

Persbericht

Gereguleerde informatie

EMBARGO TOT 25 MAART 2013 OM 07h00

25 maart 2013

Jaarresultaten 2012

- **Nettowinst over de periode van € 11,6 miljoen**
- **200.769 m² nieuw getekende huurcontracten die € 10,8 miljoen huurinkomsten vertegenwoordigen op jaarbasis, waarvan 152.587 m² (€ 8,3 miljoen) voor rekening van geassocieerde ondernemingen**
- **De huidige ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 99.731 m² verhuurbare oppervlakte met een gewogen gemiddelde duur van 9,8 jaar per einde 2012 vergeleken met 8,6 jaar per einde december 2011)**
- **6 projecten in aanbouw die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 71.485 m²**
- **168.000 m² nieuwe grondstukken aangekocht. Verdere uitbreiding van de landbank gepland met 480.000 m² nieuwe grondstukken die reeds gedeeltelijk gesecuriseerd werden, ter ondersteuning van de ontwikkelingspipeline**
- **Netto meerwaarde op vastgoedportefeuille bereikt € 12,3 miljoen (vergeleken met € 3,1 miljoen per einde 2011)**
- **De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (de ‘vastgoedportefeuille’) steeg met 41,9% tijdens het jaar 2012 tot € 101,6 miljoen (tegenover € 71,6 miljoen op 31 december 2011)**
- **Verwezenlijking van de verkoop van een belang van 80% in VGP CZ IV en van de nieuwe semi-industriële gebouwen in Tallinn (Estland) die een verhuurbare oppervlakte van 40.000 m² vertegenwoordigen**
- **Uitkering aan de aandeelhouders van een kapitaalsvermindering van € 15 miljoen (€ 0,81 per aandeel) op 6 augustus 2012**
- **Kaspositie van € 19,1 miljoen per einde december 2012. Op een netto-schuld basis ¹ was de Groep schuldevrij op jaareinde**
- **In december 2012 tekende VGP een nieuw toegezegde kredietovereenkomst met UniCredit Bank voor een bedrag van € 57 miljoen waardoor de volledige toekomstige ontwikkelingspipeline in Tsjechië gefinancierd is**

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

Samenvatting

2012 was een moeilijk jaar in de industriële en logistieke markten in midden-Europa. Door de aanhoudende moeilijke economische marktomstandigheden bleef de vraag naar industriële- en logistieke verhuurbare oppervlaktes het hele jaar door aan de lage kant. Dit had een negatieve invloed op de bezettingsgraad voor gevolg. Tegen het einde van het jaar zag VGP echter opnieuw een stijging van de industriële investeringsactiviteit met daarbij gepaard gaande een stijging van de vraag naar semi-industriële verhuurbare oppervlakte doorheen de landen waar de Groep actief is.

De activiteiten van VGP tijdens het jaar 2012 kunnen als volgt worden samengevat:

