

21 maart 2014

Jaarresultaten 2013

- Nettowinst over de periode van € 24,3 miljoen (+ €12,7 miljoen in vergelijking met 2012)
- Stijging van de bruto huurinkomsten met 50,2% (+ €1,5 miljoen) tot € 4,6 miljoen
- Stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis met 106,5% tot € 10,4 miljoen (in vergelijking met € 5,0 miljoen per 31 december 2012)
- De huidige ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 206.572 m² verhuurbare oppervlakte met een gewogen gemiddelde duur van 7,6 jaar per einde december 2013 (9,8 jaar per 31 december 2012)
- 11 projecten in aanbouw die een verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 152,514 m² met 3 bijkomende projecten (32.210 m²) opgestart na jaareinde
- 958.000 m² nieuwe grondstukken aangekocht waarvan 803.000 m² gelegen in Duitsland. Verdere uitbreiding van de landbank gepland met 769.000 m² nieuwe grondstukken (waarvan 705.000 m² in Duitsland) die reeds gedeeltelijk gesecuriseerd werden, ter ondersteuning van de ontwikkelingspipeline
- Netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen bedraagt € 27,9 miljoen (tegen € 12,3 miljoen per einde 2012)
- Stijging van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (de 'vastgoedportefeuille') met 122,2% tot € 225,8 miljoen per 31 december 2013 (vergeleken met € 101,6 miljoen per 31 december 2013)
- Aankoop van de Tsjechische facility manager SUTA s.r.o.
- Succesvolle plaatsing van 2 obligatieleningen. In juli 2013, een obligatielening van € 75 miljoen met een looptijd van 4 jaar en in december 2013 een obligatielening van € 75 miljoen met een looptijd van 5 jaar
- Uitkering aan de aandeelhouders van een € 7,6 miljoen kapitaalvermindering (€ 0,41 per aandeel) op 16 januari 2014

Samenvatting

2013 was een jaar van verandering voor VGP. Tijdens het jaar bleef VGP haar ontwikkelingspipeline verder voorbereiden voor toekomstige groei door een aanzienlijke uitbreiding van haar aanwezigheid in Duitsland via de aankoop van 803.000 m² nieuwe ontwikkelingsgrondstukken en door de aankoop van

een 110.000 m² nieuw grondstuk gelegen in Tallinn (Estland) en een 45.000 m² nieuw grondstuk in Tsjechië.

De bemoedigende stijging van de vraag naar verhuurbare oppervlakte die werd waargenomen tijdens het eerste halfjaar kwam in een stroomversnelling tijdens de tweede jaarhelft en blijft aanhouden tijdens de eerste maanden van 2014. VGP registreerde een aanzienlijke stijging in de vraag naar verhuurbare oppervlakte: voornamelijk in Duitsland, Tsjechië, Estland en Roemenië. Gebaseerd op deze bemoedigende signalen versnelden de ontwikkelingsactiviteiten en op het einde van 2013 waren er 11 projecten in aanbouw die een totaal van 152.514 m² verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen. Verder werden er tijdens het eerste kwartaal van 2014 nog eens bijkomend 3 nieuwe projecten (32.210 m²) opgestart.

Duitsland is duidelijk uitgegroeid tot een belangrijke bron van potentiële groei en ontwikkeling. De niche strategie van de Group is hier ook een succesvol recept gebleken om nieuwe en potentiële huurders aan te trekken. Deze strategie richt zich op eindgebruikers en middelgrote gebouwen en concentreert zich op het verwerven van strategisch gelegen terreinen d.w.z. gronden die gelegen zijn aan autosnelwegen en ringwegen, in de nabijheid van belangrijke steden en/of productiecentra, die beschikbaarheid van arbeidskrachten garandeert aan toekomstige huurders. Verder richt deze strategie zich op de kerncompetentie van VGP om de operationele processen van huurders op daadwerkelijke en efficiënte manier te integreren in haar gebouwen.

