbasis.

¹ Exclusief de *mark to market* impact van de rente-indekkingsinstrumenten

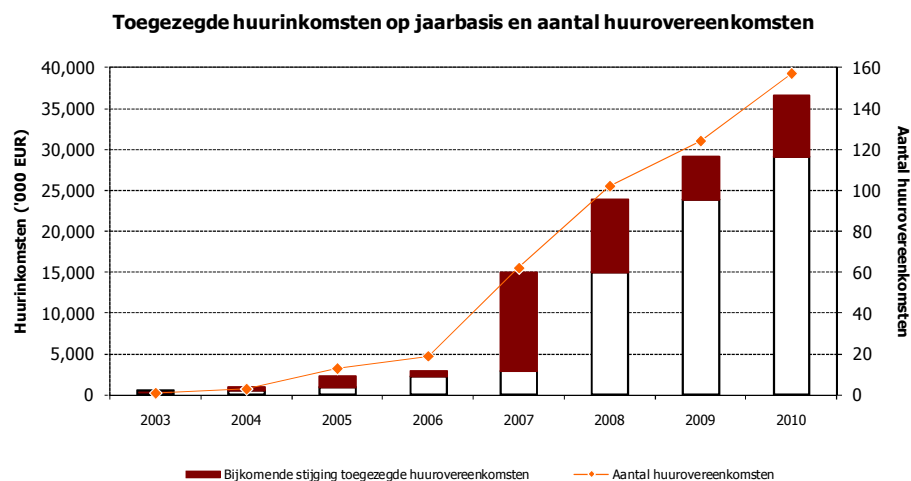
Dit sterk commercieel resultaat vertaalde zich in de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille in Tsjechië van 99,4% per 31 december 2010. Dit was aanzienlijk beter dan de Tsjechische industriële vastgoedmarkt die eind december 2010 een bezettingsgraad had van 88,1%¹.

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

De bezettingsgraad voor de totale VGP Groep bedroeg 98,8% per 31 december 2010 dankzij de sterke verhuuractiviteiten in Tsjechië en daarbuiten waar de bezettingsgraad, ondanks het moeilijke economische klimaat, tot 94,1% steeg voor de gebouwen in Estland, Slowakije en Hongarije.

De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 621.809 m² verhuurbare oppervlakte (tegen 490.720 m² per 31 december 2009), wat overeenstemt met 157 huurovereenkomsten of toekomstige huurovereenkomsten.

De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten steeg per 31 december 2010 tot 5,81 jaar, tegen 5,72 jaar op het einde van 2009.



Stijging van het netto courant resultaat met 43,7% tot EUR 25,5 miljoen

Het netto courant resultaat voor het jaar 2010 steeg met 43,7% tot EUR 25,5 miljoen tegenover EUR 17,8 miljoen per 31 december 2009. Deze sterke stijging is voornamelijk het gevolg van de sterke toename van bruto huurinkomsten gereflecteerd in operationele kostenbesparingen door schaalvoordelen.

Evolutie van de vastgoedportefeuille

De portefeuille vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (de 'vastgoedportefeuille') groeide met 12,5% aan tijdens 2010 tot EUR 481,6² miljoen tegenover EUR 428,1 miljoen op 31 december 2009.

¹ Bron: Jones Lang LaSalle

² Voor herclassificatie naar groepen activa aangehouden voor verkoop

De gemiddelde rendementverwachtingen waarvan werd uitgegaan bij de waardering van de afgewerkte projecten en de projecten in aanbouw op 31 december 2010 bleef relatief stabiel op 8,35% tegen 8,33% per eind december 2009. Er was een positief effect op de waarderingen van de vastgoedportefeuille die voornamelijk te wijten waren aan de bijkomende verhuurde oppervlakte.

De daaruit volgende totale niet-gerealiseerde winst op de vastgoedportefeuille bedroeg per 31 december 2010 EUR 22,8 miljoen tegenover een niet-gerealiseerde verlies van EUR 6,8 miljoen op 31 december 2009.

Afgewerkte projecten

Tijdens het jaar werden er 5 projecten opgeleverd welke een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 41.064 m². Het aantal afgewerkte projecten steeg hierdoor tot een totaal van 50, wat een verhuurbare oppervlakte van 576.936 m² vertegenwoordigt tegen 535.872 m² per eind december 2009.

Projecten in aanbouw

Eind december 2010 had VGP 6 projecten in aanbouw met een toekomstige verhuurbare oppervlakte van 60.000 m², welke reeds voor 86% verhuurd zijn.

Ontwikkelingsactiviteiten

De ontwikkelingsactiviteiten blijven een zeer gezonde winstbijdrage leveren met een gemiddeld ontwikkelingsrendement¹ van rond de 12% in 2010.

