

Ghelamco Invest NV Resultaten 2015

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

Resultaten 2015

De Vennootschap sloot het boekjaar 2015 af met een bedrijfsresultaat van 29.044 KEUR dankzij haar verdere inspanningen op het vlak van ontwikkeling, constructie en marketing. Door deze inspanningen slaagde de Vennootschap erin om enerzijds een aanzienlijke omzet te realiseren met de verkoop van residentieel vastgoed en anderzijds aanzienlijke meerwaarde te creëren op haar grotere commerciële vastgoedprojecten. Dit alles weerspiegelt zich in een hoger balanstotaal van 621.359 KEUR en een eigen vermogen van 185.193 KEUR. De solvabiliteitsratio blijft stabiel op 30% (tegenover 30% op 31/12/14).

Activiteiten op het vlak van investering en verhuur

In België heeft de Vennootschap 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 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 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.

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 Vennootschap in eerste instantie een jaar van investering en groei, wat zich vertaalde in de eerder vermelde balansstijging.

Corporate governance en kapitaalstructuur

In samenhang met het toenemende belang dat het management hecht aan corporate governance en de verdere professionele structurering van de Vennootschap, werd de Raad van Bestuur van Ghelamco Invest eind mei 2015 uitgebreid met een niet-uitvoerend lid en een onafhankelijk lid. Daarnaast heeft de Raad formeel een auditcomité aangesteld. In hetzelfde kader en vanuit het voornemen van een verdere versterking van de kapitaalstructuur van de Vennootschap werd het kapitaal van Ghelamco Invest in juni 2015 verhoogd met 50 miljoen EUR, gevolgd door een verdere kapitaalsverhoging van 35 miljoen EUR in december 2015.

Kerncijfers (duizend EUR)

Resultaten	31.12.2015	31.12.2014
Bedrijfsresultaat	29.044	20.008
Nettoresultaat van het boekjaar	10.355	4.557
Aandeel van de groep in het nettoresultaat van het boekjaar	10.248	4.544
Balans	31.12.2015	31.12.2014
Totale activa	621.359	424.397
Geldmiddelen en kasequivalenten	35.141	39.837
Netto financiële schuld (-)	358.725	257.923
Totaal eigen vermogen	185.193	89.835

De inkomsten voor 2015 bedragen 64.168 KEUR en houden voornamelijk verband met huurinkomsten (6.919 KEUR) en de verkoop van residentiële projecten (56.312 KEUR). De verkoop (van residentieel vastgoed) betreft voornamelijk 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 223.360 KEUR eind 2014 tot 265.150 KEUR eind 2015. Deze evolutie vloeit voort uit de uitgaven (21.789 KEUR), aanpassingen naar de reële waarde (22.011 KEUR), verkopen (-2.410 KEUR) en overdrachten (400 KEUR) van het jaar. De gunstige aanpassingen van de reële waarde van het huidige boekjaar zijn te danken aan doorgedreven investerings- en leasinginspanningen in combinatie met de marktevolutie (wat yields en huurprijzen betreft).

Het bedrijfsresultaat van 2015 bedraagt 29.044 KEUR; de nettowinst voor het boekjaar (aandeel van de groep) bedraagt 10.248 KEUR.

Het saldo van de voorraden vastgoedontwikkeling steeg met 73.912 KEUR tot 206.631 KEUR. Deze evolutie is het gevolg van enerzijds de verkoop van residentiële projecten (zie hierboven) en anderzijds verdere uitgaven voor residentiële projecten in België (voornamelijk het residentiële gedeelte van het Waterview project in Leuven en de projecten Blaisantvest en Tribeca in Gent). Daarnaast heeft de vennootschap haar portefeuille uitgebreid met een aantal aankopen: in hoofdzaak 2 sites aan de Louizalaan en de Bischoffsheimlaan in Brussel voor de toekomstige ontwikkeling van gemengde projecten met woningen, kantoren en winkels, het hotel Pomme de Pin in Courchevel (Frankrijk) voor de verdere ontwikkeling van een residentieel project bestaande uit ongeveer 6.000 m²

appartementen met hotelservice, en de aandelen van een vennootschap die de erfpacht op lange termijn bezit op een gebouw aan de Bankstraat in Brussel.

Op 10 juni 2015 werd het kapitaal verhoogd met 50 miljoen EUR (in cash) door de uitgifte van 97.080 nieuwe aandelen. Op 30 december 2015 werd het kapitaal nogmaals verhoogd met enerzijds 25 miljoen EUR (in cash, waarvan 10 miljoen EUR werd volgestort) door de uitgifte van 48.540 nieuwe aandelen en anderzijds met 25 miljoen EUR (via inbreng in natura en) door de uitgifte van nogmaals 48.540 nieuwe aandelen. Deze kapitaalsverhogingen werden volledig onderschreven door Ghelamco Group Comm. VA, de moedermaatschappij van Ghelamco Invest NV.