De activiteiten van VGP tijdens het jaar 2013 kunnen als volgt worden samengevat:

- De operationele activiteiten resulteerden in een winst van het boekjaar voor de periode van € 24,3 miljoen (€ 1,31 per aandeel) tegen een netto resultaat van € 11,6 miljoen (€ 0,62 per aandeel) per 31 december 2012.
- De verhuuractiviteiten mondden uit in het tekenen van nieuwe toegezegde huurovereenkomsten voor meer dan € 15,1 miljoen waarvan er € 10,9 miljoen betrekking hadden op nieuwe of vervangingen van bestaande verhuurde oppervlakte (€5,5 miljoen voor rekening van geassocieerde ondernemingen) en € 4,2 miljoen (€ 4,0 miljoen voorrekening van geassocieerde ondernemingen) betrekking hadden op verlengingen van bestaande huurovereenkomsten.
- De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 96,9% per 31 december 2013 (exclusief de geassocieerde ondernemingen) vergeleken met 94,9% per 31 december 2012. De bezettingsgraad voor de vastgoedportefeuille van de geassocieerde ondernemingen bedroeg 96,0% per einde 2013 (tegen 94,5% per einde 2012).
- De huidige vastgoedportefeuille, in volle eigendom, bestaat uit 9 afgewerkte projecten die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 134.201 m² met bijkomend 11 nieuwe gebouwen in aanbouw goed voor 152.514 m² verhuurbare oppervlakte.
- Daarnaast bezit VGP gedeeltelijk via haar geassocieerde ondernemingen 58 afgewerkte gebouwen die een totaal verhuurbare oppervlakte vertegenwoordigen van 627.523 m² waarvoor er facility management en vastgoedbeheerdiensten worden geleverd door de VGP Groep. Per einde 2013 waren er geen gebouwen in aanbouw voor rekening van de geassocieerde ondernemingen.
- Tijdens het vierde kwartaal van 2013 bleef VGP haar landbank verder uitbreiden in Duitsland door de aankoop van een nieuw grondstuk van 218.000 m² in de regio Frankfurt. Daarnaast securiseerde

VGP een bijkomend grondstuk van 537.000 m² in München. Dit grondstuk werd in de loop van januari 2014 aangekocht.

- Het resultaat op de vastgoedportefeuille (netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen) per 31 december 2013 bedroeg € 27,9 miljoen tegen een netto meerwaarde op vastgoedbeleggingen van € 12,3 miljoen per 31 december 2012.
- Per 31 december 2013 bleef het financieel resultaat verder profiteren van de interestopbrengsten op leningen gegeven aan geassocieerde ondernemingen maar werd negatief beïnvloed door de rente op de 2 obligaties die uitgegeven werden tijdens het jaar. Dit had als resultaat dat het financieel resultaat daalde van € 2,9 miljoen per 31 december 2012 tot € 0,7 miljoen per 31 december 2013.
- In januari 2014 ging VGP over tot de uitbetaling van een € 7,6 miljoen (0,41 per aandeel) kapitaalvermindering in geld.
- Tijdens het jaar gaf VGP met succes 2 obligatieleningen uit. Op 12 juli 2013 werd een obligatielening van € 75 miljoen met een looptijd van 4 jaar uitgegeven. Op 6 december 2013 werd er bijkomend een obligatielening van € 75 miljoen met een looptijd van 5 jaar uitgegeven.

Kerncijfers

Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (In duizend €)	2013	2012
NETTO COURANT RESULTAAT		
Bruto huuropbrengsten	4.613	3.071
Doorgerekende / (door te rekenen huurlasten)	(90)	(63)
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(728)	(717)
Netto huurresultaat	3.795	2.291
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	3.390	1.925
Inkomsten uit projectontwikkeling	485	799
Andere opbrengsten / (kosten) incl. administratieve kosten	(4.850)	(4.418)
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	1.526	(1.615)
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	4.346	(1.018)
Financieel resultaat ¹	903	2.902
Herwaardering van de financiële instrumenten	(201)	0
Belastingen	(953)	(590)
Netto courant resultaat	4.095	1.294
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Herwaardering van de onroerende activa	27.872	12.347
Latente belastingen	(7.665)	(2.062)
Resultaat op de portefeuille	20.207	10.285
WINST VAN HET BOEKJAAR	24.302	11.579

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

Gegevens per aandeel	2013	2012
Aantal gewone aandelen	18.583.050	18.583.050
Netto courant resultaat per aandeel (in €)	0,22	0,07
Netto resultaat (gerapporteerd) per aandeel (in €)	1,31	0,62

Stijging van de bruto huurinkomsten met 50,2% tot €4.6 miljoen

De groei van de bruto huurinkomsten weerspiegelt de bestendige groei van de verhuurde activa voornamelijk deze die in het jaar 2013 werden opgeleverd. De bruto huurinkomsten stegen in 2013 met 50,2 % van € 3,1 miljoen per 31 december 2012 tot 46 miljoen per 31 december 2013.

