

Persbericht

Gereguleerde informatie

EMBARGO TOT 19 MAART 2012 OM 07h00

19 maart 2012

Jaarresultaten 2011

- Groep schuldenvrij ¹ op jaareinde zowel wat bank- als aandeelhoudersleningen betreft
- > 84.000 m² nieuw getekende huurcontracten die € 4,6 miljoen huurinkomsten vertegenwoordigen op jaarbasis
- Operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille) van € 12,2 miljoen vergeleken met € 9,1 miljoen (op vergelijkbare basis²)
- Nettowinst over de periode van € 12,9 miljoen na de impact van VGP CZ I en VGP CZ II transacties
- 12 projecten in aanbouw die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 110.487 m²
- > 741.000 m² nieuwe grondstukken gesecuriseerd om de grondenbank uit te breiden en de toekomstige ontwikkelingspipeline te ondersteunen, waarvan er 311.000 m² reeds aangekocht werden tijdens de tweede jaarhelft van 2011
- Verwezenlijking van de verkoop van een belang van 80% in VGP CZ I en VGP CZ II tijdens 2011
- Aangaan van een bindende overeenkomst met East Capital om de nieuwe semi-industriële gebouwen in Tallinn (Estland), die een verhuurbare oppervlakte van 40.000m² vertegenwoordigen, te verkopen. Aangaan van een tweede overeenkomst met European Property Investors Special Opportunities, L.P. (EPISO) voor de verkoop van een belang van 80% in VGP CZ IV a.s.. De gezamenlijke transactiewaarde bedraagt meer dan € 30 miljoen
- De Raad van Bestuur heeft beslist om een Buitengewone Algemene Vergadering³ samen te roepen om een kapitaalsvermindering van € 15 miljoen (€ 0,81 per aandeel) in geld goed te laten keuren

Samenvatting

Tijdens 2011 wijzigde VGP met succes haar businessmodel. Er werd afgestapt van een louter *ontwikkel-en houd*strategie naar een strategie waar er een grotere nadruk wordt gelegd op de ontwikkelingsactiviteiten en van mogelijke verkopen van inkomstengenererende activa waardoor de historische meerwaarden op de vastgoedportefeuille worden gerealiseerd.

¹ Op netto schuld basis en berekend als volgt: (Uitstaande bankleningen + aandeelhoudersleningen) minus geldmiddelen

² VGP CZ I en VGP CZ II werden tijdens 2011 gedeconsolideerd. Voor de berekening van vergelijkende cijfers per 31 december 2010 werd VGP CZ I slechts integraal opgenomen tot 16 maart 2010 en VGP CZ II slechts integraal opgenomen vanaf 9 november 2010.

³ De BAV is gepland om plaats te vinden op dezelfde datum als deze van de Algemene Vergadering nl. op 11 mei 2012.

De verkoop van een belang van 80% in VGP CZ I en VGP CZ II, met een transactiewaarde van circa € 435 miljoen, liet de Groep toe om haar kapitaalsstructuur te optimaliseren en een uitkering onder vorm van kapitaalsvermindering in geld, ten belope van € 40 miljoen, aan haar aandeelhouders te verwezenlijken.

Na jaareinde werden er twee bijkomende transacties afgesloten namelijk de VGP Estland en VGP CZ IV transacties. Deze twee transacties hebben een gezamenlijke transactiewaarde van meer dan € 30 miljoen.

Hierdoor beschikt de Groep nu over de nodige middelen om opnieuw te investeren in een belangrijke landbank die de basis vormt voor de toekomstige ontwikkelingsactiviteiten, de belangrijkste winstmotor van de Groep.

De activiteiten van VGP tijdens het jaar 2011 kunnen als volgt worden samengevat:

