

Verslag van de Raad van Bestuur van 8 mei 2017
aan de Gewone Algemene Vergadering

Mijne Heeren,

De raad van bestuur van Extensa Group NV heeft de eer u verslag uit te brengen over de activiteiten van de vennootschap over het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2016 en u de jaarrekening per 31 december 2016 ter goedkeuring voor te leggen.

De raad van bestuur deelt mee dat de gewone algemene vergadering van aandeelhouders niet kon worden samengeroepen op de statutaire datum, omdat de jaarrekening afgesloten per 31 december niet tijdig beschikbaar was.

1. Commentaar bij de jaarrekening afgesloten op 31 december 2016

Activiteiten

Statutaire resultaten

In het kader van een rationalisatieoperatie vond op 12 december 2016 een geruleerde fusie plaats tussen Extensa Group NV, als overnemende vennootschap enerzijds, en Leasinvest Finance NV, als overgenomen vennootschap anderzijds. Deze fusie heeft een negatieve impact van 500.880,21 EUR op de resultaten van Extensa Group NV.

In het boekjaar 2016 realiseerde Extensa Group NV een aanzienlijk lagere omzet, nl. 979.745,52 EUR t.o.v. 9.897.127,28 EUR in 2015.

Het bedrijfsresultaat bedroeg -1.909.028,68 EUR in 2016 ten opzichte van 7.622.992,06 EUR in 2015. Het verschil is voornamelijk te verklaren door de bijdrage uit grondverkoop in Luxemburg ten bedrage van 8.940.711,03 EUR in 2015.

Het netto financiële resultaat was in 2016 positief en bedroeg 27.884.115,24 EUR, voornamelijk door het ontvangen dividend van Milvolease NV van 26.439.424,54 EUR.

Het netto uitzonderlijk resultaat ad -6.735.933,90 EUR bestaat uit gerealiseerde minconwaardes op de verkoop van de aandelen in T&T Koninklijk Pakhuis NV en T&T Parking NV, een gerealiseerde minwaarde op de fusie met Leasinvest Finance NV van 500.880,21 EUR, geboekte huurgaranties van 59.440,68 EUR, een uitzonderlijke waardevernietiging op de vordering van RFD CEE Venture Capital BV van 7.415.465,29 EUR en andere diverse uitzonderlijke opbrengsten van 117.940,91 EUR.

Het resultaat voor belastingen per 31 december 2016 was aldus positief en bedroeg 17.218.146,66 EUR. De belastingen van het boekjaar bedroegen -628,08 EUR, waardoor het boekjaar werd afgesloten met een netto-winst van 17.218.518,58 EUR t.o.v. 32.542.170,69 EUR over 2015.

Statutaire balans

Het eigen vermogen steeg van 68.597.060,53 EUR per 31 december 2015 naar 85.815.590,11 EUR per 31 december 2016.

Geconsolideerde resultaten

Extensa Group NV is vrijgesteld om een geconsolideerde jaarrekening naar te leggen door middel van de vrijstelling voor subconsolidatie conform artikel 113 W.Venn. Extensa Group NV wordt integraal opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Ackermans & van Haaren NV. In de hierna volgende paragraaf "Financieel overzicht 2016" geven wij een toelichting bij de geconsolideerde cijfers opgesteld onder IFRS zoals opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Ackermans & van Haaren.

Financieel overzicht 2016

Het nettoresultaat van Extensa Group over het boekjaar 2016 bedroeg 40,2 miljoen euro, tegenover 64,3 miljoen euro in 2015 (inclusief de herwaarderingsmeerwaarde van 12,1 miljoen euro op Jaareinde 2015 op het verwerven van de controle van Tour & Taxis).

De netbijdrage van het Tour & Taxis-project bedroeg 27,1 miljoen euro en vloeit voort uit de verhuur en beheer van eigendommen (zoals de Sheds, Hôtel de la Poste, parkings, evenementen) en het boeken van een gedeeltelijk resultaat (volgens percentage af completion) van de marge op het Herman Teirlinck-gebouw en de residentie Gloria. In Luxemburg bedroeg de bijdrage van de residentie en twee kerfloopprojecten in Bloche d'Or 11,7 miljoen euro.

Het balansstotaal steeg van 559 miljoen euro eind 2015 tot 654 miljoen euro op het einde van 2016. Dit valt grotendeels te verklaren door de lopende bouwprojecten. Het eigen vermogen steeg over deze periode van 205 miljoen euro tot 242 miljoen euro.

