

**Ghelamco Group SCA
résultats au 31/12/2020**

L'accent mis sur le développement et les activités commerciales a permis d'obtenir d'excellents résultats et une structure bilantaire saine

- Le Groupe a clôturé ses comptes 2020 avec un bénéfice net de 110 716 KEUR.
- Le total du bilan a été porté à 2 484 904 KEUR et les capitaux propres ont augmenté à 997 457 KEUR.
- Vente du projet Ring Hotel (250 chambres d'hôtel) à Gand au groupe hôtelier Van Der Valk en janvier 2020 pour une valeur de vente totale de 24 MEUR.
- Acquisition d'un terrain à Londres, City Road, pour le développement d'un projet mixte de bureaux et de logements (environ 21 300 m²).
- Vente de la Silver Tower SA (offrant plus de 43 000 m² de bureaux et 139 places de parking) à Deka Immobilien en novembre 2020, immédiatement après sa livraison à la Région bruxelloise, locataire unique. La transaction a été structurée comme une opération en actions, sur la base d'une valeur immobilière de 205 millions EUR et d'un rendement de 3,25 %.
- Signature d'un droit de superficie sur un terrain dans la zone de Duinenwater à Knokke pour le développement du projet Lake District, qui propose 166 appartements haut de gamme, environ 4 200 m² de commerce de détail au rez-de-chaussée et un hôtel; début des travaux de construction et lancement du processus de commercialisation.
- Acquisition d'un terrain (et d'un immeuble de bureaux récemment livré d'environ 6 700 m²) à la Katwilgweg à Anvers, Linkeroever pour le développement d'un projet d'environ 100 000 m², dans le cadre d'une coopération 85 %/15 % avec un tiers.
- Acquisition du bâtiment Lloyd George à Bruxelles en novembre 2020 en vue du développement d'un projet mixte.
- Poursuite des travaux de construction du projet PwC Offices (proposant au total +/- 30 000 m² d'espace de bureaux locatif). La livraison est prévue pour la fin avril 2021.
- Finalisation des travaux de construction du Warsaw HUB (118 500 m² d'espace locatif répartis sur 3 tours sur un podium avec une fonction commerciale dans le quartier des affaires de Varsovie). Le permis d'occupation a été reçu en juillet 2020 et les locataires emménagent.
- Finalisation des travaux de construction, réception du permis d'occupation et livraison en cours aux acheteurs du projet résidentiel Foksal (55 appartements de haut standing à Varsovie).
- Les travaux de construction du Warsaw UNIT (environ 59 000 m² d'espace de bureaux dans le quartier des affaires de Varsovie) et du projet résidentiel Flisac (5 700 m² d'espace résidentiel, et environ 980 m² d'espace commercial au rez-de-chaussée, y compris un parking souterrain sur deux étages) ont continué et bien progressé.
- Réception du permis de construire pour la réalisation du projet The Bridge (anciennement dénommé Bellona Tower) : immeuble de bureaux d'environ 47 500 m² et rénovation d'un immeuble de bureaux existant d'environ 5 300 m².

Résumé

Le Groupe a clôturé ses comptes 2020 avec un bénéfice net de 110 716 KEUR. Tout en continuant à accorder une grande attention à l'innovation (notamment technique et environnementale) et à la durabilité, le Groupe a poursuivi ses efforts de développement, d'investissement et de commercialisation. Lors de l'exercice en cours, le Groupe a une fois de plus investi considérablement dans plusieurs projets existants, vendu avec succès plusieurs immeubles de placement importants et est parvenu à créer une valeur ajoutée significative sur des projets existants et nouveaux, malgré certaines incertitudes auxquelles les marchés sont actuellement confrontés en relation avec la crise de la COVID-19. Cela s'est traduit par une augmentation du bilan total à 2 484 904 KEUR et un accroissement des capitaux propres à 997 457 KEUR. Le ratio de solvabilité est resté stable, au niveau de 40,1 % au 31 décembre 2020 (contre 40,2 % au 31 décembre 2019).

Principaux chiffres

Compte de résultat consolidé (en milliers EUR)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat opérationnel	180 189	155 466
Profit de l'exercice	110 716	113 004
Part du Groupe dans le bénéfice de l'exercice	108 817	112 966
État consolidé de la situation financière (en milliers EUR)	31/12/2020	31/12/2019
Total de l'actif	2 484 904	2 179 088
Trésorerie et équivalents de trésorerie	65 040	115 811
Dette financière nette (-)	1 236 057	991 482
Capitaux propres totaux	997 457	876 259

