

**Ghelamco Group Comm. VA
resultaten 31/12/2020**

Doorgedreven focus op ontwikkeling en commercialisatie resulteerde in uitstekende resultaten en een gezonde balansstructuur

- De Groep sloot het boekjaar 2020 af met een nettowinst van 110.716 KEUR.
- Totale balanswaarde steeg tot 2.484.904 KEUR en het eigen vermogen steeg tot 997.457 KEUR.
- Verkoop van het Ring Hotel project (250 hotelkamers) in Gent aan de Van Der Valk hotel groep in januari 2020 voor een totale verkoopswaarde van 24 MEUR.
- Aankoop van een site in Londen, City Road, voor de ontwikkeling van een gemengd kantoor en residentieel project (ong. 21.300 m²).
- Verkoop van de aandelen van Silver Tower NV (43.000 m² kantoorruimte en 139 parkeerplaatsen) aan Deka Immobielien in november 2020, direct na de oplevering aan de enige huurder, het Brussels Gewest. De overeenkomst was gebaseerd op een onderliggende vastgoedwaarde van 205 MEUR en een yield van 3,25%.
- De Groep verwierf het opstalrecht op een site in het gebied Duinenwater te Knokke voor de ontwikkeling van het Lake District project, met 166 high-end appartementen, ca. 4.200 m² winkelruimte op het gelijkvloers en een hotel; start van de constructiewerken en van de commercialisering van het project.
- Aankoop van een site (en een recent opgeleverd kantoorgebouw van circa 6.700 m²) aan de Katwilgweg in Antwerpen, Linkeroever voor de ontwikkeling van een project van ong. 100.000 m², in een 85%-15% coöperatie met een derde partij.
- Aankoop van het Lloyd George gebouw in Brussel in november 2020 voor de ontwikkeling van een gemengd project.
- Voortzetting van de bouwwerkzaamheden voor het PwC kantorenproject (+/- 30.000 m² verhuurbare kantoorruimte). De oplevering van het gebouw wordt voorzien eind april 2021.
- Finalisatie van de bouwwerkzaamheden voor het Warsaw HUB project (118.500 m² verhuurbare ruimte verdeeld over 3 torens (op een podium) met winkelruimte in het Central Business District van Warschau). De bezettingsvergunning werd in juli 2020 ontvangen en de eerste huurders nemen hun intrek.
- Finalisatie van de bouwwerkzaamheden in het residentiële Foksal project (55 prestigieuze appartementen in Warschau) alsook de ontvangst van de bezettingsvergunning en start van de opleveringen aan de kopers.
- Vergevorderde voortgang van de bouwwerkzaamheden in de Warsaw UNIT (ong. 59.000 m² kantoorruimte in Warsaw CBD) en in het residentiële Flisac project (5.700 m² residentiële units, ong. 980 m² winkelruimte op het gelijkvloers en een ondergrondse parking van twee verdiepingen).
- Ontvangst van de bouwvergunning voor de ontwikkeling van The Bridge (vroeger Bellona Tower): ong. 47.500 m² kantoorgebouw en de renovatie van een bestaand kantoorgebouw van ong. 5.300 m².

Overzicht

De Groep sloot het boekjaar 2020 af met een nettowinst van 110.716 KEUR. Terwijl de Groep grondige en nog steeds toenemende aandacht besteedt aan (technische en ecologische) innovatie en duurzaamheid, zette ze haar inspanningen verder op het vlak van ontwikkeling, constructie en marketing. Ondanks de onzekerheden ten gevolge van de Covid-19 crisis, waarmee de markten geconfronteerd worden, heeft de Groep het afgelopen jaar opnieuw aanzienlijk geïnvesteerd in een aantal bestaande projecten, enkele belangrijke commerciële projecten succesvol verkocht en bovendien significante toegevoegde waarde gecreëerd op de bestaande portefeuille. Dit resulteerde in een verhoogd balanstotaal van 2.484.904 KEUR alsook een gestegen eigen vermogen van 997.457 KEUR. De solvabiliteitsratio bleef stabiel op een niveau van 40,1% per 31 december 2020 (t.o.v. 40,2% per 31 december 2019).