Operationeel overzicht 2016

Stadsontwikkelingsprojecten

De procedure voor het uitwerken van een speciaal bestemmingsplan voor de Tour & Taxis-site in Brussel werd ingeleid in 2015 en werd door de Stad Brussel goedgekeurd in december 2016. Na goedkeuring door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest begin 2017, kan het planningsproces van de site eindelijk voltooid worden.

De 115 appartementen van de residentie Gloria, het eerste appartementengebouw op de Tour & Taxis-site, worden volledig opgeleverd in het eerste kwartaal van 2017. Bijna alle wooneenheden waren eind 2016 verkocht. Voor de rest van deze residentie buurt, aan weerszijden van een nieuwe leen met bomenrijen, werd een aanvraag voor een bouwvergunning ingediend in het vierde kwartaal van 2016. Ze omvat een oufarenzorgcentrum, serviceflats en 350 appartementen, allen ontworpen door de architecten AWG, Sergison Bates en noA. De bouwvergunning kan onmiddellijk goedgekeurd worden nadat het speciale bestemmingsplan definitief is geworden. De bouwwerken moeten derhalve in 2017 van start kunnen gaan.

In mei 2016 verwierft Extensa het Hôtel des Douanes van Suplma (Belgische federale staat). Dit vroegere kantoorgebouw van de douaneautoriteiten met een (bruto-)oppervlakte van 8.672 m² heeft een strategische ligging aan de zuidelijke hoek van de Tour & Taxis-site. Het staat tegenover de Picardbrug, die gebouwd zal worden vanaf het tweede kwartaal van 2017. Eind 2016 centraliseerde Publicis One haar Belgische activiteiten in dit gebouw in afwachting van haar permanente verhuizing naar de 'Gare Maritime' eind 2018.

De renovatie van de bestaande structuur van de 'Gare Maritime' is gestart en zal eind 2017 voltooid zijn. Dit vroegere goederenstation (40.000 m²) wordt het nieuwe middelpunt van de Tour & Taxis-site, en combineert werkruimte, thramawinkels en verkooppunten van voedingsmiddelen en dranken. Erkeis van de omliggende gebouwen (de Quai, 'De Gevaarlijke Producten') worden ook gerenoveerd en worden vooral gebruikt voor evenementen.

Op het terrein dat aan de toekomstige Picardbrug grenst, voorziet Extensa een appartementsgebouw met 138 wooneenheden. Het begin van de verkoop en de bouw worden verwacht in de eerste helft van 2017.

In het kader van het Cloche d'Or-project heeft Grossfeld PAP (Extensa 50%) aankooppluies op zeer goed gelegen terreinen in het zuiden van de stad Luxemburg. De grote verkeersassen die het gebied structureren zijn momenteel in aanbouw door de stad Luxemburg en de Luxemburgse staat.

De verkoop op plan van de appartementen begon in oktober 2014. Eind 2016 waren er 567 wooneenheden verkocht. De bouwwerken voor fasen 1, 2 en 3 zijn van start gegaan. De verkoop van fase 4 begon in het eerste kwartaal van 2017.

Ook de bouwwerken voor de hoofdkantoren van Allier Domus (10.500 m²) en Deloitte Luxembourg (30.000 m²) zijn opgestart. De oplevering is voorzien voor het derde kwartaal van 2016.

Op het perceel dat in 2014 verkocht werd, bouwt Auchan Group nu een regionaal winkelcentrum, dat in 2019 zijn deuren zal openen. Dit zal de aantrekkingskracht van de site voor bewoners en zakelijke klanten verder versterken.

Verkavelingen en residentiële projecten in België

In het binnenstedelijke project 'De Muur' in Brusselare (Extensa 50%) werd de vierde en laatste fase van de 145 appartementen opgeleverd. Enkele appartementen zijn nog steeds te koop. In 2016 werd een City Delhaize-supermarkt geopend, die het bestaande winkelaanbod binnen het project vervalldigt.

Verscheidene nieuwbouwprojecten doorlopen de administratieve procedures om uitvoerbare vergunningen te verkrijgen. In Vlaanderen worden projecten in Edegem, Schilde, Wuustwezel, Kapellen, Brasschaat en Leuven onderzocht. Het Groninga-project in Kontich (651 huizen en appartementen) boekte aanzienlijke vooruitgang in de planningsprocedure. In Wallonië ziel de uitkomst voor de projecten in Wavre, Terhulpen en Tubize er gunstig uit.

