

Ghelamco Group Comm. VA Resultaten 31.12.2015

Duurzame groei en sterke resultaten dankzij volgehouden inspanningen op het vlak van ontwikkeling, constructie en marketing binnen de belangrijkste marktsegmenten

Resultaten 2015

De Groep sloot het boekjaar 2015 af met een bedrijfsresultaat van 90.081 KEUR dankzij haar volgehouden investerings- en commerciële inspanningen in bestaande en nieuwe projecten. Door deze inspanningen slaagde de Groep erin enerzijds een aanzienlijke omzet te realiseren met de verkoop van residentieel vastgoed en anderzijds aanzienlijke meerwaarde te creëren op haar grotere commerciële vastgoedprojecten en op die manier duurzame groei te creëren.

Dit weerspiegelt zich in een balanstotaal van 1.653.429 KEUR met een eigen vermogen van 661.374 KEUR. De solvabiliteitsratio bedraagt 40% (tegenover 45% op 31/12/14).

Kerncijfers (KEUR)

Resultaten	31.12.2015	31.12.2014
Bedrijfsresultaat	139.327	19.644
Nettoresultaat van het boekjaar	90.081	-9.062
Aandeel van de groep in het nettoresultaat van het boekjaar	89.348	-9.693
Balans	31.12.2015	31.12.2014
Totale activa	1.653.429	1.267.826
Geldmiddelen en kasequivalenten	84.587	98.955
Netto financiële schuld (-)	821.946	522.475
Totaal eigen vermogen	661.374	571.183

In Polen heeft de Groep in 2015 voornamelijk geïnvesteerd in de verdere afwerking van de Warsaw Spire (+/- 108.000 m² kantoorruimte) en in de bouw van het Woloska 24 project (ongeveer 20.000 m² kantoorruimte in het Mokotow District in Warschau). In de loop van 2015 werd satellietgebouw C van Warsaw Spire afgewerkt en opgeleverd en per jaareinde is ook het torengedouw nagenoeg helemaal klaar.

Dankzij de volgehouden en succesvolle inspanningen in de verhuur van het Warsaw Spire project, is het project in zijn geheel op 31 december 2015 voor meer dan 70% verhuurd, terwijl er gevorderde negotiaties lopen voor het resterend gedeelte van de beschikbare ruimte. In dit kader sloot de Groep in april 2015 een huurovereenkomst voor ongeveer 22.000 m² af met Samsung als 'anchor tenant'. Deze overeenkomst wordt beschouwd als de grootste lease-overeenkomst ooit in het centrum van Warschau en als één van de grootste in het land.

In België heeft de Groep de voorbije jaren haar inspanningen opgedreven op het vlak van projectontwikkeling (met momenteel meer dan 40 projecten in portefeuille). Daardoor konden de voorbije twee tot drie jaar een groot aantal Belgische projecten worden afgewerkt en verkocht.

Tijdens het voorbije jaar werden nog meer successen behaald op het vlak van verhuur, met in het bijzonder de Blue Towers in Gent (+/- 28.000 m² kantoorruimten), die resulteerden in een bezettingsgraad van ongeveer 95% op de datum van dit verslag. Daarnaast werd in 2015 ook het Waterview-project in Leuven (een gemengd project van residentieel vastgoed, studentenkamers en parkeerruimte aan de Vaartkom) verder afgewerkt met de oplevering van het winkelgedeelte en de parking en de verwelcoming van de eerste huurders. Het residentiële gedeelte van dit project werd midden 2015 opgeleverd en meer dan 75% van de beschikbare studentenkamers zijn op datum van dit verslag verkocht.

In de loop van 2015 opende het Meetdistrict – een innovatief en hoogwaardig business en congrescenter in de Ghelamco Arena met meer dan 500 flexibele kantoorwerkplekken, vergaderruimten en een auditorium met 350 zitplaatsen - officieel zijn deuren. Fase 1 van het businesscenter heeft op de datum van dit verslag een bezettingsgraad van meer dan 90%; fase 2 (met ongeveer 250 werkplekken) wordt momenteel afgewerkt en zal opgeleverd worden tijdens het tweede kwartaal van 2016.

Midden maart 2015 selecteerde de Stad Brussel Eurostadium Brussels als bevoorrechte partner voor de bouw van het Euro-stadion op Parking C van de Heizelvlakte. Dit nieuwe nationale stadion zal 60.000 zitjes, 6.000 VIP-plaatsen en meer dan 14.000 parkeerplaatsen bieden.