Stijging van de toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis tot € 10,4 miljoen

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis kenden andermaal een sterke groei ten gevolge van de bemoedigende stijging van de vraag naar verhuurbare oppervlakte.

In Duitsland startte VGP onderhandelingen met potentiële huurders, die niet alleen geïnteresseerd zijn in de bestaande parken maar die ook geïnteresseerd zijn in ontwikkelingen van een aantal sleutel-op-de-deur projecten onder lange termijn huurcontracten. In VGP Park Hamburg werd een nieuw huurcontract voor 10,200 m² verhuurbare oppervlakte getekend in december 2013. Na jaareinde was VGP succesvol in het onderhandelen van 2 nieuwe sleutel-op-de-deur projecten voor een totale verhuurbare oppervlakte van 21.000 m² met 2 gerenommeerde ondernemingen op basis van lange termijn huurovereenkomsten.

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis stegen tot € 10.4 miljoen¹ per 31 december 2013.

De toegezegde huurovereenkomsten op jaarbasis vertegenwoordigen de geannualiseerde huurinkomsten die gegenereerd worden of zullen worden door afgesloten huurovereenkomsten en toegezegde toekomstige huurovereenkomsten.

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 96,9% per 31 december 2013 (exclusief de geassocieerde ondernemingen) vergeleken met 94,9% per 31 december 2012. De bezettingsgraad voor de vastgoedportefeuille van de geassocieerde ondernemingen bedroeg 96,0% per einde 2013 (tegen 94,5% per einde 2012).

De ondertekende huurovereenkomsten vertegenwoordigen in totaal 206.572 m² verhuurbare oppervlakte. De gewogen gemiddelde duur van de toegezegde huurovereenkomsten per einde december 2013 bedraagt 7,6 jaar (vergeleken met 9,8 jaar per einde 2012).

Inkomsten uit vastgoedbeheer, facility management en projectontwikkeling bedragen € 3,9 miljoen

De inkomsten uit vastgoedbeheer, facility management en projectontwikkeling stegen van € 2.7 miljoen per einde december 2012 tot € 3,9 miljoen per 31 december 2013.

¹ Inclusief de € 1,4 miljoen bruto huuropbrengsten gegenereerd door het aangekochte nieuwe 25.000 m² gebouw in Hamburg in december 2013.

De belangrijkste factor in deze stijging was de verwerving, tijdens het jaar, van de Tsjechische facility manager SUTA s.r.o.. Deze onderneming die al geruime tijd aanwezig is op de Tsjechische markt, is gespecialiseerd in onderhouds- en schoonmaakactiviteiten en werd in mei 2013 overgenomen.

De inkomsten uit vastgoedbeheer, facility management en projectontwikkeling worden gegenereerd door diensten aan te bieden aan geassocieerde ondernemingen en andere derden buiten de Groep.

Netto financiële opbrengsten dalen tot € 0,7 miljoen

De financiële opbrengsten voor de periode eindigend op 31 december 2013 omvatten de volle impact van de interestopbrengsten op leningen gegeven aan geassocieerde ondernemingen en bereikte € 3,6 miljoen per 31 december 2013 tegen € 3,5 miljoen per 31 december 2012. De financiële lasten stegen substantieel als gevolg van de interestlasten (€2,1 miljoen) op de 2 obligatieleningen uitgegeven in 2013. Hierdoor daalden de netto financiële opbrengsten van € 2,9 miljoen per 31 december 2012 tot € 0,7 miljoen per 31 december 2013.

De leningen gegeven aan geassocieerde ondernemingen stegen van € 45,8 miljoen per 31 december 2012 tot € 49,1 miljoen per 31 december 2013.

De financiële schulden stegen substantieel van € 162 miljoen per einde december 2012 tot € 170,6 miljoen per einde december 2013. De stijging was te wijten aan de verhoging van bankschulden met € 7,6 miljoen en de € 146,7 miljoen netto verhoging door de uitgifte van de 2 obligatieleningen.

Evolutie van de vastgoedportefeuille

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (de 'vastgoedportefeuille') steeg met 122,2% tijdens het jaar 2013 tot € 225,8 miljoen tegenover € 101,6 miljoen op 31 december 2012. De stijging was voornamelijk te wijten aan de aankoop van nieuw ontwikkelingsland en in mindere mate aan het opstarten van de bouw van nieuwe projecten.

De totale portefeuille (inclusief geassocieerde ondernemingen) maar exclusief het ontwikkelingsland werd op 31 december 2013 door de waarderingsdeskundige gewaardeerd op basis van een kapitalisatievoet van 8,31%¹ (vergeleken met 8,42% per 31 december 2012) toegepast op de contractuele huren vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen.

