

## **Ghelamco Invest NV Résultats 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 29 044 milliers EUR, résultant de ses activités de développement et de construction et de ses activités commerciales. 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, ce qui se reflète dans l'augmentation du total de son bilan à 621 359 milliers EUR et dans des capitaux propres de 185 193 milliers EUR. Le taux de solvabilité reste stable et s'élève à 30 % (contre 30 % en date du 31/12/14).

#### **Investissements et location**

En Belgique, la Société a intensifié ses activités de promotion immobilière 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 m<sup>2</sup> 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<sup>e</sup> 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.

## Désinvestissements

Excepté le désinvestissement du restant des espaces de bureaux dans les Ring Offices (env. 1 250 m<sup>2</sup>) à Gand, qui ont été vendus pour un montant de 2 920 milliers EUR, il n'y a pas eu d'autre désinvestissement des propriétés. À cet égard, 2015 a essentiellement été une année d'investissement et de croissance pour la Société, ce qui se reflète dans l'augmentation du bilan mentionnée ci-avant.

## Gouvernance et structure des capitaux

En lien avec l'importance grandissante que la direction attache à la bonne gouvernance et à la poursuite de la professionnalisation des structures de la Société, le Conseil d'administration de Ghelamco Invest a été élargi, à la fin mai 2015, à un membre non exécutif et à un membre indépendant. Le Conseil d'administration a également mis sur pied officiellement un comité d'audit. Toujours dans le même ordre d'idée et dans le but de renforcer encore la structure de capital de la Société, le capital de Ghelamco Invest a été augmenté, en décembre 2015, d'un nouveau montant de 35 millions EUR – après une augmentation de capital de 50 millions EUR en juin 2015.

## Chiffres essentiels (en milliers EUR)

<b>Résultats</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Résultat opérationnel	29 044	20 008
Résultat net de l'exercice	10 355	4 557
Part du groupe dans le résultat net de l'année	10 248	4 544
<b>Bilan</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Total des actifs	621 359	424 397
Trésorerie et équivalents de trésorerie	35 141	39 837
Dette financière nette (-)	358 725	257 923
Capitaux propres totaux	185 193	89 835

Le chiffre d'affaires 2015 s'élève à 64 168 milliers EUR. Il est principalement lié aux revenus locatifs (6 919 milliers EUR) et aux ventes de projets résidentiels (56 312 milliers EUR). Les ventes (de projets résidentiels) concernent essentiellement des appartements et des chambres d'étudiant au Blaisant Park à Gand, des chambres d'étudiant du projet Waterview à Leuven Vaartkom et des projets résidentiels à la côte belge.

Le portefeuille de propriétés d'investissement (en construction) est passé d'une juste valeur de 223 360 milliers EUR fin 2014 à 265 150 milliers EUR fin 2015. Cette évolution est due aux dépenses de la période en cours (21 789 milliers EUR), aux ajustements de la juste valeur (22 011 milliers EUR), aux éliminations (-2 410 milliers EUR) et aux transferts (400 milliers EUR). Les ajustements favorables à la juste valeur durant l'exercice sont la conséquence des efforts continus du Groupe en matière d'investissements et de location, combinés à l'évolution du marché (en termes de rendement et du niveau des loyers).

Le résultat d'exploitation de 2015 s'élève à 29 044 milliers EUR ; le bénéfice net pour l'année (part du groupe) s'élève à 10 248 milliers EUR.

Le bilan des inventaires de promotion immobilière a augmenté de 73 912 milliers EUR pour atteindre 206 631 milliers EUR. Cette évolution s'explique par la vente des projets résidentiels (voir ci-dessus) et par les nouvelles dépenses dans les projets résidentiels en Belgique (surtout la partie résidentielle du projet Waterview à Louvain et les projets Blaisantvest et Tribeca à Gand). En outre, la Société a élargi son portefeuille avec une série d'achats : principalement 2 sites à l'Avenue Louise et au Boulevard Bischoffsheim à Bruxelles pour le futur développement

de projets mixtes résidentiel-bureaux-commerce, l'hôtel Pomme de Pin à Courchevel (France), pour le futur développement d'un projet résidentiel consistant en environ 6 000 m<sup>2</sup> d'appartements avec service d'hôtellerie, et les parts d'une société détenant les droits de location à long terme d'un immeuble Rue de la Banque à Bruxelles.

Le 10 juin 2015, le capital a été augmenté de 50 millions EUR (en numéraire) grâce à l'émission de 97 080 nouvelles actions. Le 30 décembre 2015, le capital a de nouveau été augmenté : de 25 millions EUR (en numéraire, dont 10 millions EUR fournis) par l'émission de 48 540 nouvelles actions et de 25 millions EUR (via une contribution en nature et) par l'émission d'une autre série de 48 540 nouvelles actions. Ces augmentations de capital ont été entièrement souscrites par Ghelamco Group SCA, la société mère de Ghelamco Invest SA.

Durant l'exercice, la Société a pu obtenir de nouveaux emprunts bancaires et a utilisé les structures de crédit existantes pour un total de 53,1 millions EUR. Des remboursements et refinancements ont été effectués pour un montant de 24,6 millions EUR, ce qui porte le montant total des emprunts bancaires en cours à 177,9 millions EUR (à comparer à 149,4 millions EUR au 31/12/2014).