De moeilijke politieke en economische toestand in Oekraïne en Rusland houdt nog steeds aan, maar heeft zich in 2015 toch enigszins gestabiliseerd. Toch heeft aanhoudende druk op de huurprijzen en op de toegepaste rendementen in deze regio's geleid tot een verdere negatieve correctie van de reële waarde voor zowel de Oekraïense als Russische projecten in portefeuille.

Meer informatie kan verkregen worden in de beknopte financiële staten van Ghelamco Group per 31/12/2015 op de Ghelamco Group website – investor relations (www.ghelamco.com).

Ghelamco Group SCA résultats au 31.12.2015

Croissance continue et résultats solides, engendrés par la poursuite des efforts de promotion immobilière, de construction et de commercialisation dans les segments clés.

Résultats 2015

Le Groupe a clôturé ses comptes 2015 avec un bénéfice d'exploitation de 90 081 milliers EUR, résultant de ses activités d'investissement et de ses activités commerciales dans les projets existants ou nouveaux. Grâce à ces efforts, la Société a réalisé d'importantes ventes résidentielles et a en outre réussi à créer une valeur ajoutée significative dans ses projets commerciaux de grande ampleur et à atteindre une croissance durable.

Cela s'est traduit par un bilan total de 1 653 429 milliers EUR et des capitaux propres de 661 374 milliers EUR. Le taux de solvabilité s'élève à 40 % (contre 45 % en date du 31/12/14).

Chiffres essentiels (en milliers EUR)

Résultats	31.12.2015	31.12.2014
Résultat opérationnel	139 327	19 644
Résultat net de l'exercice	90 081	-9 062
Part du groupe dans le résultat net de l'année	89 348	-9 693
Bilan	31.12.2015	31.12.2014
Total des actifs	1 653 429	1 267 826
Trésorerie et équivalents de trésorerie	84 587	98 955
Dette financière nette (-)	821 946	522 475
Capitaux propres totaux	661 374	571 183

En 2015, les activités d'investissement en Pologne étaient principalement focalisées sur la poursuite de la réalisation du projet de Warsaw Spire (+/- 108 000 m² de bureaux) et sur la construction du projet Woloska 24 (environ 20 000 m² de projet de bureaux dans le quartier Mokotow de Varsovie). Au cours de l'année 2015, l'immeuble satellite C du Warsaw Spire a été finalisé et livré, tandis qu'à la fin de l'année la tour était proche de la finalisation.

Les efforts permanents et fructueux de mise en location sur le projet de Warsaw Spire ont permis au projet d'enregistrer un taux de location supérieur à 70 % en date du 31 décembre 2015 et des négociations avancées sont actuellement en cours pour le reste de l'espace disponible. À cet égard, le Groupe a signé en avril 2015 un contrat de location pour une surface d'environ 22 000 m² avec Samsung. Cette transaction est considérée comme la plus grande transaction de location de bureaux dans le centre ville de Varsovie, et l'une des plus grandes du pays.

En Belgique, le Groupe a intensifié ses activités de développement de projets ces dernières années (avec actuellement plus de 40 projets en portefeuille). Par conséquent, un nombre élevé de projets belges a été livré et commercialisé dans le courant des deux à trois dernières années.

Au cours de l'année écoulée, de nouvelles réussites de mise en location ont été enregistrées, principalement sur les Blue Towers (+/- 28 000 m² de projet de bureaux) à Gand. En résulte un taux d'occupation d'environ 95 % à la date de ce rapport. De plus, en 2015, d'autres efforts de réalisation

ont été fournis sur le projet Waterview à Louvain (projet mixte d'espaces commerciaux, logements pour étudiants et places de parking dans le Vaartkom), ayant abouti à la livraison des parties d'espaces commerciaux et de places de parking du projet et à l'accueil des premiers locataires. La partie résidentielle du projet a été livrée à la mi-2015 et plus de 75 % des logements pour étudiants disponibles ont été vendus à la date de ce rapport.

Durant l'année 2015 a eu lieu l'inauguration officielle du Meetdistrict, un innovant centre d'affaires et de congrès haut de gamme dans la Ghelamco Arena avec notamment plus de 500 postes de travail flexibles, des salles de réunion et un auditorium de 350 places. À la date du présent rapport, la phase 1 du centre est occupée à plus de 90 % ; la phase 2 (qui offre environ 250 postes de travail) est en cours de finalisation et sera livrée au 2^e trimestre 2016.