VGP was in staat om in 2010 een niet-gerealiseerde meerwaarde van EUR 15,3 miljoen op de afgewerkte projecten en de projecten in aanbouw te boeken.

VGP is ervan overtuigd dat de ontwikkelingsactiviteiten een belangrijke winstbijdrage zullen blijven leveren in de nabije toekomst.

VGP blijft actief op zoek naar verdere expansie. Tijdens het laatste kwartaal van 2010 realiseerde VGP een uitbreiding van haar landbank met in totaal 59,000 m² land. Deze bijkomende percelen land bevinden zich op strategische locaties in de Praagse regio en laten VGP toe om 25,000 m² bijkomend te ontwikkelen. De huidige niet-ontwikkelde grondenbank vertegenwoordigt een potentieel van ongeveer 400.000 m² bruto verhuurbare oppervlakte op toplocaties geografisch verspreid in Centraal-Europa.

Financiering

Tijdens 2010 steeg de bankschuld van EUR 168,9 miljoen op 31 december 2009 tot EUR 194,7 miljoen op 31 december 2010. In dezelfde periode daalden de aandeelhoudersleningen van EUR 73,1 miljoen naar EUR 71,8 miljoen.

De evolutie van de totale schuld komt overeen met de groei van de geconsolideerde portefeuille.

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

De *loan to value*¹-ratio zoals deze in de bankconvenanten werd gedefinieerd, bedroeg 41,9% eind december 2010 tegenover 43,9% per 31 december 2009.

Verwezenlijking van de verkoop van een belang van 80% in 6 van de 19 VGP parken

Op 16 maart 2010 werd de geplande transactie om een belang van 80% in 6 van de 19 VGP parken te verkopen aan European Property Investors Special Opportunities, L.P. (EPISO), een vastgoedfonds dat gezamenlijk beheerd wordt door AEW Europe en Tristan Capital Partners, verwezenlijkt.

De opbrengst van deze verkoop zal voornamelijk aangewend worden om bestaande schulden af te lossen en om de ontwikkelings *pipeline* inclusief de verdere expansie van de landbank te financieren.

Daarnaast zal de raad van bestuur een buitengewone algemene aandeelhoudersvergadering samenroepen waarop een distributie aan de aandeelhouders, ten belope van EUR 40 miljoen, door middel van een kapitaalsvermindering zal voorgesteld worden.

Bijkomende opmerkingen met betrekking tot de geconsolideerde financiële resultaten per 31 december 2010

Financiële inkomsten

De financiële inkomsten voor de periode eindigend op 31 december 2010 omvatten EUR 0,3 miljoen niet-gerealiseerde winsten op afgeleide financiële instrumenten tegen EUR 1,0 miljoen niet-gerealiseerde verliezen op afgeleide financiële instrumenten per 31 december 2009 (opgenomen onder financiële lasten)

Financiële lasten

De financiële lasten per 31 December 2010 bestaan voornamelijk uit interesten op financiële schulden, voor EUR 15,6 miljoen (EUR 13,8 miljoen per 31 december 2009), naast een positieve impact van EUR 1,9 miljoen (EUR 3,9 miljoen per 31 december 2009) mbt intercalaire interesten.

De grootste oorzaak van de stijging van de interesten houdt verband met de verhoging van de financiële schulden in 2010. Deze stegen immers van EUR 241,4 miljoen op 31 december 2009 tot EUR 266,5 miljoen op 31 december 2010 (voor herclassificatie naar verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop).

Belastingen

De belastingen stegen van een positief bedrag van EUR 0,5 miljoen per 31 december 2009 tot een negatief bedrag van EUR 8,0 miljoen per 31 december 2010. De wijziging was voornamelijk te wijten aan belastinglatenties met betrekking tot de positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en heeft derhalve geen invloed op de liquiditeit van de Groep.

¹ Bankschuld gedeeld door de reële waarde van de vastgoedportefeuille

Netto schuld / eigen vermogen

Per 31 december 2010 bedroeg de netto schuld (exclusief aandeelhoudersleningen en voor herclassificatie naar verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop) EUR 187,8 miljoen en de overeenkomstige verhouding “netto schuld / eigen vermogen” bedroeg 1,06 wat onveranderd was in vergelijking met 31 december 2009.

Per 31 december 2010 bedroeg de netto schuld (inclusief aandeelhoudersleningen en voor herclassificatie naar verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop) EUR 259,6 miljoen en de overeenkomstige verhouding “netto schuld / eigen vermogen” bedroeg 1,47 ten opzichte van 1,53 op 31 december 2009.

