

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 duurzame groei te creëren.

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.

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

Activiteiten op het vlak van investering en verhuur

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 tegen het jaareinde is ook het torengedebouw nagenoeg helemaal klaar.

Dankzij de volgehouden en succesvolle inspanningen voor de verhuur van het Warsaw Spire project, is het project in zijn geheel op 31 december 2015 voor meer dan 70% verhuurd. 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 leaseovereenkomst 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 verdere 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 verwelkoming 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 congressenter 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.

In Rusland werden de voorbije jaren de eerste fase (gebouw A, ongeveer 60.000 m²) en de tweede fase (gebouw B, ongeveer 76.000 m²) van het Dmitrov Logistics Park – een opslagcomplex van klasse A bestaande uit vier gebouwen met in totaal ongeveer 243.000 m² verhuurbare ruimte (inclusief bijkomende kantooraccommodatie) in het noordelijke deel van de regio Moskou – opgeleverd. Beide zijn momenteel verhuurd voor respectievelijk meer dan 90% en 70%. De politieke en economische toestand en de weerslag hiervan op de markten en de huurdersactiviteit (voor opslagplaatsen) worden van nabij opgevolgd met het oog op de verdere bouw van gebouw C (ongeveer 46.000 m²).

Desinvesteringen

Buiten de verkoop van de resterende kantoorruimte in Ring Offices (ongeveer 1.250 m²) in Gent, die verkocht werd voor een bedrag van 2.920 KEUR, waren er geen andere verkopen van beleggingsvastgoed. In dit opzicht was 2015 voor de Groep in eerste instantie een jaar van investering en groei, wat zich vertaalde in de eerder vermelde balansstijging.

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

De inkomsten voor 2015 bedragen 99.436 KEUR en houden voornamelijk verband met huurinkomsten (30.392 KEUR) en de verkoop van residentiële projecten (67.641 KEUR). De verkoop van residentieel vastgoed betreft voornamelijk appartementen in het Q-Bik project in Mokotow, Warschau (350 soft lofts waarvan eind 2015 ongeveer 90% verkocht was), appartementen en studentenkamers in Blaisant Park in Gent, studentenkamers in het Waterview project in Leuven Vaartkom en residentiële projecten aan de Belgische kust.

De portefeuille beleggingsvastgoed (in aanbouw) evolueerde van een reële waarde van 820.414 KEUR eind 2014 tot 1.117.225 KEUR eind 2015. Deze evolutie vloeit voort uit de uitgaven (172.085 KEUR), overdrachten (400 KEUR), aanpassingen naar de reële waarde (114.412 KEUR), verkopen (-2.410 KEUR) en de weerslag van

valutaomrekening (12.324 KEUR). De gunstige aanpassingen van de reële waarde van het huidige boekjaar zijn te danken aan de doorgedreven investerings- en verhuurinspanningen van de Groep, in combinatie met de marktevolutie markt (wat yields en huurprijzen betreft) (in België en Polen).

De aanhoudende moeilijke politieke en economische context in Rusland en Oekraïne en de gevolgen daarvan voor de markten in die regio's (druk op de yields en huurprijzen en dus op de marktwaarde van de projecten van de Groep in beide landen) heeft geleid tot het erkennen van verdere negatieve aanpassingen van de reële waarde van respectievelijk 1.832 KEUR en 3.314 KEUR voor onze vastgoedbeleggingen in Rusland en Oekraïne.

Er dient evenwel op gewezen te worden dat het grootste deel van de investeringen van de Groep in beide regio's bestaat uit opgeleverde projecten die in grote mate gehuurd worden door bekende multinationals. Daarnaast verwacht het management van de Groep dat de bovengenoemde moeilijke situatie slechts van tijdelijke aard zal zijn.

De aanpassingen van de reële waarde voor dit boekjaar kunnen als volgt worden samengevat:

België	22.011
Polen	97.547
Rusland	-1.832
Oekraïne	-3.314
	114.412

Het bedrijfsresultaat van 2015 bedraagt 139.327 KEUR (tegenover 19.644 KEUR in 2014); de nettowinst voor het boekjaar (aandeel van de groep) sluit af op 89.348 KEUR (tegenover een verlies van 9.693 KEUR in 2014).