Afgewerkte projecten

Tijdens het jaar werden er 6 gebouwen opgeleverd.

Voor de eigen portefeuille leverde VGP 3 gebouwen op waarvan 1 gebouw van 6.471 m² in VGP Park Tuchomerice (Tsjechië), 1 gebouw van 8.621 m² in VGP Park Brno (Tsjechië) en 1 gebouw van 10.477 m² in VGP Park Timisoara (Roemenië).

¹ Rendementsverwachtingen van toepassing op de totale vastgoedportefeuille inclusief geassocieerde ondernemingen. Indien de geassocieerde ondernemingen niet meegerekend zouden worden zouden de rendementsverwachtingen per eind december 2013 8,72% bedragen vergeleken met 8,86% per einde december 2012.

VGP

Voor rekening van de geassocieerde ondernemingen leverde VGP 3 bijkomende gebouwen op waarvan 1 gebouw van 6.358 m² in VGP Park Horni Pocernice, 1 gebouw van 8.494 m² in VGP Park Nyrany en 1 gebouw van 9.190 m² in VGP Park Liberec.

Projecten in aanbouw

Op het einde van december 2013 waren er 11 projecten in aanbouw voor eigen rekening. In Tsjechië: 1 gebouw in VGP Park Usti nad Labem, 1 gebouw in VGP Park Hradek nad Nisou en 2 gebouwen in VGP Park Brno. In de andere landen 1 gebouw in VGP Park Malacky (Slovakije), 1 gebouw in VGP Park Timisoara (Roemenië), 1 gebouw in VGP Park Györ (Hongarije), 2 gebouwen in VGP Park Tallinn II (Estland), 1 gebouw in VGP Park Bingen (Duitsland) en 1 gebouw in VGP Park Hamburg (Duitsland). Deze nieuwe projecten in aanbouw, waarvoor er reeds verschillende huurovereenkomsten afgesloten werden, vertegenwoordigen ongeveer 152.514 m² verhuurbare oppervlakte.

Verder werden er tijdens het eerste kwartaal van 2014 nog eens bijkomend 3 nieuwe projecten opgestart. In Tsjechië: 1 gebouw in VGP Park Tuchomerice en 1 gebouw in VGP Park Plzen. In Duitsland 1 gebouw in VGP Park Rodgau.

Landbank

Tijdens het jaar 2013 bleef VGP haar ontwikkelingspipeline verder voorbereiden voor toekomstige groei door een aanzienlijke uitbreiding van haar landbank. Er werden in totaal 958.000 m² nieuwe grondstukken aangekocht waarvan 803.000 m² gelegen in Duitsland, 110.000 m² gelegen in Tallinn (Estland) en 45.000 m² gelegen in Tsjechië.

Per einde december 2013 bedraagt de landbank in volle eigendom 2.048.943 m². Deze landbank laat VGP toe om, naast de huidige projecten in aanbouw en de reeds opgeleverde projecten, nog bijkomend 580.000 m² te ontwikkelen waarvan 282.000 m² in Duitsland, 130.000 m² in Tsjechië en 168.000 in de andere landen.

Daarnaast heeft VGP per einde december 2013 voor ongeveer 769.000 m² nieuwe landpercelen geïdentificeerd of onder optie waarvan er 705.000 m² gelegen zijn in Duitsland. Op deze gronden kan er circa 350.000 m² verhuurbare oppervlakte ontwikkeld worden. VGP kocht reeds 537.000 m² van deze grondstukken aan in januari 2014 en verwacht dat de rest van deze grondstukken aangekocht zal worden tijdens het jaar 2014.

Aankoop van een nieuw gebouw in Hamburg

In december 2013 ging VGP formeel over tot de aankoop van een volledig verhuurd nieuw gebouw van 25.000 m² gelegen in haar VGP Park Hamburg. Met de aankoop van dit project genereert VGP onmiddellijk € 1,4 miljoen jaarlijkse huuropbrengsten in Duitsland. Het laat VGP ook bijkomend toe om schaalvoordelen te realiseren vanuit een ontwikkelings- en commercieel oogpunt.

Financiering

Na de succesvolle uitgifte in juli 2013 van een vastrentende obligatielening van € 75 miljoen met vervaldag 12 juli 2017 werd er in december 2013 een tweede vastrentende obligatielening van € 75

miljoen uitgegeven met vervaldag 6 december 2018. Beide obligaties werden genoteerd op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussel.