- De Groep was schuldenvrij (op een netto schuld basis) op jaareinde
- De operationele activiteiten resulteerde in een netto resultaat voor de periode van € 12,9 miljoen tegen een netto resultaat van € 6,2 miljoen (op een vergelijkbare basis¹) per 31 december 2010.
- De aanhoudende vraag naar semi-industriële gebouwen in de mid-Europese regio vertaalde zich in het tekenen van nieuwe toegezegde huurovereenkomsten voor meer dan € 4,6 miljoen waarvan er € 3,5 miljoen betrekking hadden op nieuw verhuurde oppervlakte en € 1,1 miljoen betrekking hadden op verlengingen en of vervangingen van bestaande huurovereenkomsten.
- De bezettingsgraad van de volledige vastgoedportefeuille bedroeg 98,5% per 31 december 2011 (inclusief VGP CZ I en VGP CZ II) wat een fractie lager was dan de 98,8% per 31 december 2010. De bezettingsgraad van VGP CZ I en VGP CZ II bedroeg 100%.
- Het operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille) steeg met 34,9% (op vergelijkbare basis) tot € 12,2 miljoen per 31 december 2011 vergeleken met € 9,1 miljoen per 31 december 2010.
- Na de verkoop van VGP CZ I en VGP CZ II bestaat de huidige vastgoedportefeuille, in volle eigendom, uit 4 afgewerkte projecten die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 67.952 m² met bijkomend 6 nieuwe gebouwen in aanbouw goed voor 69.562 m² verhuurbare oppervlakte.
- 53 afgewerkte gebouwen in eigendom van VGP CZ I en VGP CZ II die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 573.426 m² worden volledig door VGP Facility Management beheerd via haar filiaal VGP FM Services. Deze activiteit creëert een stabiele inkomstenstroom met gezonde marges.
- VGP is ook gestart met de bouw van 4 nieuwe gebouwen voor haar geassocieerde ondernemingen waarbij er 4 nieuwe gebouwen worden gebouwd voor VGP CZ I (24.300 m²) en 2 nieuwe gebouwen voor VGP CZ II (16.626 m²).
- Het resultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 31 december 2011 bedroeg € 3,1 miljoen tegen een netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen van € 22,8 miljoen per 31 december 2010. Dit resultaat bestaat uit een niet-gerealiseerde meerwaarde

¹ VGP CZ I en VGP CZ II werden tijdens 2011 gedeconsolideerd. Voor de berekening van vergelijkende cijfers per 31 december 2010 werd VGP CZ I slechts integraal opgenomen tot 16 maart 2010 en VGP CZ II slechts integraal opgenomen vanaf 9 november 2010.

van € 7,5 miljoen op de afgewerkte projecten en de projecten in aanbouw tijdens 2011, de zogenaamde ontwikkelingsactiviteiten, alsook de gerealiseerde minderwaarde van € 4,4 miljoen op de VGP CZ I en VGP CZ II transacties. Dit laatste bedrag kan uitgesplitst worden in een gerealiseerde meerwaarde van € 1,0 miljoen op de verkoop van de VGP CZ I en VGP CZ II activa en een gerealiseerde minderwaarde van € 5,4 miljoen op de bestaande VGP CZ I en VGP CZ II interest rate swaps die gerecycleerd werden via de resultatenrekening.

- Om verder haar kapitaalsstructuur te optimaliseren heeft de De Raad van Bestuur beslist om een Buitengewone Algemene Vergadering samen te roepen om een kapitaalsvermindering van € 15.052.270,50 (€ 0,81 per aandeel) in geld te laten goedkeuren

Kerncijfers¹

Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (In duizend €)	2011	2010
NETTO COURANT RESULTAAT		
Bruto huuropbrengsten	14.446	11.226
Doorgerekende / (door te rekenen huurlasten)	829	13
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(1.345)	(715)
Netto huurresultaat	13.930	10.524
Andere opbrengsten / (kosten) incl administratieve kosten	(1.700)	(1.460)
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	12.230	9.064
Financieel resultaat ²	(1.737)	(5.660)
Herwaardering van de financiële instrumenten	0	0
Belastingen	(938)	(1.371)
Netto courant resultaat	9.555	2.033
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Herwaardering van de onroerende activa	3.133	5.193
Latente belastingen	(595)	(987)
Resultaat op de portefeuille	2.538	4.206
NETTO RESULTAAT		
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	844	-
NETTO RESULTAAT (op vergelijkbare basis)	12.937	6.239
Aanpassing mbt VGP CZ I en VGP CZ II		20.163
Netto resultaat (gerapporteerd)	12.937	26.402
Gegevens per aandeel	2011	2010
Aantal gewone aandelen	18.583.050	18.583.050
Netto courant resultaat per aandeel (in €)	0,51	0,11
Netto resultaat (gerapporteerd) per aandeel (in €)	0,70	1,42

¹ VGP CZ I werd gedeconsolideerd op 16 maart 2011. Voor de berekening van vergelijkende cijfers per 30 juni 2010 werd VGP CZ I slechts integraal opgenomen tot 16 maart 2010.