Het saldo van de voorraden vastgoedontwikkeling steeg met 77.383 KEUR tot 260.300 KEUR. Deze evolutie is het gevolg van enerzijds de verkoop van residentiële projecten in België en Polen (zie hierboven) en anderzijds verdere uitgaven voor (voornamelijk Belgische) residentiële projecten (voornamelijk het residentiële gedeelte van het Waterview project in Leuven en de projecten Blaisant Park en Tribeca in Gent). Daarnaast heeft de Groep haar portefeuille uitgebreid met een aantal aankopen:

- in Polen, voornamelijk percelen gelegen in Pl. Grzybowski, Grójecka en een perceel in Łódź, allemaal met het oog op de verdere ontwikkeling van kantoorprojecten,
- in België in hoofdzaak 2 sites aan de Louizalaan en de Bischoffsheimlaan in Brussel voor de toekomstige ontwikkeling van gemengde projecten met woningen, kantoren en winkels,
- nog in België de aandelen van een vennootschap die de erfpacht op lange termijn bezit op een gebouw in de Bankstraat in Brussel
- in Frankrijk het hotel Pomme de Pin in Courchevel voor de toekomstige ontwikkeling van een residentieel project bestaande uit ongeveer 6.000 m² appartementen met hotelservice.

Tijdens het boekjaar slaagde de Groep erin nieuwe bankleningen te verkrijgen en nam ze in het totaal voor 191,5 MEUR op uit bestaande kredietfaciliteiten. Er werden terugbetalingen en herfinancieringen gedaan voor een bedrag van 37,0 MEUR, waardoor het totaal van uitstaande bankleningen 522,0 MEUR bedraagt (tegenover 367,5 MEUR op 31/12/2014).

Daarnaast gaf de Groep in 2015 in Polen nieuwe private obligaties en retailobligaties uit voor een totaalbedrag van 42.239 KEUR en ging ze over tot de terugbetaling van private obligaties voor een totaalbedrag van 13.845 KEUR, waardoor het totaal aan uitstaande Poolse obligaties op 31 december 2015 op 159.494 KEUR (na aftrek van geactiveerde uitgiftekosten) komt te staan.



Verder lanceerde Ghelamco Invest NV, de moedermaatschappij van de Belgische activiteiten, op 24 juni 2015 een nieuw EMTN-obligatieprogramma voor een maximumbedrag van 150 MEUR. De eerste fase van dit programma bestond uit de uitgifte van een eerste schijf van 79.100 KEUR en in december werd het resterende bedrag van 70.900 KEUR opgehaald. De obligaties, die genoteerd staan op Euronext vervallen op 3/07/2020 (eerste schijf) en 14/06/2021 (tweede schijf), dragen een rente van 4,5% (eerste schijf) en 4,125% (tweede schijf) en worden gedekt door een waarborg op eerste verzoek door Ghelamco Group Comm. VA Het programma werd gecoördineerd door Belfius, BNP en KBC. Op beide schijven werd ingetekend door institutionele beleggers en vermogende particulieren.

Anderzijds ging Ghelamco Invest in december over tot de aflossing van zijn private niet-gewaarborgde obligaties uit 2012 voor een totaalbedrag van 42 MEUR (reeks A voor een bedrag van 25,05 MEUR op de contractuele vervaldatum 13/12/15 en reeks B voor een bedrag van 16,95 MEUR via vervroegde terugbetaling op dezelfde datum), waardoor het totaal aan uitstaande Belgische obligaties op 31 december 2015 op 216.004 KEUR (na aftrek van geactiveerde uitgiftekosten) komt te staan.

Op deze manier evolueerde de leverage ratio van de Groep - berekend als de verhouding rentedragende leningen/totale activa – naar 54,8% (tegenover 49% op 31/12/2014).

Vooruitzichten

De strategie van de Groep bestaat uit de verdere diversificatie van de beleggingsportefeuille in de landen waar ze actief is, door de beleggingen te spreiden over verschillende vastgoedsegmenten.