De financiële schulden stegen substantieel van € 162 miljoen per einde december 2012 tot € 170,6 miljoen per einde december 2013. De stijging was te wijten aan de verhoging van bankschulden met € 7,6 miljoen en de € 146,7 miljoen netto verhoging door de uitgifte van de 2 obligatieleningen.

Bijkomende opmerkingen met betrekking tot de geconsolideerde financiële resultaten per 31 december 2013

Belastingen

De belastingen stegen van € 2,7 miljoen per 31 december 2012 tot € 8,6 miljoen per 31 december 2013. De stijging was voornamelijk te wijten aan belastinglatenties met betrekking tot de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en heeft daarom geen invloed op de liquiditeit van de Groep.

Handels- en andere kortlopende schulden

Per 31 december 2013 bedroegen de handels- en andere kortlopende schulden € 17,0 miljoen (vergeleken met € 3,7 miljoen per 31 december 2012). De belangrijkste reden voor deze stijging was de betalingsverplichting van € 7,6 miljoen m.b.t. uitkering van de kapitaalvermindering. De uitbetaling vond plaats in januari 2014.

Vooruitzichten voor 2014

Tijdens 2013 heeft VGP met succes haar landbank verder uitgebreid en is de Groep zich meer gaan richten op Duitsland.

Gebaseerd op de positieve trend van geregistreerde huuraanvragen tijdens 2013 en de aanhoudende trend, waargenomen tijdens de eerste maanden van 2014, verwacht VGP, behoudens onvoorziene economische of financiële markten omstandigheden, dat het haar huurinkomsten en vastgoedportefeuille substantieel verder zal kunnen laten groeien door het opleveren en opstarten van nieuwe projecten.

VGP is ervan overtuigd dat het nu sterke landposities heeft die haar toekomstige ontwikkelingsactiviteiten voor de volgende jaren kan ondersteunen.

Financiële kalender

Jaarverslag 2013	9 april 2014
Business update eerste kwartaal 2014	9 mei 2014
Algemene aandeelhoudersvergadering	9 mei 2014
Bekendmaking halfjaarresultaten 2014	25 augustus 2014
Business update derde kwartaal 2014	14 november 2014



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 2013

Winst- en verliesrekening (in duizend €)	2013	2012
Omzet	9,836	6,973
Bruto huuropbrengsten	4,613	3,071
Doorgerekende huurlasten	1,349	1,178
Door te rekenen huurlasten	(1,439)	(1,241)
Operationele kosten verbonden aan vastgoed	(728)	(717)
Netto huurresultaat	3,795	2,291
Inkomsten uit vastgoedbeheer en facility management	3,390	1,925
Inkomsten uit projectontwikkeling	485	799
Netto meer- / (min)waarde op vastgoedbeleggingen	27,872	12,347
Administratieve kosten	(4,567)	(3,999)
Andere opbrengsten	458	352
Andere kosten	(741)	(771)
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	1,526	(1,615)
Operationele winst / (verlies)	32,218	11,329
Financiële opbrengsten	3,587	3,456
Financiële kosten	(2,885)	(554)
Financieel resultaat	702	2,902
Winst voor belastingen	32,920	14,231
Belastingen	(8,618)	(2,652)
Winst van het boekjaar	24,302	11,579
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	24,302	11,579
Minderheidsbelangen	-	-

Resultaat per aandeel	2013	2012
Gewone netto resultaat per aandeel (in €)	1.31	0.62
Gewone netto resultaat per aandeel – na correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen (in €)	1.34	0.62

¹ De commissaris heeft bevestigd dat zijn auditprocedures ten gronde zijn afgewerkt, en dat deze 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 2013

Overzicht van het volledig perioderesultaat (in duizend €)	2013	2011
Netto resultaat	24,302	11,579
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	-	-
<i>Andere elementen van het resultaat na belastingen die later niet geherklasseerd zullen worden naar het perioderesultaat, na belastingen</i>	-	-
Andere elementen van het resultaat (opgenomen in het eigen vermogen)	-	-
Volledig perioderesultaat	24,302	11,579
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van VGP NV	24,302	11,579
Minderheidsbelangen	-	-