- De verhuuractiviteiten monden uit in het tekenen van nieuwe toegezegde huurovereenkomsten voor meer dan € 10,8 miljoen waarvan er € 5,2 miljoen betrekking hadden op nieuwe of vervangingen van bestaande verhuurde oppervlakte (€ 2,6 miljoen voor rekening van geassocieerde ondernemingen) en € 5,6 miljoen (allen voor rekening van geassocieerde ondernemingen) betrekking hadden op verlengingen van bestaande huurovereenkomsten.
- De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 94,9% per 31 december 2012 (exclusief de geassocieerde ondernemingen) wat een fractie hoger was dan de 94,5% per 31 december 2011. De bezettingsgraad voor de vastgoedportefeuille van de geassocieerde ondernemingen bedroeg 94,5% per einde 2012 (tegen 100% per einde 2011) welke de moeilijke economische omstandigheden weerspiegelt.
- Het gerapporteerde netto resultaat per 31 december 2012 was € 11,6 miljoen (€ 0,62 per aandeel) vergeleken met € 12,9 miljoen (€ 0,70 per aandeel) per 31 december 2011
- Na de verkoop van de Estse activa bestaat de huidige vastgoedportefeuille, in volle eigendom, uit 6 afgewerkte projecten die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 73.378 m² met bijkomend 6 nieuwe gebouwen in aanbouw goed voor 71.485 m² verhuurbare oppervlakte.
- Daarnaast bezit VGP gedeeltelijk via haar geassocieerde ondernemingen 55 afgewerkte gebouwen die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 601.217 m² waarvoor er facility management en vastgoedbeheer diensten worden geleverd door de VGP Groep.
- VGP is ook gestart met de bouw van 2 nieuwe gebouwen voor haar geassocieerde ondernemingen die een totale verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 15.281 m².
- VGP maakte verder werk van de expansie van de landbank door de bijkomende aankoop van nieuwe landpercelen welke in de volgende 12 tot 18 maanden bijkomende ontwikkelingswinsten en huurinkomsten zullen genereren.
- Het resultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 31 december 2012 bedroeg € 12,3 miljoen tegen een netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen van € 3,1 miljoen per 31 december 2011.
- Per 31 december 2012 bleef het financieel resultaat verder profiteren van de interest opbrengsten op leningen gegeven aan geassocieerde ondernemingen. Dit had tot gevolg dat er een netto financiële opbrengst van € 2,9 miljoen werd geboekt per 31 december 2012 tegen een netto financiële kost van € 1,7 miljoen per 31 december 2011.

- Tijdens 2012 bleef VGP haar vastgoedportefeuille verder optimaliseren door de verwezenlijking van de verkoop van een belang van 80% in VGP CZ IV a.s. en door de verwezenlijking van de verkoop van haar nieuwe semi-industriële gebouwen in Tallinn (Estland), die een verhuurbare oppervlakte van 40.000 m² vertegenwoordigen. De totale transactiewaarde voor beide transacties lag rond € 33 miljoen.
- De Groep bleef ook verder haar kapitaalstructuur optimaliseren door de uitkering van een kapitaalsvermindering van € 15.052.270,50 (€ 0,81 per aandeel), uitbetaald in geld aan de aandeelhouders op 6 augustus 2012.
- De Groep was schuldenvrij (op een netto schuld basis) op jaareinde

Kerncijfers

Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (In duizend €)	2012	2011
NETTO COURANT RESULTAAT		
Bruto huuropbrengsten	3.071	14.445
Doorgerekende / (door te rekenen) huurlasten	(61)	830
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(388)	(1.345)
Netto huurresultaat	2.622	13.930
Andere opbrengsten / (kosten) incl administratieve kosten	(2.025)	(1.700)
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	597	12.230
Financieel resultaat ¹	2.902	(1.737)
Herwaardering van de financiële instrumenten	-	-
Belastingen	(306)	(938)
Netto courant resultaat	3.193	9.555
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Herwaardering van de onroerende activa	12.347	3.133
Latente belastingen	(2.346)	(595)
Resultaat op de portefeuille	10.001	2.538
NETTO RESULTAAT		
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	(1.615)	844
NETTO RESULTAAT (gerapporteerd)	11.579	12.937

Gegevens per aandeel	2012	2011
Aantal gewone aandelen	18.583.050	18.583.050
Netto courant resultaat per aandeel (in €)	0,17	0,51
Netto resultaat (gerapporteerd) per aandeel (in €)	0,62	0,70

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

Stijging van de bruto huurinkomsten (op vergelijkbare basis) met 45,9% tot € 3,1 miljoen

De groei van de bruto huurinkomsten weerspiegelt de bestendige groei van de verhuurde activa voornamelijk deze die in het jaar 2012 werden opgeleverd en de verkoop van de Estse activa op 24 mei 2012. Op een op een vergelijkbare basis¹ stegen de bruto huurinkomsten in 2012 met 45,9 % van € 2,1 miljoen per 31 december 2011 tot 3,1 miljoen oer 31 december 2012.