² Exclusief de mark to market impact van de rente-indekkingsinstrumenten

Stijging van de bruto huurinkomsten (op vergelijkbare basis) met 28,7% tot € 14,4 miljoen

De groei van de bruto huurinkomsten weerspiegelt de bestendige groei van de verhuurde activa voornamelijk deze die in het jaar 2011 werden opgeleverd en de deconsolidatie van VGP CZ I vanaf 16 maart 2011 en van VGP CZ II vanaf 9 november 2011. De bruto huurinkomsten van VGP CZ I voor de periode januari 2011 tot 16 maart 2011 bedroeg € 4,6 miljoen en bedroeg € 7,0 miljoen voor VGP CZ II voor de periode januari 2011 tot 9 november 2011.

Getekende huurovereenkomsten tijdens 2011 bedragen € 4,6 miljoen

Tijdens 2011 bleef VGP een aanhoudende vraag naar semi-industriële gebouwen in de mid-Europese regio optekenen. Er werden voor meer dan € 4,6 miljoen¹ nieuwe toegezegde huurovereenkomsten ondertekend op jaarbasis waarvan er € 3,5 miljoen² betrekking hadden op nieuw verhuurde oppervlakte en € 1,1 miljoen³ betrekking hadden op verlengingen en / of vervangingen van bestaande huurovereenkomsten

De bezettingsgraad van de volledige vastgoedportefeuille bedroeg 98,5%⁴ per 31 december 2011 (inclusief VGP CZ I en VGP CZ II) wat een fractie lager was dan de 98,8% per 31 december 2010. De bezettingsgraad van VGP CZ I en VGP CZ II bedroeg 100%.

De huidige ondertekende huurovereenkomsten (exclusief VGP CZ I en VGP CZ II) vertegenwoordigen in totaal 91.384 m² verhuurbare oppervlakte. De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde december 2011 bedraagt 8,56 jaar. Per 31 december 2011 bedroeg de gewogen gemiddelde duur 5,81 jaar (inclusief VGP CZ I en VGP CZ II).

Stijging van het operationeel resultaat met 34,9% tot € 12,2 miljoen

Het operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille) steeg met 34,9% tot € 12,2 miljoen tegenover € 9,1 miljoen per 31 december (op vergelijkbare basis).

Evolutie van de vastgoedportefeuille

De portefeuille vastgoedbeleggingen welke bestaat uit afgewerkte gebouwen, gebouwen in aanbouw en ontwikkelingsland (de 'vastgoedportefeuille') bedroeg € 105,6 miljoen per 31 december 2011 (voor herclassificering als groepen activa aangehouden voor verkoop) tegenover € 481,6⁵ miljoen per 31 december 2010.

¹ € 3,6 miljoen gerelateerd aan VGP CZ I en VGP CZ II

² € 2,7 miljoen gerelateerd aan VGP CZ I en VGP CZ II

³ € 0,9 miljoen gerelateerd aan VGP CZ I en VGP CZ II

⁴ De bezettingsgraad exclusief VGP CZ I en VGP CZ II bedroeg 94,5% per eind december 2011

⁵ Voor de VGP CZ I en VGP CZ II transacties

De gemiddelde rendementsverwachtingen waarvan werd uitgegaan bij de waardering van de afgewerkte projecten en de projecten in aanbouw op 31 december 2011 bleef vrijwel stabiel met een marginale verbetering van 8,35% per 31 december 2010 tot 8,34%¹ per eind december 2011.

Afgewerkte projecten

Tijdens het jaar werden er 8 projecten opgeleverd welke een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 63.049 m², namelijk, 2 nieuwe gebouwen in VGP Park Horni Pocernice (CZ) met een verhuurbare oppervlakte van 7.431 m², 3 gebouwen in VGP park Liberec (CZ) voor een totaal van 27.754 m², 1 gebouw van 13.014 m² in VGP Park Nyrany (CZ), 1 gebouw van 8.695 m² in VGP Park Olomouc (CZ) en 1 gebouw van 6.154 m² in VGP Park Györ (H). Al deze gebouwen zijn volledig verhuurd.

Na de verkoop van VGP CZ I en VGP CZ II bestaat de huidige vastgoedportefeuille, in volle eigendom, uit 4 afgewerkte projecten welke een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 67.952 m² met bijkomend 6 nieuwe gebouwen in aanbouw goed voor 69.562 m² verhuurbare oppervlakte.

Naast deze projecten beheert VGP nog eens 53 gebouwen welke een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 573.426 m² en die de eigendom zijn van VGP CZ I en VGP CZ II.