Kerncijfers

| <i>Geconsolideerde resultatenrekening (in KEUR)</i> | <i>31.12.2020</i> | <i>31.12.2019</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| Bedrijfsresultaat | 180.189 | 155.466 |
| Nettoresultaat van het boekjaar | 110.716 | 113.004 |
| Aandeel van de groep in het nettoresultaat van het boekjaar | 108.817 | 112.966 |
| <i>Geconsolideerde balans (in KEUR)</i> | <i>31.12.2020</i> | <i>31.12.2019</i> |
| Totaal der activa | 2.484.904 | 2.179.088 |
| Geldmiddelen en kasequivalenten | 65.040 | 115.811 |
| Netto financiële schuld | 1.236.057 | 991.482 |
| Totaal eigen vermogen | 997.457 | 876.259 |

2020 Resultaten

België

- Op 22 januari 2020 werd het **Ring Hotel**, gelegen naast de Ghelamco Arena, verkocht aan de Van Der Valk hotel groep voor een totale verkoopswaarde van 24 MEUR. Op het moment van verkoop werd de banklening ten bedrage van 23,7 MEUR eveneens terugbetaald.
- Op 26 juni 2020 ondertekende de Vennootschap een overeenkomst met Deka Immobiliën in verband met de verkoop van de aandelen van **Silver Tower NV**. De overeenkomst was gebaseerd op een onderliggende vastgoedwaarde van 205 MEUR en een yield van 3,25%. Het Silver Tower-gebouw werd op 31 oktober 2020 opgeleverd aan zijn (enige) huurder, het Brussels Gewest. De afronding van de verkoop (en eigendomsoverdracht) vond plaats op 10 november 2020. Op het moment van verkoop werd de banklening (en gerelateerde intresten) ten bedrage van 128 MEUR eveneens terugbetaald.
- De voortgang van de bouwwerkzaamheden voor het **Focus/PwC project** (+/- 30.000 m² verhuurbare kantoorruimte), aan de Culliganlaan te Diegem, verliep volgens plan en stond per eind december 2020 op ong. 60%. De oplevering van het gebouw aan hoofd-huuder PwC wordt voorzien eind april 2021.
- De constructiewerken van het residentiële **Senzafine** project in Kortrijk - met 86 luxueuze appartementen en 108 parkeerplaatsen - werden verdergezet en zijn ondertussen vergevorderd. Momenteel is de voortgang van de bouw (en gerelateerde uifacturatie) 90% tot 100%. Per datum van het huidige persbericht is het verkoopspercentage 85%.

- In de eerste helft van maart 2020 heeft de Groep overeenkomsten ondertekend in verband met de aankoop van een stuk grond in Londen, City Road voor de toekomstige ontwikkeling van **The Arc**: een gemengd kantoor- en woningproject. Het terrein (met bouwvergunning) strekt zich uit over 0,37 hectare in de 'Londen Borough of Hackney'. Op het project zal naar verwachting +/- 21.286 m² verhuurbare en/of verkoopbare ruimte ontwikkeld kunnen worden. De aankoopprijs bedraagt 75 MGBP. Het formaliseren van de aankooptransactie (met overgang van de eigendomsrechten) vond plaats op 30 oktober 2020. De constructiewerken werden opgestart kort na de aankoop.
- Op 2 juli 2020 verwierf de Groep het opstalrecht op een site in het gebied Duinenwater te Knokke voor de ontwikkeling van het **Lake District**-project, met 166 high-end appartementen, ca. 4.200 m² winkelruimte op het gelijkvloers en een hotel, verdeeld over 3 gebouwen. De commercialisering van het project is direct na ondertekening van de deal opgestart. Per datum van het huidig persbericht zijn reeds ca. 53% van de beschikbare residentiële units (voor)verkocht alsook alle (7) winkelruimtes.
- Op 16 juli 2020 verwierf de Groep 85% van de aandelen van Viminalis BV, projectvennootschap met een site (en een recent opgeleverd kantoorgebouw van circa 6.700 m²) aan de Katwilgweg in Antwerpen, Linkeroever, in het kader van de ontwikkeling van het project **Antwerpen West**. De geplande omvang van het project is +/- 100.000 m² en zal worden ontwikkeld in een (85%-15%) coöperatie met een derde partij. De deal omvatte ook de overname van een aangrenzend perceel voor de toekomstige ontwikkeling van een kantorenproject van +/- 20.000 m².
- Op 30 november 2020 verwierf de Groep de aandelen van DEREIF Brussel Lloyd George S.à.r.l., projectvennootschap die eigenaar is van het **Lloyd George-gebouw** in Brussel, met het oog op de ontwikkeling van een gemengd kantoren-residentieel project.