3. GECONSOLIDEERDE BALANS Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2013

Activa (in duizend €)	2013	2012
Goodwill	631	-
Immateriële activa	51	58
Vastgoedbeleggingen	225,804	101,629
Andere materiële vaste activa	297	241
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	982	(545)
Andere langlopende vorderingen	49,114	45,758
Uitgestelde belastingvorderingen	135	79
Totaal vaste activa	277,014	147,220
Handels- en andere vorderingen	10,242	9,037
Geldmiddelen en kasequivalenten	79,226	19,123
Totaal vlottende activa	89,468	28,160
TOTAAL ACTIVA	366,482	175,380

Eigen vermogen en verplichtingen (in duizend €)	2013	2012
Kapitaal	62,251	62,251
Overgedragen resultaten	103,737	88,940
Overige reserves	69	69
Eigen vermogen	166,057	151,260
Langlopende financiële schulden	159,658	3,916
Andere langlopende financiële verplichtingen	201	-
Andere langlopende verplichtingen	943	951
Uitgestelde belastingverplichtingen	11,753	3,358
Totaal langlopende verplichtingen	172,555	8,225
Kortlopende financiële schulden	10,895	12,242
Handels- en andere kortlopende schulden	16,975	3,653
Totaal kortlopende verplichtingen	27,870	15,895
Totaal verplichtingen	200,425	24,120
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	366,482	175,380

4. GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2013

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizend €)	Statutair aandelen kapitaal	Kapitaal-reserve ¹	IFRS aandelen kapitaal	Reserves	Uitgifte-premie	Totaal eigen vermogen
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)
Correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen ²	-	-	-	-	-	-
Saldo per 31 december 2012	120,356	(58,105)	62,251	88,940	69	151,260
Saldo per 1 januari 2013	120,356	(58,105)	62,251	88,940	69	151,260
Andere elementen van het resultaat	-	-	-	-	-	-
Resultaat over het boekjaar	-	-	-	24,302	-	24,302
Effect van verkopen	-	-	-	-	-	-
Volledig perioderesultaat	-	-	-	24,302	-	24,302
Dividenden	-	-	-	-	-	-
Uitkering kapitaal	(7,619)	7,619	-	(7,619)	-	(7,619)
Correctie voor wederzijds belang via geassocieerde ondernemingen ²	-	-	-	(1,886)	-	(1,886)
Saldo per 31 december 2013	112,737	(50,486)	62,251	103,737	69	166,057

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.

² Correctie voor wederzijds belang heeft betrekking op de eliminatie van het proportioneel aandeel in het eigen vermogen van de VGP NV aandelen die gehouden worden door VGP Misv Comm. VA.. VGP NV verwierf 43% van VGP Misv Comm. VA tijdens 2013.

5. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2013

KASSTROOMOVERZICHT (in duizend €)	2013	2012
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>		
Resultaat vóór belastingen	32,920	14,231
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen	106	139
Niet-gerealiseerde (meer)- / minwaarde op vastgoedbeleggingen	(27,872)	(12,057)
Gerealiseerde (meer)- / minwaarde op verkoop dochterondernemingen	0	(290)
Niet-gerealiseerde (winst) / verlies op financiële instrumenten en wisselkoersen	56	400
Netto betaalde / (ontvangen) rente	(2,293)	(2,733)
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	(1,526)	1,615
Operationeel resultaat voor wijzigingen in het werkkapitaal en voorzieningen	1,391	1,306
Afname/(Toename) in handels- en andere vorderingen	(1,424)	(227)
(Afname)/Toename in handels- en andere schulden	8,302	(3,636)
Bruto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	8,269	(2,557)
Netto (betaalde) / ontvangen rente	2,293	2,733
Betaalde winstbelastingen	(95)	(219)
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	10,467	(43)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Inkomsten uit verkoop van dochteronderneming	-	8,671
Inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa	31	24,252
Aankoop van dochterondernemingen en geassocieerde ondernemingen	(4,091)	(1,807)
(Opname) / Terugbetalingen van leningen - geassocieerde ondernemingen	(3,356)	1,811
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(89,811)	(13,934)
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	(97,227)	18,994
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Betaalde bruto dividenden		
Netto opbrengsten m.b.t. de uitgifte van aandelen / (terugbetaling kapitaal)	(7,619)	(15,052)
Opname van leningen	155,322	8,010
Terugbetalingen van leningen	(928)	(9,186)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	146,775	(16,228)
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	60,015	2,723
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het begin van de periode	19,123	16,326
Effect uit wijzigingen in wisselkoersen	88	74
Geldmiddelen en kasequivalenten aan het einde van de periode	79,226	19,123
Netto toename / (afname) in geldmiddelen en kasequivalenten	60,015	2,723