Getekende huurovereenkomsten tijdens 2012 bedragen € 10,8 miljoen

Tijdens 2012 bleef VGP succesvol in het ondertekenen van nieuwe huurcontracten en hernieuwen van bestaande huurcontracten ondanks de moeilijke economische marktomstandigheden. Er werden voor meer dan € 10,8 miljoen² nieuwe toegezegde huurovereenkomsten ondertekend op jaarbasis waarvan er € 5,2 miljoen³ betrekking hadden op nieuw verhuurde oppervlakte en € 5,6 miljoen⁴ betrekking hadden op verlengingen en / of vervangingen van bestaande huurovereenkomsten.

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 94,9% per 31 december 2012 (exclusief de geassocieerde ondernemingen) wat een fractie hoger was dan de 94,5% per 31 december 2011. De bezettingsgraad voor de vastgoedportefeuille van de geassocieerde ondernemingen bedroeg 94,5% per einde 2012 (tegen 100 % per einde 2011) welke de moeilijke economische omstandigheden weerspiegelt.

De huidige ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 99.731 m² verhuurbare oppervlakte. De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde december 2012 bedraagt 9,8 jaar vergeleken met 8,6 jaar per einde december 2011.

Resultaat op de vastgoedportefeuille bereikt € 12,3 miljoen

Het resultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 31 december bedroeg € 12,3 miljoen tegen een netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen van € 3,1 miljoen per 31 december 2011.

Dit resultaat bestaat uit een niet-gerealiseerde meerwaarde van € 12,1 miljoen op de afgewerkte projecten en de projecten in aanbouw tijdens 2012, de zogenaamde ontwikkelingsactiviteiten, alsook een gerealiseerde meerwaarde van € 0,3 miljoen. Deze gerealiseerde meerwaarde op vastgoedbeleggingen bestaat uit € 1,1 miljoen gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van activa van VGP Estonia, activa gehouden door Brnenska rozvojova spolecnost, a.s (een nieuwe dochteronderneming verworven tijdens de eerste jaarhelft van 2012) en de finale afwikkeling van de VGP CZ II transactie, en een gerealiseerde minwaarde van € 0,8 miljoen op de verkoop van VGP CZ IV a.s.

¹ Voor de berekening van de vergelijkbare basis werden de 31 december 2011 cijfers zodanig aangepast, dat impact van de verkoop van VGP CZ I en VGP CZ II die plaatsvonden in 2011 alsook de impact op de pro rata winst- en verliesrekening van de verkochte Estse activa door VGP Estonia die plaatsvond in mei 2012, werden uitgesloten.

² € 8,3 miljoen gerelateerd aan geassocieerde ondernemingen

³ € 2,7 miljoen gerelateerd aan geassocieerde ondernemingen

⁴ € 5,6 miljoen gerelateerd aan geassocieerde ondernemingen

Netto financiële opbrengsten bedragen € 2,9 miljoen

De financiële opbrengsten voor de periode eindigend op 31 december 2012 omvatten de volle impact van de interest opbrengsten op leningen gegeven aan geassocieerde ondernemingen en bereikte € 3,4 miljoen per 31 december 2012 tegen € 2,4 miljoen per 31 december 2011. De financiële lasten daalden aanzienlijk van € 5,8 miljoen per 31 december 2011 naar € 0,6 miljoen per 31 december 2012. De grootste oorzaak van de daling van de interesten houdt verband met de verandering in de bankschuld, en de terugbetaling van de aandeelhoudersleningen welke volledig terugbetaald werden in 2011.

De leningen gegeven aan geassocieerde ondernemingen stegen lichtjes van € 45,3 miljoen per 31 december 2011 tot € 45,8 miljoen per 31 december 2012. De bank schulden stegen lichtjes van € 15,2 miljoen per einde december 2011 (voor herclassificatie naar verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop) tot € 16,2 miljoen per einde december 2012.

Evolutie van de vastgoedportefeuille

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (de 'vastgoedportefeuille') steeg met 41,9% tijdens het jaar 2012 tot € 101,6 miljoen tegenover € 71,6 miljoen op 31 december 2011.