En outre, le 24 juin 2015, la Société a lancé un nouveau programme d'obligations EMTN pour un montant maximum de 150 millions EUR. La première utilisation de ce programme a débouché sur l'émission d'une première tranche de 79 100 milliers EUR et le solde de 70 900 milliers EUR a été levé en décembre. Les obligations, qui sont admises à la notation sur Euronext, ont une échéance au 3/07/2020 (première tranche) et au 14/06/2021 (deuxième tranche), produisent un intérêt de 4,5 % (première tranche) et 4,125 % (deuxième tranche) et sont garanties par une garantie de premier rang de Ghelamco Group SCA. Le programme a été coordonné par Belfius, BNP et KBC. Les deux tranches ont été souscrites par des investisseurs institutionnels et des personnes fortunées. Depuis l'admission à la notation de ses obligations sur Euronext, Ghelamco Invest est officiellement considérée comme une Entité d'intérêt public (EIP), avec les exigences qui vont de pair en matière de transparence, gouvernance et reporting dans l'intérêt des investisseurs.

Par ailleurs, en décembre, la Société a racheté ses obligations privées non sécurisées de 2012 pour un montant total de 42 millions EUR (la série A pour un montant de 25,05 millions EUR à sa date d'échéance contractuelle du 13/12/15 et la série B pour un montant de 16,95 millions EUR à la même date, avec un rachat anticipé), ce qui a ramené le montant total des obligations en circulation au 31 décembre 2015 à 216 004 milliers EUR (net des frais d'émission capitalisés).

## **Perspectives**

La Société a pour stratégie de continuer à diversifier son portefeuille d'investissement, en répartissant ses investissements sur différents segments du marché de l'immobilier et/ou projets mixtes.

En 2016, la Société continuera cette stratégie. En outre, la Société suivra attentivement les évolutions spécifiques sur les marchés et les segments de promotion immobilière où elle exerce ses activités. Vu sa structure financière saine et compte tenu des évolutions attendues des marchés (en termes d'activité des locataires et de rendements), la Société a la conviction qu'elle pourra atteindre globalement ses objectifs pour 2016.

*L'auditeur indépendant Deloitte reviseurs d'entreprises, représentée par Rik Neckebroeck, a confirmé que ses procédures d'audit, achevées pour l'essentiel, n'ont révélé aucun ajustement important à apporter aux données comptables divulguées dans le présent rapport.*

*Les états financiers consolidés ont été préparés conformément à la norme IFRS telle qu'adoptée par l'Union européenne.*

**Compte de résultats consolidés abrégé (en milliers EUR)**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Chiffre d'affaires	64 168	37 747
Autres produits opérationnels	2 586	4 288
Coût des stocks de promotion immobilière	-39 484	-19 348
Frais de personnel	-387	-402
Amortissements et dépréciations	-35	-70
Plus-value de réévaluation des immeubles de placement	22 011	7 538
Autres charges opérationnelles	-19 815	-8 955
Part des résultats des entités associées	0	-790
<b>Excédent d'exploitation - résultat</b>	<b>29 044</b>	<b>20 008</b>
Produits financiers	1 100	607
Charges financières	-13 425	-13 205
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>16 719</b>	<b>7 410</b>
Charges/produits d'impôts sur le résultat	-6 364	-2 853
<b>Profit de l'exercice</b>	<b>10 355</b>	<b>4 557</b>
<b>Attribuable à :</b>		
Détenteurs des capitaux propres de la société mère	10 248	4 544
Participations ne donnant pas le contrôle	107	13

**État consolidé abrégé de la situation financière (en milliers EUR)**

	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>ACTIFS</b>		
<b>Actifs non courants</b>		
Immeubles de placement	265 150	223 360
Immobilisations corporelles	148	277
Participations dans les entreprises associées	0	590
Créances et remboursements anticipés	2 163	2 580
Actifs d'impôt différé	5 181	2 985
Actifs non courants détenus pour la vente	0	0
Autres actifs financiers	3 637	561
Encaisse affectée	0	0
<b>Total des actifs non courants</b>	<b>276 279</b>	<b>230 353</b>
<b>Actifs courants</b>		
Stocks de la promotion immobilière	206 631	132 720
Créances commerciales et autres créances	102 719	20 512
Actifs d'impôts courants	14	0
Instruments financiers dérivés	0	0
Actifs détenus en vue de la vente	575	975
Encaisse affectée	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	35 141	39 837
<b>Total des actifs courants</b>	<b>345 080</b>	<b>194 044</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>621 359</b>	<b>424 397</b>

**31/12/2015 31/12/2014**

**Capital et réserves attribuables aux détenteurs des capitaux propres du Groupe**

Capital social	146 490	61 490
Écart de conversion de devises étrangères	0	0
Résultats non distribués	38 527	28 278
	<u>185 017</u>	<u>89 768</u>

Participations ne donnant pas le contrôle	176	67
---	-----	----

<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b><u>185 193</u></b>	<b><u>89 835</u></b>
-----------------------------------	-----------------------	----------------------

**Passifs non courants**

Prêts et emprunts productifs d'intérêts	328 325	165 346
Passifs d'impôt différé	19 068	12 190
Autres passifs non courants	0	0
Provisions à long terme	140	178

<b>Total des passifs non courants</b>	<b><u>347 533</u></b>	<b><u>177 714</u></b>
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------

**Passifs courants**

Dettes commerciales et autres dettes	21 434	23 605
Passifs d'impôts courants	1 658	829
Prêts et emprunts productifs d'intérêts	65 541	132 414
Provisions à court terme	0	0

<b>Total des passifs courants</b>	<b><u>88 633</u></b>	<b><u>156 848</u></b>
-----------------------------------	----------------------	-----------------------

<b>Total des passifs</b>	<b><u>436 166</u></b>	<b><u>334 562</u></b>
--------------------------	-----------------------	-----------------------

<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>	<b><u>621 359</u></b>	<b><u>424 397</u></b>
--	-----------------------	-----------------------