Tijdens het boekjaar slaagde de Vennootschap erin nieuwe bankleningen te verkrijgen en ze nam in het totaal voor 53,1 miljoen EUR op uit bestaande kredietfaciliteiten. Er werden terugbetalingen en herfinancieringen gedaan voor een bedrag van 24,6 miljoen EUR, waardoor het totaal van uitstaande bankleningen 177,9 miljoen EUR bedraagt (in vergelijking met 149,4 miljoen EUR op 31/12/2014).

Daarnaast lanceerde de Vennootschap op 24 juni 2015 een nieuw EMTN-obligatieprogramma voor een maximumbedrag van 150 miljoen EUR. 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. Doordat de obligaties genoteerd staan op Euronext wordt Ghelamco Invest formeel beschouwd als een organisatie van openbaar belang (OOB) met de daaraan gekoppelde vereisten inzake transparantie, governance en rapportering ten behoeve van de beleggers.

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

Vooruitzichten

De strategie van de Vennootschap bestaat uit de verdere diversificatie van de beleggingsportefeuille door de beleggingen te spreiden over verschillende vastgoedsegmenten en/of gemengde projecten.

In 2016 zal de Vennootschap 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 Vennootschap 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 jaarrekening (duizend EUR)

	2015	2014
Inkomsten	64.168	37.747
Overige bedrijfsopbrengsten	2.586	4.288
Kosten voor voorraden vastgoedontwikkeling	-39.484	-19.348
Personeelskosten	-387	-402
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen	-35	-70
Winst door herwaardering beleggingsvastgoed	22.011	7.538
Overige bedrijfskosten	-19.815	-8.955
Aandeel van resultaten van geassocieerde vennootschappen	0	-790
Bedrijfswinst – resultaat	29.044	20.008
Financiële opbrengsten	1.100	607
Financiële kosten	-13.425	-13.205
Winst vóór belastingen	16.719	7.410
Te betalen/te ontvangen winstbelasting	-6.364	-2.853
Winst voor het boekjaar	10.355	4.557
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders moedermaatschappij	10.248	4.544
Minderheidsbelangen	107	13



Beknopte geconsolideerde balans (duizend EUR)

	31/12/2015	31/12/2014
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	265.150	223.360
Materiële vaste activa	148	277
Investerings in geassocieerde vennootschappen	0	590
Vorderingen en vooruitbetalingen	2.163	2.580
Uitgestelde belastingvorderingen	5.181	2.985
Overige financiële vaste activa	3.637	561
Aan restricties onderhevige geldmiddelen	0	0
Totaal vaste activa	276.279	230.353
Vlottende activa		
Vorraden vastgoedontwikkeling	206.631	132.720
Handels- en andere vorderingen	102.719	20.512
Belastingvorderingen	14	0
Afgeleide instrumenten	0	0
Activa geclassificeerd als aangehouden voor verkoop	575	975
Aan restricties onderhevige geldmiddelen	0	0
Geldmiddelen en kasequivalenten	35.141	39.837
Totaal vlottende activa	345.080	194.044
TOTAAL ACTIVA	621.359	424.397

31/12/2015 31/12/2014

Kapitaal en reserves toerekenbaar aan de aandeelhouders van de Groep

Kapitaal	146.490	61.490
Omrekeningsverschillen	0	0
Overgedragen resultaat	38.527	28.278
	<u>185.017</u>	<u>89.768</u>

Minderheidsbelangen	176	67
---------------------	-----	----

Totaal eigen vermogen	<u>185.193</u>	<u>89.835</u>
------------------------------	-----------------------	----------------------

Langlopende verplichtingen

Rentedragende leningen	328.325	165.346
Uitgestelde belastingverplichtingen	19.068	12.190
Overige langlopende verplichtingen	0	0
Voorzieningen op lange termijn	140	178

Totaal langlopende verplichtingen	<u>347.533</u>	<u>177.714</u>
--	-----------------------	-----------------------

Kortlopende verplichtingen

Handels- en andere schulden	21.434	23.605
Belastingverplichtingen	1.658	829
Rentedragende leningen	65.541	132.414
Voorzieningen op korte termijn	0	0

Totaal kortlopende verplichtingen	<u>88.633</u>	<u>156.848</u>
--	----------------------	-----------------------

Totaal verplichtingen	<u>436.166</u>	<u>334.562</u>
------------------------------	-----------------------	-----------------------

TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	<u>621.359</u>	<u>424.397</u>
--	-----------------------	-----------------------