Projecten in aanbouw

Eind december 2011 had VGP 12 projecten in aanbouw voor eigen rekening alsook voor rekening van geassocieerde ondernemingen namelijk, in de Tsjechische Republiek, met 1 nieuw gebouw in elk van de volgende parken: VGP Park Hradec Kralove, VGP Park Nyrany, VGP Park Turnov, VGP Park Tuchomerice, VGP Park Hradec nad Nisou, 3 gebouwen in VGP Park Horni Pocernice en in de andere landen ook 1 nieuw gebouw in elk van de volgende parken: VGP Park Malacky (Slovakije), VGP Park Györ (Hongarije), VGP Park Tallinn (Estland) en VGP Park Timisoara (Roemenië).

Deze nieuwe gebouwen, waarvoor reeds verschillende huurovereenkomsten werden afgesloten, vertegenwoordigen een verhuurbare oppervlakte van 110.487 m² waarvan 69.562 m² ontwikkeld worden voor eigen rekening.

Landbank

De huidige landbank in volle eigendom bedraagt 1.013.237 m² (exclusief VGP CZ I en VGP CZ II) en exclusief 155.000 m² ontwikkelingsland dat werd aangekocht door VGP CZ IV en waarvan een belang van 80% verkocht zal worden aan EPISO tijdens het eerste kwartaal van 2012.

Op de huidige landbank in volle eigendom kan VGP naast de bestaande projecten in aanbouw (137.514 m²) nog bijkomend 121.000 m² verhuurbare oppervlakte ontwikkelen in de Tsjechische Republiek en 154.000 verhuurbare oppervlakte buiten Tsjechië.

VGP is steeds op zoek naar bijkomende grondstukken om haar ontwikkelingspipeline te ondersteunen.

Het is in deze optiek dat VGP 2 nieuwe grondstukken heeft aangekocht tijdens het tweede kwartaal van 2011 (in totaal 154.844 m²) waarop 77.000 m² verhuurbare oppervlakte kan ontwikkeld worden. Daarnaast heeft VGP nog eens 430.000 m² nieuw ontwikkelingsland onder optie. Deze grondstukken

¹ Rendementsverwachtingen van toepassing op de totale vastgoedportefeuille inclusief VGP CZ I en VGP CZ II. Indien VGP CZ I en VGP CZ II niet meegerekend zou worden zouden de rendementsverwachtingen per eind december 2011 9,07% bedragen.

worden aangekocht onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de vereiste vergunningen inzake ruimtelijke ordening en/of bouwvergunningen en vertegenwoordigen een ontwikkelingspotentieel van 180.000 m². VGP verwacht dat het binnen de volgende maanden de nodige vergunningen zal kunnen verkrijgen voor deze gronden.

VGP Estland en VGP CZ IV transactie

In februari 2012 tekende VGP een bindende overeenkomst met East Capital om haar nieuwe semi-industriële gebouwen in Tallinn (Estland), die een verhuurbare oppervlakte van 40.000m² vertegenwoordigen, te verkopen. De projecten zullen aangekocht worden door East Capital Baltic Property Fund II, een nieuw vastgoedfonds beheerd door East Capital en de transactie wordt verwacht volledig afgerond te zijn tegen 15 mei 2012. De transactiewaarde bedraagt ongeveer € 24 miljoen.

In maart 2012 werd er een tweede overeenkomst met European Property Investors Special Opportunities, L.P. (EPISO) getekend voor de verkoop van een belang van 80% in VGP CZ IV a.s. volgend op aankoop door VGP CZ IV van het laatste ontwikkelingsgrondstuk naast het bestaande VGP Park Horni Pocernice (Praag) in december 2011. Er wordt verwacht dat deze transactie volledig afgerond zal zijn tijdens het tweede kwartaal van 2012.

Bijkomende opmerkingen met betrekking tot de geconsolideerde financiële resultaten per 31 december 2011

Financiële inkomsten

Naar aanleiding van de verkoop van VGP CZ I en VGP CZ II werden er in totaal € 45,3 miljoen leningen verschaft aan deze geassocieerde ondernemingen welke een belangrijk positief effect hebben op de financiële inkomsten.

De financiële inkomsten voor de periode eindigend op 31 december 2011 omvatten € 2,4 miljoen interesten op leningen gegeven aan geassocieerde ondernemingen en € 1,6 miljoen netto wisselkoerswinsten tegen een netto wisselkoersverlies van € 0,2 miljoen per einde december 2010 (opgenomen onder financiële lasten)

Financiële lasten

De financiële lasten per 31 December 2011 bestaan voornamelijk uit interesten op financiële schulden, voor € 5,7 miljoen (€ 15,6 miljoen per 31 december 2010), naast een positieve impact van € 0,2 miljoen (€ 1,9 miljoen per 31 december 2010) mbt intercalaire interesten.