Polen

In 2020 heeft de Vennootschap voornamelijk geïnvesteerd in de volgende projecten in Polen:

- De constructiewerken aan de **Warsaw HUB** bij Rondo Daszynskiego in het Central Business District van Warschau werden afgerond. Het project bestaat uit 3 torens (op een podium) dat een unieke combinatie van kantoor en winkelruimte aanbiedt met extra voorzieningen zoals een conferentiecentrum, een 3- en 4-sterrenhotel, cafés, restaurants en winkels voor een totaal van ong. 118.556 m² multifunctionele verhuurbare ruimte. De definitieve en bindende bezettingsvergunning werd ontvangen in juli 2020. De afwerking en inrichting voor de resp. huurders zijn momenteel bezig terwijl de eerste huurders hun intrek nemen. De definitieve oplevering wordt voorzien tegen het einde van de eerste jaarthelft van 2021. De bezettingsgraad van het gebouw bedraagt ong. 85%.
- De constructiewerken in de **Warsaw UNIT** werden verdergezet en zijn vergevorderd. Het kantorenproject bestaat uit ong. 59.000 m² met 46 verdiepingen en 400 parkeerplaatsen, eveneens gelegen bij Rondo Daszynskiego in het Central Business District van Warschau. De finalisatie van het project wordt voorzien tegen eind maart 2021. Op datum van het huidig persbericht is men volop bezig met de finale inspecties door de officiële instanties. De bezettingsvergunning zal naar verwachting in april 2021 worden verkregen. De bezettingsgraad is ong. 44%.
- De constructiewerken in het **Foksal 13/15** project werden gefinaliseerd, inclusief de renovatie van de historische gebouwen, gelegen in het historisch centrum van Warschau. In April 2020 werd de definitieve en bindende bezettingsvergunning verkregen. Het project omvat de realisatie van 55 exclusieve appartementen (in totaal ong. 6.400 m²) en 5 commerciële ruimtes van ong. 660 m². Het project is in volle

oplevering; hetgeen gepaard gaat met de ondertekening door de resp. kopers van de 'hand-over protocols'. Op datum van het huidige persbericht is ong. 55% van de beschikbare residentiële ruimte verkocht.

- De constructiewerken in het **Flisac** project (5.700 m² residentiële ruimte, ong. 980 m² winkelruimte op het gelijkvloers en een ondergrondse parking van twee verdiepingen) in het Powisle district te Warschau werden verdergezet. De oplevering van het project wordt voorzien in mei 2021. Commercialisatie-inspanningen zijn succesvol geweest aangezien op datum van het huidig persbericht ong. 87% van de beschikbare ruimte reeds (voor-)verkocht is.

Daarenboven werden gedurende het jaar verschillende bouwvergunningen verkregen voor een aantal omvangrijke (zowel gemengde kantoren/retail als residentiële) projecten. Het betreft voornamelijk de volgende:

- In januari 2020 werd de bouwvergunning van het **Kreo** project (kantorenproject van 9 verdiepingen dat ong. 23.700 m² kantoorruimte zal aanbieden, verschillende retail mogelijkheden op het gelijkvloers en 325 parkeerplaatsen).
- In oktober 2020 werd de bouwvergunning voor de realisatie van het **Craft** project (24.000 m² kantoorruimte met 240 ondergrondse parkeerplaatsen) aan de Sciegiennego Street in Katowice verkregen.
- Op 15 december 2020 werd de bouwvergunning voor de realisatie van **The Bridge** (vroeger gekend als de Bellona Tower) verkregen. De vergunning voorziet de constructie van een nieuw kantoorgebouw van ong. 47.500 m² en de renovatie van een bestaand kantoorgebouw van ong. 5.300 m². De constructiewerken zijn van start gegaan zodra de vergunning werd verkregen.

Over Ghelamco: Ghelamco Group behoort tot de Europese leiders in projectontwikkeling en is voornamelijk actief in kantoorbouw, residentiële, retail, vrije tijd en logistieke vastgoedprojecten. Het handhaaft een hoogwaardige interne controle waarbij de overeengekomen mijlpalen gerespecteerd worden in alle fases van de projectontwikkeling: aankoop van grond, planning, coördinatie van de constructiewerken en verkoop of verhuur van het project. De projecten combineren strategische en toplocaties met efficiënte en esthetisch inspirerende, duurzame groene ontwerpen en de juiste timing. De successen worden gegenereerd door het professionele en enthousiaste personeel van de groep, gedreven door de visie en passie van het management. Ghelamco is een van de grootste ontwikkelaars en investeerders van commercieel vastgoed in België en Polen en heeft de afgelopen jaren een forse groei gerealiseerd. Doorheen de jaren heeft de Groep uitgebreid erkenning gekregen voor zijn marktpositie door de toekenning van talrijke, prestigieuze onderscheidingen aan zowel de Groep zelf als aan een groot aantal van zijn vastgoedprojecten.