Slowakije, Roemenië, Turkije

In Trnava, Slowakije, consolideerde Top Development (Extensa 50%) haar retailpark (7.789 m²) met de toevoeging van een tankstation. Verdere ontwikkelingen op de beschikbare gronden worden onderzocht.

Gezien de marktomstandigheden werd geen specifieke vooruitgang geboakt in de ontwikkeling van de Roemeense grondposities.

De controle werd verworven over een nieuwe grondpositie in de buurt ronn het Toekapipaleis (Zeytinburnu) in Istanboel (Turkije) met het oog op een ontwikkeling van ongeveer 250 appartementen (waarvan 147 units voor Extensa).

Vastgoedinvesteringen

Begin 2016 bleven naast de erfgoedgebouwen op de Tour & Taxis-site naar vier andere verhuurde gebouwen in portefeuille, met een totale boekwaarde van 12 miljoen euro. Deze worden actief beheerd.

Verkrijging eigen aandelen

Tijdens het boekjaar verwierf of verwreemde de vennootschap geen eigen aandelen.

Belangenconflicten

De bestuurders melden dat er in het boekjaar eindigend op 31 december 2016 geen verrichtingen of beslissingen hebben plaatsgevonden die onder het toepassingsgebied van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen vallen.

Bestemming resultaat boekjaar 2016

Het boekjaar sluit af met een winst van 17.218.518,58 EUR. Rekening houdend met de overgedragen resultaten van vorige boekjaren (overgedragen winst van het vorige boekjaar t.o.v. 50.798.280,84 EUR), bedraagt het te bestemmen winstaald 68.016.799,42 EUR.

De Raad van Bestuur stelt aan de Gewone Algemene Vergadering voor om dit bedrag te bestemmen als volgt:

Over te dragen winst	68.016.799,42 EUR
----------------------	-------------------

2. Gebeurtenissen die na het boekjaar plaatsvonden

Sinds het afsluiten van het boekjaar hebben er zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die van aard zijn om de balans en de resultatenrekening van het boekjaar 2016 te moeten aanpassen.

3. Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Er deden zich geen omstandigheden voor die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden.

4. Werkzaamheden op gebied van onderzoek en ontwikkeling

De vennootschap heeft gedurende het voorbije boekjaar geen samen aan onderzoek en ontwikkeling besteed.

5. Gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

6. Financiële Instrumenten

Factoren die het financiële resultaat van Exter sa Group NV zouden kunnen beïnvloeden, zijn beperkt tot renteschommelingen en valrisicofactoren. De vennootschap heeft een zeer beperkt wisselrisico.

Extensa Group NV beschikt over kredietlijnen en alternatieve financieringsbronnen. Het grootste deel van haar schuld wordt gefinancierd met een vlottende rentevoet op korte termijn. Hierdoor is de vennootschap blootgesteld aan eventuele rentestijgingen. Om zich hiertegen te beschermen (hedge-accounting) maakt de vennootschap gedeeltelijk gebruik van indekkinginstrumenten zoals CAP's.

7. Vooruitzichten

Onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden enerzijds en het bekijken van nieuwe projecten anderzijds, verwacht de raad van bestuur dat de resultaten over het lopende boekjaar gunstig zullen zijn.

8. Risicofactoren

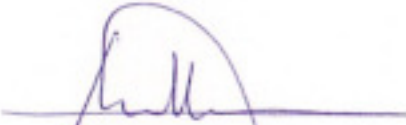
Extensa Group NV is een vennootschap die rechtstreeks of onrechtstreeks (via participaties) actief is in vastgoedinvesteringen en projectontwikkeling. Het beheer van de bestaande vastgoedportefeuille alsook de inperking van de risico's bij nieuwe projectontwikkelingen vereist een voortdurende aandacht.

Het huurdersrisico binnen de bestaande vastgoedportefeuille wordt beheerd door de betrachting om langetermijnhuurcontracten af te sluiten met solvabele partners die actief zijn in diverse economische markten.

Voorafgaand aan de ondertekening van een nieuw ontwikkelingsproject wordt een uitgebreide analyse gemaakt van de eraan verbonden technische, juridische en financiële risico's. Externe financieringen worden slechts aangegaan wanneer de verworven activa cashflowgenererend zijn. Grondposities worden principieel met eigen middelen verworven.

Brussel, 8 mei 2017


De heer Marc De Pauw
Bestuurder
Voorzitter van de Raad van Bestuur


SITAS BVBA
Gedelegeerd bestuurder
Vast vertegenwoordigd door:
De heer Kris Verhellen