De totale portefeuille (inclusief geassocieerde ondernemingen) maar exclusief het ontwikkelingsland werd op 31 december 2012 door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op basis van een kapitalisatierentevoet van 8,42%¹ (vergeleken met 8,34% per 31 december 2011) toegepast op de contractuele huren vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen.

Afgewerkte projecten

Tijdens het jaar werden er 9 gebouwen opgeleverd.

Voor de eigen portefeuille leverde VGP 4 gebouwen op waarvan 1 gebouw van 11.243 m² in VGP Park Győr (Hongarije), 2 gebouwen van in totaal 20,843 m² in VGP Park Hradek nad Nisou (Tsjechië) en 1 gebouw van 12.789 m² in VGP Park Tallinn (Estland) dat vervolgens verkocht werd via de VGP Estonia transactie. Alle gebouwen zijn volledig verhuurd.

Voor rekening van de geassocieerde ondernemingen leverde VGP 3 bijkomende gebouwen op waarvan 2 gebouwen, in totaal 5,772 m², in VGP Park Horni Pocernice en 1 gebouw van 13.056 m² in VGP Park Turnov. Alle gebouwen zijn volledig verhuurd.

De huidige vastgoedportefeuille van de Groep bestaat uit 6 gebouwen (73.378 m²) met bijkomend nog eens 55 gebouwen (601.217 m²) in beheer.

Projecten in aanbouw

Op het einde van juni 2012 waren er 8 projecten in aanbouw.

Voor eigen rekening waren er 6 nieuwe projecten in aanbouw waaronder 1 nieuw gebouw in elk van de volgende Tsjechische parken: VGP Park Tuchomerice, VGP Park Hradek nad Nisou en 2 gebouwen in

¹ Rendementsverwachtingen van toepassing op de totale vastgoedportefeuille inclusief geassocieerde ondernemingen. Indien de geassocieerde ondernemingen niet meegerekend zou worden zouden de rendementsverwachtingen per eind december 2012 8,86% bedragen vergeleken met 9,07% per einde december 2011.

VGP Park Brno. In de andere landen 1 nieuw gebouw in VGP Park Malacky (Slovakije) en VGP Park Timisoara (Roemenië).

Deze nieuwe gebouwen, waarvoor reeds verschillende huurovereenkomsten werden afgesloten, vertegenwoordigen een verhuurbare oppervlakte van 71.485 m².

Voor rekening van de geassocieerde ondernemingen waren er 2 nieuwe projecten in aanbouw waaronder 1 nieuwe gebouw in VGP Park Horni Pocernice en 1 gebouw in VGP Park Nýřany.

Deze nieuwe projecten in aanbouw, waarvoor er reeds verschillende huurovereenkomsten afgesloten werden, vertegenwoordigen ongeveer 15.281 m².

Landbank

Tijdens het eerste kwartaal van 2012 werd er 168.579 m² nieuw ontwikkelingsland aangekocht in de Tsjechische Republiek waarop 55.000 m² verhuurbare oppervlakte kan ontwikkeld worden.

De huidige landbank in volle eigendom bedraagt 1.090,900 m². Deze landbank laat VGP toe om, naast de huidige projecten in aanbouw (71.485 m²), nog bijkomend 130.000 m² te ontwikkelen in Tsjechië en 176.000 m² buiten Tsjechië.

Daarnaast heeft VGP op dit ogenblik voor ongeveer 480,000m² nieuwe land percelen geïdentificeerd of onder optie die afhankelijk zijn van het verkrijgen van de nodige vergunningen, waarop er circa 216.000 m² verhuurbare oppervlakte kan ontwikkeld worden.

Expansie naar Duitsland

VGP heeft een sterke basis uitgebouwd in 2012 waarop de Groep verder kan bouwen en groeien in Duitsland.