In 2016 zal de Groep deze strategie blijven hanteren. Daarnaast zullen specifieke ontwikkelingen op haar actieve markten en vastgoedsegmenten van nabij worden opgevolgd. Door haar gezonde financiële structuur en de verwachte verdere ontwikkeling van de markt (op het vlak van huurdersactiviteit en evolutie van het rendement), heeft de Groep er alle vertrouwen in dat ze haar doelstellingen voor 2016 globaal genomen zal kunnen behalen.

De bedrijfsrevisor Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck, bevestigde dat de door hem uitgevoerde auditprocedures, die in aanzienlijke mate zijn afgerond, geen noodzakelijke wezenlijke aanpassingen aan de boekhoudkundige informatie in dit verslag aan het licht hebben gebracht.

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen zoals toegepast door de Europese Unie.

Beknopte geconsolideerde resultatenrekening (KEUR)

	2015	2014
Inkomsten	99.436	69.579
Overige bedrijfsopbrengsten	5.949	13.951
Kosten voor voorraden vastgoedontwikkeling	-48.965	-36.151
Personeelskosten	-1.058	-1.190
Afschrijving en bijzondere waardeverminderingen	-553	-588
Winst door herwaardering beleggingsvastgoed	114.412	11.335
Overige bedrijfskosten	-29.894	-36.502
Aandeel van resultaten van geassocieerde vennootschappen	0	-790
Bedrijfswinst – resultaat	139.327	19.644
Financiële opbrengsten	6.439	4.298
Financiële kosten	-37.246	-31.536
Winst vóór belastingen	108.520	-7.594
Te betalen winstbelastingen	-18.439	-1.468
Winst voor het boekjaar	90.081	-9.062
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders moedermaatschappij	89.348	-9.693
Minderheidsbelangen	733	631

Beknopte geconsolideerde balans (KEUR)

	31/12/2015	31/12/2014
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	1.117.224	820.414
Materiële vaste activa	221	391
Immateriële vaste activa	3.822	4.299
Investerings in geassocieerde vennootschappen	0	590
Vorderingen en vooruitbetalingen	73.307	58.896
Uitgestelde belastingvorderingen	9.742	6.432
Vaste activa aangehouden voor verkoop		
Overige financiële vaste activa	4.000	1.582
Aan restricties onderhevige geldmiddelen	0	256
Totaal vaste activa	1.208.316	892.860
Vlottende activa		
Vorraden vastgoedontwikkeling	260.300	182.917
Handels- en andere vorderingen	99.624	91.810
Belastingvorderingen	27	19
Afgeleide instrumenten	0	290
Activa geclassificeerd als aangehouden voor verkoop	575	975
Aan restricties onderhevige geldmiddelen	0	0
Geldmiddelen en kasequivalenten	84.587	98.955
Totaal vlottende activa	445.113	374.966
TOTAAL ACTIVA	1.653.429	1.267.826

31/12/2015 31/12/2014

Kapitaal en reserves toerekenbaar aan de aandeelhouders van de Groep

Kapitaal	73.194	73.194
Omrekeningsverschillen	12.131	12.198
Overgedragen resultaat	569.802	480.283

655.127 565.675

Minderheidsbelangen	6.247	5.508
---------------------	-------	-------

TOTAAL EIGEN VERMOGEN

661.374 571.183

Langlopende verplichtingen

Rentedragende leningen	778.984	440.187
Uitgestelde belastingverplichtingen	41.483	23.770
Overige langlopende verplichtingen	0	2.500
Voorzieningen op lange termijn	140	178

820.607 466.635

Totaal langlopende verplichtingen

Kortlopende verplichtingen

Handels- en andere schulden	40.010	46.458
Belastingverplichtingen	3.889	2.307
Rentedragende leningen	127.549	181.243
Voorzieningen op korte termijn	0	0

171.448 230.008

Totaal kortlopende verplichtingen

Totaal verplichtingen

992.055 696.643

TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN

1.653.429 1.267.826