À la mi-mars 2015, la Ville de Bruxelles a retenu Eurostadium Brussels comme meilleur soumissionnaire pour la construction de l'Eurostadium sur le parking C du site du Heysel. Ce nouveau stade national comprendra notamment 60 000 places assises, plus de 6 000 places VIP et plus de 14 000 places de parking.

La situation politique et économique en Ukraine et en Russie reste difficile mais s'est stabilisée jusqu'à un certain point en 2015. Nonobstant cela, la pression constante sur les niveaux des locations et les rendements dans ces régions ont entraîné une nouvelle correction négative de la juste valeur dans les projets ukrainiens et russes repris dans le portefeuille.

Plus d'information peut être retrouvée dans les états financiers abrégés de Ghelamco Group au 31/12/2015 sur le Ghelamco Group website – investor relations (www.ghelamco.com).

Ghelamco Group Comm. VA results 31.12.2015

Sustained growth and sound results from continued development, construction and commercialisation efforts in core market segments

Results 2015

The Group closed its 2015 accounts with a net profit of 90,081 KEUR, resulting from its continued investment and commercial efforts in existing and new projects. The Group realised significant residential sales on the one hand and in addition managed to create significant added value on its larger commercial projects and to achieve sustained growth.

The balance sheet total amounts to 1,653,429 KEUR, with an equity of 661,374 KEUR. The solvency ratio amounts to 40% (vs. 45% at 31/12/14).

Key figures (KEUR)

Results	31.12.2015	31.12.2014
Operating result	139,327	19,644
Net result of the year	90,081	-9,062
Share of the group in the net result of the year	89,348	-9,693
Balance sheet	31.12.2015	31.12.2014
Total assets	1,653,429	1,267,826
Cash and cash equivalents	84,587	98,955
Net financial debt (-)	821,946	522,475
Total equity	661,374	571,183

The investing activities in Poland during 2015 have mainly been focused on the further realisation of the Warsaw Spire (+/- 108,000 sqm of office space) and on the construction of the Woloska 24 project (approx. 20,000 sqm office project in the Warsaw Mokotow District). In the course of 2015 satellite building C of Warsaw Spire has been finalized and delivered while per year-end the tower building is close to finalisation.

Continued and successful leasing efforts on the Warsaw Spire project have resulted in the fact that the project on the whole is per 31 December 2015 leased for over 70%, while firm negotiations are ongoing for the remainder of the available space. In this respect, the Group signed in April 2015 an anchor tenant lease agreement for approx. 22,000 sqm of space with Samsung. The deal is being seen as the largest office lease transaction ever in the Warsaw city centre, as well as one of the biggest in the country.

In Belgium, the Group has over the past years intensified its project development activities (with currently over 40 projects in portfolio). As a consequence, a significant number of Belgian projects have in the course of the last two to three years been delivered and commercialised.

Over the past year, further leasing successes have been achieved on mainly the Blue Towers (+/- 28,000 sqm office project) in Ghent, resulting in an occupation rate per date of the current report of approx. 95%. In addition, during 2015 further realisation efforts were done in the Waterview project

in Leuven (mixed retail, student housing and parking space project at the Vaartkom), resulting in the delivery of the retail and parking parts of the project and the welcoming of the first tenants. The residential part of the project was delivered mid 2015 and over 75% of available student units have per date of the current report been sold.

In the course of 2015, the Meetdistrict – innovative and high-end business and congress center in the Ghelamco Arena offering a.o. over 500 flexible office workplaces, meeting rooms and a 350 seats auditory – has been formally opened. Phase 1 of the business centre is per date of the current report occupied for over 90%; phase 2 (offering approx. 250 workplaces) is currently being finalized and will be delivered in Q2 2016.

Mid March 2015 the City of Brussels has retained Eurostadium Brussels as preferred bidder for the construction of the Euro-stadium on parking C of the Heizel site. This new national stadium will amongst others comprise 60,000 seats, 6,000 VIP places and over 14,000 parking spaces.

The difficult political and economic situation in Ukraine and Russia remains but has to an extent stabilized in 2015. Still, continued pressure on the rent levels and on applied yields in those regions have resulted in a further negative fair value correction on both Ukrainian and Russian projects in portfolio.

More information can be found in the Ghelamco Group Condensed Financial Statements as of 31/12/2015 on the Ghelamco Group website – investor relations (www.ghelamco.com).