VGP is erin geslaagd om 2 toplocaties te securiseren in Duitsland. Een grondstuk van 218.000 m² is gelegen kort aan de luchthaven van Frankfurt en laat VGP toe om 100.000 m² verhuurbare oppervlakte te ontwikkelen. VGP verwacht dit grondstuk tegen het midden van 2013 te kopen, waarna het onmiddellijk met de ontwikkeling ervan zal starten. VGP heeft aanzienlijke belangstelling losgeweekt bij verschillende grote ondernemingen die graag wensen te herlokaliseren naar dit park.

Daarnaast slaagde VGP er ook in om een bijkomend nieuw grondstuk van 108.000 m² te securiseren op een toplocatie in Leipzig. Het grondstuk bevindt zich in de nabijheid van de Leipzig Messe en laat VGP toe om bijkomend 50.000 m² verhuurbare oppervlakte te ontwikkelen. Deze regio heeft een grote toename van investeringen gekend tijdens de laatste jaren met investeringen van BMW, DHL enz. en heeft zich ontpopt als een nieuwe regionale logistieke hub. VGP is zeer goed geplaatst om maximaal voordeel te halen van de inkomende investeringen in deze regio.

Uiteindelijk is VGP ook bezig met het negotiëren van een aantal sleutel-op-de-deur projecten die VGP zou ontwikkelen voor grote Duitse ondernemingen en verhuren op lange termijn (+ 10 jaar). Deze negotiaties zijn per definitie veel moeilijker, desalniettemin verwacht VGP een aantal van deze sleutel-op-de-deur projecten te kunnen winnen.

Financiering

Tijdens 2012 steeg de bankschuld van € 15,2 miljoen per 31 december 2011 (voor herclassificatie naar verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop) tot € 16,2 miljoen per 31 december 2012.

In december 2012 tekende VGP een nieuw toegezegde kredietovereenkomst met UniCredit Bank voor een bedrag van € 57 miljoen. Deze nieuwe kredietlijn zorgt ervoor dat de volledige toekomstige ontwikkelingspipeline in Tsjechië nu volledig gefinancierd is.

VGP CZ IV en VGP Estonia transactie

In april 2012 verwezenlijkte VGP de verkoop van een belang van 80% in VGP CZ IV a.s. aan European Property Investors Special Opportunities, L.P. (EPISO), een vastgoedfonds dat gezamenlijk beheerd wordt door AEW Europe en Tristan Capital Partners. In mei 2012 verwezenlijkte VGP Estonia de verkoop van haar nieuwe semi-industriële gebouwen in Tallinn (Estland), die een verhuurbare oppervlakte van 40.000 m² vertegenwoordigen, aan East Capital Baltic Property Fund II, een nieuw vastgoedfonds beheerd door East Capital.

Bijkomende opmerkingen met betrekking tot de geconsolideerde financiële resultaten per 31 december 2012

Financiële inkomsten

Tijdens het jaar 2012 stegen de leningen toegekend aan de geassocieerde ondernemingen lichtjes tot € 45,8 miljoen tegenover € 45,3 miljoen per einde 2011. Deze leningen hebben een significante positieve impact op de financiële inkomsten.

De financiële inkomsten voor de periode eindigend op 31 december 2012 omvatten € 3,4 miljoen interesten op leningen gegeven aan geassocieerde ondernemingen (vergeleken met € 2,4 miljoen interesten op leningen gegeven aan geassocieerde ondernemingen en € 1,6 miljoen netto wisselkoerswinsten per 31 december 2011).

Financiële lasten

De gerapporteerde financiële lasten per 31 december 2012 bestaan voornamelijk uit interesten op financiële schulden, voor € 0,6 miljoen (€ 5,7 miljoen per 31 december 2011), naast een positieve impact van € 0,4 miljoen (€ 0,2 miljoen per 31 december 2011) m.b.t. intercalaire interesten.

De grootste oorzaak van de variatie van de interesten houdt verband met de verandering in de bankschuld en aandeelhoudersleningen. De financiële schuld bedroeg € 16,2 miljoen per 31 december 2012 (vergeleken met een financiële schuld van € 15,2 miljoen voor herclassificatie naar verplichtingen m.b.t. groepen activa aangehouden voor verkoop per 31 december 2011).