De grootste oorzaak van de daling van de interesten houdt verband met de verandering in de bankschuld en aandeelhoudersleningen. De financiële schuld bedroeg € 15,2 miljoen (voor herclassificatie naar verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop) per 31 december 2011 tegen € 266,5 miljoen (voor herclassificatie naar verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop) per 31 december 2010.

Netto schuld / eigen vermogen

Per 31 december 2011 was de Groep schuldenvrij op een netto schuld basis en voor herclassificatie naar verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop.

Per 31 december 2010 bedroeg de netto schuld (exclusief aandeelhoudersleningen en voor herclassificatie naar verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop) € 187,8 miljoen en de overeenkomstige verhouding “netto schuld / eigen vermogen” bedroeg 1,06. De netto schuld (inclusief aandeelhoudersleningen en voor herclassificatie naar verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop) bedroeg per eind december 2010, € 259,6 miljoen en de overeenkomstige verhouding “netto schuld / eigen vermogen” bedroeg 1,47.

De uitstaande € 71,8 miljoen aandeelhoudersleningen per 31 december 2010 werden integraal terugbetaald tijdens 2011 door middel van de opbrengsten van de VGP CZ I en VGP CZ II transacties.

Belastingen

De belastingen daalden van € 8,0 miljoen per 31 december 2010 naar € 1,5 miljoen per 31 december 2011. De wijziging was voornamelijk te wijten aan de deconsolidatie van VGP CZ I en VGP CZ II en belastinglatenties met betrekking tot de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en heeft derhalve geen invloed op de liquiditeit van de Groep.

Verwachtingen voor 2012

Met de uitbreiding van de grondenbank, marktcondities die attractief blijven en gesteund worden door een gezonde vraag naar verhuurbare oppervlakte, ziet VGP veel mogelijkheden in de markten waarin ze actief is maar wenst zich ook te concentreren op attractieve mogelijkheden in Duitsland en Polen gesteund door huuraanvragen van bestaande en potentiële huurders.

VGP is ervan overtuigd dat met de verkregen middelen uit de verkoop van VGP CZ I en VGP CZ II en de verwachte opbrengsten van de VGP Estland en VGP CZ IV transacties, zij nu over de nodige oorlogskas beschikt om blijvende aandeelhouderswaarde te creëren in de toekomst door haar ontwikkelingsactiviteiten en facility management activiteiten.

Financiële kalender

Jaarverslag 2011	20 april 2012
Business update eerste kwartaal 2012	11 mei 2012
Algemene aandeelhoudersvergadering	11 mei 2012
Bekendmaking halfjaarresultaten 2012	24 augustus 2012
Business update derde kwartaal 2012	16 november 2012



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

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.

FINANCIËLE CIJFERS¹**1. GECONSOLIDEERDE RESULTAATREKENING****Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2011**

Winst- en verliesrekening (in duizend €)	2011	2010
Bruto huuropbrengsten	14.446	28.573
Doorgerekende huurlasten	5.217	6.803
Door te rekenen huurlasten	(4.388)	(6.279)
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(1.345)	(1.769)
Netto huurresultaat	13.930	27.328
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	7.541	22.759
Gerealiseerde meer- / (min)waarde op verkoop dochterondernemingen	(4.408)	-
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	3.133	22.759
Vastgoedresultaat	17.063	50.087
Administratieve kosten	(2.096)	(1.891)
Andere opbrengsten	1.200	716
Andere kosten	(805)	(634)
Operationeel resultaat	15.362	48.278
Financiële opbrengsten	4.060	393
Financiële kosten	(5.797)	(14.240)
Financieel resultaat	(1.737)	(13.847)
Resultaat vóór belastingen	13.625	34.431
Belastingen	(1.532)	(8.029)
Resultaat na belastingen (geconsolideerde ondernemingen)	12.093	26.402
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	844	-
Netto resultaat	12.937	26.402
Resultaat per aandeel	2011	2010
Gewone netto resultaat per aandeel (in €)	0,70	1,42
Verwaterde netto resultaat per aandeel (in €)	0,70	1,42

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. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2011

OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT (in duizend €)	2011	2010
Netto resultaat	12.937	26.402
Andere elementen van het resultaat		
Kasstroomafdekkingen	5.409	(545)
Uitgestelde belastingen met betrekking tot andere elementen van het resultaat	(1.028)	104
Andere elementen van het resultaat na belastingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop		
Kasstroomafdekkingen – groepen activa aangehouden voor verkoop	-	426
Uitgestelde belastingen met betrekking tot andere elementen van het resultaat	-	(81)
Andere elementen van het resultaat na belastingen (opgenomen in het eigen vermogen)	4.381	(96)
	-	
Volledig perioderesultaat	17.318	26.306
Toerekenbaar aan:		
de Groep	17.318	26.306
Minderheidsbelangen van derden	-	-

3. GECONSOLIDEERDE BALANS

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2011

Activa (in duizend €)	2011	2010
Immateriële activa	43	62
Vastgoedbeleggingen	71.643	186.982
Andere materiële vaste activa	278	196
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	965	-
Andere langlopende vorderingen	45.313	-
Uitgestelde belastingvorderingen	243	1.013
Totaal vaste activa	118.485	188.253
Handels- en andere vorderingen	9.138	3.701
Geldmiddelen en kasequivalenten	16.326	5.341
Groepen activa aangehouden voor verkoop	33.944	299.942
Totaal vlottende activa	59.408	308.984
TOTAAL ACTIVA	177.893	497.237

Eigen vermogen en verplichtingen (in duizend €)	2011	2010
Kapitaal	22.298	62.251
Overgedragen resultaten	132.368	119.431
Overige reserves	69	(5.340)
Eigen vermogen	154.735	176.342
Langlopende financiële schulden	4.160	120.180
Andere langlopende financiële schulden	-	758
Andere langlopende verplichtingen	28	1.104
Uitgestelde belastingverplichtingen	1.520	8.309
Totaal langlopende verplichtingen	5.708	130.351
Kortlopende financiële schulden	4.692	4.820
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-
Handels- en andere kortlopende schulden	5.724	10.074
Verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	7.034	175.650
Totaal kortlopende verplichtingen	17.450	190.544
Totaal verplichtingen	23.158	320.895
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	177.893	497.237

4. GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2011

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN <i>(in duizend €)</i>	AANDELEN KAPITAAL	RESERVES	OVERIGE RESERVES		TOTAAL EIGEN VERMOGEN
			UITGIFTE- PREMIE	AFDEKKINGS- RESERVE	
Saldo per 1 januari 2010	62.251	98.233	69	(5.313)	155.240
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	(96)	(96)
Resultaat over het boekjaar	-	26.402	-	-	26.402
Volledig perioderesultaat	-	26.402	-	(96)	26.306
Dividenden	-	(5.204)	-	-	(5.204)
Uitkering kapitaal	-	-	-	-	-
Saldo per 31 december 2010	62.251	119.431	69	(5.409)	176.342
Saldo per 1 januari 2011	62.251	119.431	69	(5.409)	176.342
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-
Resultaat over het boekjaar	-	12.937	-	-	12.937
Effect van verkopen	-	-	-	5.409	5.409
Volledig perioderesultaat	-	12.937	-	5.409	18.346
Dividenden	-	-	-	-	0
Uitkering kapitaal	(39.953)	-	-	-	(39.953)
Saldo per 31 december 2011	22.298	132.368	69	-	154.735

5. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2011

KASSTROOMOVERZICHT (in duizend €)	2011	2010
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>		
Resultaat vóór belastingen	13.625	34.431
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen	164	180
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	(7.541)	(22.759)
Gerealiseerde meer- / (min)waarde op verkoop dochterondernemingen	4.408	
Niet-gerealiseerde winst / (verlies) op financiële instrumenten	-	(506)
Netto betaalde rente	3.508	15.849
Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen	14.164	27.195
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen	(12.443)	(2.362)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden	1.194	4.716
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	2.915	29.549
Netto betaalde rente	(3.508)	(15.849)
Betaalde winstbelastingen	(119)	(234)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(712)	13.466
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Inkomsten uit verkoop van dochteronderneming	153.777	-
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa	1.512	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(47.721)	(30.791)
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	107.568	(30.791)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Betaalde bruto dividenden		(5.203)
Netto opbrengsten m.b.t. de uitgifte van aandelen /(terugbetaling kapitaal)	(39.954)	-
Opname van leningen	18.005	37.479
Terugbetalingen van leningen	(73.721)	(12.396)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	(95.670)	19.880
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	(6)	(1.573)
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop	11.180	982
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode	5.341	4.327
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen	(195)	32
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het einde van de periode	16.326	5.341
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	11.180	982