Verwachtingen voor 2011

2010 was een jaar waar het businessmodel van VGP aanzienlijk werd gewijzigd. Er werd afgestapt van een louter *ontwikkel en houd* strategie naar een strategie waar er een grotere nadruk wordt gelegd op de ontwikkelingsactiviteiten en waar de “houd” strategie onderworpen is aan een actievere politiek van mogelijke verkopen van inkomsten genererende activa.

Naar aanleiding van de verkoop van een belang van 80% in 6 van haar 19 VGP parken, zal het balanstotaal van VGP aanzienlijk verminderen in 2011. Het aangaan van een joint venture zal tot gevolg hebben dat VGP zich verder zal kunnen blijven concentreren op haar ontwikkelingsactiviteiten en haar individuele businesslijnen zoals o.a. facility management om deze verder uit te bouwen.

VGP is ervan overtuigd dat met de verkregen middelen uit de verkoop van VGP CZ I zij nu over de nodige oorlogskas beschikt om met nieuwe ontwikkelingsactiviteiten blijvende aandeelhouderswaarde te creëren in de toekomst.

Voor dit laatste zal VGP op regelmatige basis beoordelen of het al dan niet opportuun is om mature, inkomsten generende activa te verkopen.

Financiële kalender

Jaarverslag 2010	22 april 2011
Business update eerste kwartaal 2011	13 mei 2011
Algemene aandeelhoudersvergadering	13 mei 2011
Bekendmaking halfjaarresultaten 2011	22 augustus 2011
Business update derde kwartaal 2011	10 november 2011

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 focust zich op toplocaties in de omgeving van sterk geconcentreerde woon- en/of productiecentra, met een optimale toegang tot omliggende transportinfrastructuur

VGP noteert op Euronext Brussel en op de Main Market van de Prague Stock Exchange. VGP bezit een vastgoedportefeuille van EUR 480 miljoen. De vastgoedportefeuille vertegenwoordigt per 31 december 2010 een verhuurbare oppervlakte van meer dan 576.000 m².

Voor meer informatie

Mr Jan Van Geet

CEO

Tel. + 42 0602 404 790

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

Mr Dirk Stoop

CFO

Tel.+32 2 737 74 06

E-mail: dirk.stoop@vgpparks.eu

FINANCIËLE CIJFERS¹**1. GECONSOLIDEERDE RESULTAATREKENING****Voor het jaar eindigend op 31 december 2010**

Winst- en verliesrekening (in duizend €)	2010	2009
Bruto huuropbrengsten	28.573	21.726
Doorgerekende huurlasten	6.803	4.829
Door te rekenen huurlasten	(6.279)	(4.343)
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(1.769)	(2.166)
Netto huurresultaat	27.328	20.046
Netto meer- / (min) waarde op vastgoedbeleggingen	22.759	(6.754)
Vastgoedresultaat	50.087	13.292
Administratieve kosten	(1.891)	(2.431)
Andere opbrengsten	716	715
Andere kosten	(634)	(569)
Operationeel resultaat	48.278	11.007
Financiële opbrengsten	393	993
Financiële kosten	(14.240)	(11.369)
Financieel resultaat	(13.847)	(10.376)
Resultaat vóór belastingen	34.431	631
Belastingen	(8.029)	545
Netto resultaat	26.402	1.176

Resultaat per aandeel	2010	2009
Gewone netto resultaat per aandeel (in €)	1,42	0,06
Verwaterde netto resultaat per aandeel (in €)	1,42	0,06

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 2010

Activa (in duizend €)	2010	2009
Immateriële activa	62	64
Vastgoedbeleggingen	171.309	426.010
Projectontwikkelingen	15.673	2.095
Andere materiële vaste activa	196	338
Uitgestelde belastingvorderingen	1.013	2.379
Totaal vaste activa	188.253	430.886
Handels- en andere vorderingen	3.701	4.533
Geldmiddelen en kasequivalenten	5.341	4.327
Groepen activa aangehouden voor verkoop	299.942	-
Totaal vlottende activa	308.984	8.860
TOTAAL ACTIVA	497.237	439.746

Eigen vermogen en verplichtingen (in duizend €)	2010	2009
Kapitaal	62.251	62.251
Overgedragen resultaten	119.431	98.233
Overige reserves	(5.340)	(5.244)
Eigen vermogen	176.342	155.240
Langlopende financiële schulden	120.180	235.922
Andere langlopende financiële schulden	758	10.243
Andere langlopende verplichtingen	1.104	3.396
Uitgestelde belastingverplichtingen	8.309	21.866
Totaal langlopende verplichtingen	130.351	271.427
Kortlopende financiële schulden	4.820	5.450
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	272
Handels- en andere kortlopende schulden	10.074	7.357
Verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	175.650	-
Totaal kortlopende verplichtingen	190.544	13.079
Totaal verplichtingen	320.895	284.506
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	497.237	439.746