Belastingen

De belastingen stegen van € 1,5 miljoen per 31 december 2011 naar € 2,7 miljoen per 31 december 2012. De wijziging was voornamelijk te wijten aan de 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 2013

Tijdens 2012 verwezenlijkte VGP de gedeeltelijke of volledige verkoop van de meeste van haar inkomsten genererende activa. De opbrengst van deze verkopen werd voornamelijk aangewend door VGP om haar landbank verder uit te breiden in Tsjechië en nog belangrijker om nieuwe landpercelen te securiseren in de nieuwe Duitse markt. Deze nieuwe grondstukken zouden in de volgende 12 tot 18 maanden bijkomende ontwikkelingswinsten en huurinkomsten moeten beginnen genereren.

VGP is derhalve goed geplaatst om nieuwe ontwikkelingscyclus aan te vangen die aanzienlijke ontwikkelingswinsten zou moeten genereren tijdens de volgende jaren.

Financiële kalender

Jaarverslag 2012	10 april 2013
Business update eerste kwartaal 2013	10 mei 2013
Algemene aandeelhoudersvergadering	10 mei 2013
Bekendmaking halfjaarresultaten 2013	26 augustus 2013
Business update derde kwartaal 2013	14 november 2013

Voor meer informatie

Mr Jan Van Geet

CEO

Tel. + 420 602 404 790

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 en voor rekening van geassocieerde ondernemingen, 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 2012**

Winst- en verliesrekening (in duizend €)	2012	2011
Bruto huuropbrengsten	3.071	14.446
Doorgerekende huurlasten	1.439	5.217
Door te rekenen huurlasten	(1.500)	(4.388)
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(388)	(1.345)
Netto huurresultaat	2.622	13.930
Niet-gerealiseerde meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	12.057	7.541
Gerealiseerde meer- / (min)waarde op verkoop van dochterondernemingen en vastgoedbeleggingen	290	(4.408)
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	12.347	3.133
Vastgoedresultaat	14.969	17.063
Administratieve kosten	(3.996)	(2.096)
Andere opbrengsten	2.836	1.200
Andere kosten	(865)	(805)
Operationeel resultaat	12.944	15.362
Financiële opbrengsten	3.456	4.060
Financiële kosten	(554)	(5.797)
Financieel resultaat	2.902	(1.737)
Resultaat vóór belastingen	15.846	13.625
Belastingen	(2.652)	(1.532)
Resultaat na belastingen (geconsolideerde ondernemingen)	13.194	12.093
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	(1.615)	844
Netto resultaat	11.579	12.937
Resultaat per aandeel	2012	2011
Gewone netto resultaat per aandeel (in €)	0,62	0,70
Verwaterde netto resultaat per aandeel (in €)	0,62	0,70

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 2012

OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG PERIODERESULTAAT (in duizend €)	2012	2011
Netto resultaat	11.579	12.937
Andere elementen van het resultaat		
Kasstroomafdekkingen	-	5.409
Uitgestelde belastingen met betrekking tot andere elementen van het resultaat	-	(1.028)
Andere elementen van het resultaat na belastingen (opgenomen in het eigen vermogen)	-	4.381
		-
Volledig perioderesultaat	11.579	17.318
Toerekenbaar aan:		
de Groep	11.579	17.318
Minderheidsbelangen van derden	-	-

3. GECONSOLIDEERDE BALANS

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2012

ACTIVA (in duizend €)	2012	2011
Immateriële activa	58	43
Vastgoedbeleggingen	101.629	71.643
Andere materiële vaste activa	241	278
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	(545)	965
Andere langlopende vorderingen	45.758	45.313
Uitgestelde belastingvorderingen	79	243
Totaal vaste activa	147.220	118.485
Handels- en andere vorderingen	9.037	9.138
Geldmiddelen en kasequivalenten	19.123	16.326
Groepen activa aangehouden voor verkoop	-	33.944
Totaal vlottende activa	28.160	59.408
TOTAAL ACTIVA	175.380	177.893

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizend €)	2012	2011
Kapitaal	62.251	22.298
Overgedragen resultaten	88.940	132.368
Overige reserves	69	69
Eigen vermogen	151.260	154.735
Langlopende financiële schulden	3.916	4.160
Andere langlopende financiële schulden	-	-
Andere langlopende verplichtingen	951	28
Uitgestelde belastingverplichtingen	3.358	1.520
Totaal langlopende verplichtingen	8.225	5.708
Kortlopende financiële schulden	12.242	4.692
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-
Handels- en andere kortlopende schulden	3.653	5.724
Verplichtingen mbt groepen activa aangehouden voor verkoop	-	7.034
Totaal kortlopende verplichtingen	15.895	17.450
Totaal verplichtingen	24.120	23.158
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	175.380	177.893

4. GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2012

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN <i>(in duizend €)</i>	Statutair aandelen kapitaal	Kapitaal- reserve ¹	IFRS aandelen kapitaal	Overige reserves			Totaal eigen vermogen
				Reserves	Uitgifte- premie	Afdekkings- reserve	
Saldo per 1 januari 2011	175.361	(113.110)	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	-	-	-	-	-	-	-
Uitkering kapitaal	(39.953)	39.953	-	(39.953)	-	-	(39.953)
Saldo per 31 december 2011	135.408	(73.157)	62.251	92.415	69	-	154.735
Saldo per 1 januari 2012	135.408	(73.157)	62.251	92.415	69	-	154.735
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-	-	-
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	11.579	-	-	11.579
Effect van verkopen	-	-	-	-	-	-	-
Volledig perioderesultaat	-	-	-	11.579	-	-	11.579
Dividenden	-	-	-	-	-	-	-
Uitkering kapitaal	(15.052)	15.052	-	(15.052)	-	-	(15.052)
Saldo per 31 december 2012	120.356	(58.105)	62.251	88.940	69	-	151.260

¹ Kapitaalreserve heeft betrekking op de eliminatie van de inbreng in natura van de aandelen van een aantal groepsondernemingen en de aftrek van alle kosten met betrekking tot de uitgifte van de nieuwe aandelen en de notering van de bestaande aandelen, van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap, op het ogenblik van de beursgang.

5. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2012

KASSTROOMOVERZICHT (in duizend €)	2012	2011
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>		
Resultaat vóór belastingen	15.846	13.625
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen	139	164
Niet-gerealiseerde (meer)- / minwaarde op vastgoedbeleggingen	(12.057)	(7.541)
Gerealiseerde (meer)- / minwaarde op verkoop dochterondernemingen	(290)	4.408
Niet-gerealiseerde (winst) / verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen	400	-
Netto betaalde / (ontvangen) rente	(2.733)	3.508
Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen	1.305	14.164
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen	(227)	(12.443)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden	(3.635)	1.194
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(2.556)	2.915
Netto betaalde / (ontvangen) rente	2.733	(3.508)
Betaalde winstbelastingen	(219)	(119)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	(43)	(712)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Inkomsten uit verkoop van dochteronderneming	8.671	153.777
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa	24.252	1.512
Aankoop van dochterondernemingen	(1.807)	-
(Opname) / Terugbetalingen van leningen - geassocieerde ondernemingen	1.811	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(13.934)	(47.721)
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	18.994	107.568
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Betaalde bruto dividenden	-	-
Netto opbrengsten m.b.t. de uitgifte van aandelen /(terugbetaling kapitaal)	(15.052)	(39.954)
Opname van leningen	8.010	18.005
Terugbetalingen van leningen	(9.186)	(73.721)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	(16.228)	(95.670)
Herclassificatie als groepen activa aangehouden voor verkoop	-	(6)
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	2.723	11.180
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode	16.326	5.341
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen	74	(195)
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het einde van de periode	19.123	16.326
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	2.723	11.180