Performance et résultats en 2020

Belgique

- Le 22 janvier 2020, le projet **Ring Hotel** à Gand, adjacent à la Ghelamco Arena de Gand et qui propose 250 chambres d'hôtel, a été vendu au groupe hôtelier Van Der Valk pour un montant de vente de 24 MEUR. Au moment de la transaction, les prêts bancaires ont été remboursés pour un montant de 23,7 MEUR.
- Le 26 juin 2020, le Groupe a signé un accord d'achat d'actions avec Deka Immobilien concernant la vente des actions de **Silver Tower SA**. L'accord d'achat d'actions était basé sur une valeur immobilière sous-jacente de 205 MEUR et un rendement de 3,25 %. Le bâtiment Silver Tower a été livré à son (unique) locataire, la Région de Bruxelles-Capitale, le 31 octobre 2020. La clôture de la vente (et le transfert de propriété) a eu lieu le 10 novembre 2020. À la date de clôture, les prêts bancaires en cours (et les intérêts y afférents) ont été remboursés pour un montant total de 128 MEUR.
- Les travaux de construction du projet **Focus/PwC Offices** (proposant au total +/- 30 000 m² d'espace de bureaux locatif) à la Culliganlaan à Diegem ont progressé comme prévu. À la fin du mois de décembre 2020, l'état d'avancement des travaux était d'environ 60 %. La livraison est prévue pour la fin avril 2021, en vue de l'emménagement de PwC Belgium, locataire principal, dans les mois suivants.
- Les travaux de construction du projet résidentiel **Senzafine** à Courtrai – proposant 86 appartements de luxe et 108 places de parking – se sont poursuivis et sont en phase de finalisation. L'avancement de la construction

(et la facturation des versements correspondants) est de 90 % à 100 % au 31 décembre 2020. À la date du présent article de presse, le taux de vente se situe à 85 %.

- Au cours de la première moitié de mars 2020, la Société a signé des accords relatifs à l'acquisition d'un terrain à Londres, City Road, pour le développement futur du projet **The Arc**, un projet mixte de bureaux et de logements. Le site (avec permis de construire) s'étend sur 0,37 hectare dans le quartier londonien de Hackney. Le projet devrait proposer environ 21 286 m² de surface nette à louer/vendre. Le prix d'acquisition s'élève à 75 MGBP. La clôture de la transaction (et le transfert de propriété) a eu lieu au début novembre 2020. Les travaux de terrassement ont commencé dans la foulée.
- Le 2 juillet 2020, la Société a accordé un droit de superficie sur un terrain dans la zone de Duinenwater à Knokke pour le développement du projet **Lake District**, qui propose 166 appartements haut de gamme, environ 4 200 m² de commerce de détail au rez-de-chaussée et un hôtel, répartis entre 3 bâtiments. La commercialisation du projet a été lancée immédiatement après la signature de la transaction. À la date du présent article de presse, environ 53 % des unités résidentielles disponibles ont déjà été (pré)vendues, tandis que toutes les (7) unités de surface commerciale ont été (pré)vendues.
- Le 16 juillet 2020, la Société a acquis 85 % des actions de Viminalis SRL, société de projet détenant un terrain (et un immeuble de bureaux d'environ 6 700 m² récemment livré) à la Katwilgweg à Anvers, Linkeroever en vue du développement du projet **Antwerpen West**. La surface prévue pour la promotion du projet est de +/- 100 000 m² au total. Le projet sera développé dans le cadre d'une coopération (85 %-15 %) avec un tiers. La transaction comprenait également l'achat d'une parcelle adjacente à un tiers, pour le développement futur d'un projet de bureaux de +/- 20 000 m².
- Le 30 novembre 2020, la Société a acquis les actions de DEREIF Brüssel Lloyd George S.à.r.l., société de projet propriétaire du bâtiment **Lloyd George** à Bruxelles, en vue du développement d'un projet mixte.

Pologne

En 2020, la Société a encore investi dans les projets suivants en Pologne :

- La finalisation des travaux de construction du projet **Warsaw HUB** au Rondo Daszynskiego dans le quartier des affaires de Varsovie, comprenant 3 gratte-ciels sur un podium qui offre une combinaison unique de bureaux et de commerces, avec des caractéristiques et des équipements tels qu'un espace unique de bureaux de premier ordre, un centre de conférence, un hôtel 3 et 4 étoiles, ainsi que des cafés, des restaurants et des boutiques pour un total d'environ 118 556 m² multifonctionnels à louer. Le permis d'occupation définitif et contraignant a été obtenu en juillet 2020. Les travaux de finition et d'aménagement pour les locataires respectifs sont en cours, tandis que les locataires emménagent. L'achèvement final et la livraison sont prévus pour la fin du premier semestre 2021. Le taux de location est d'environ 85 %.
- Poursuite et belle progression de la construction de la **Warsaw UNIT**, un projet de bureaux d'environ 59 000 m² comprenant 46 étages et 400 places de parking, également au Rondo Daszynskiego, dans le quartier des affaires de Varsovie. La construction devrait être achevée à la fin du mois de mars 2021. À la date du présent article de presse, les services officiels procèdent aux inspections finales. Le permis d'occupation devrait être obtenu en avril 2021. Le taux de location est d'environ 44 %.
- La finalisation des travaux de construction du projet **Foksal 13/15**, comprenant la rénovation des bâtiments historiques, situés dans le cœur historique de Varsovie. Le permis d'occupation définitif et contraignant a été obtenu en avril 2020. Le projet comprend la réalisation de 55 appartements uniques de haut standing (environ 6 400 m² au total) et de cinq unités commerciales d'environ 660 m². La livraison et la remise aux

acheteurs respectifs sont en cours. À la date du présent article de presse, environ 55 % de l'espace résidentiel disponible a été vendu.

- La poursuite des travaux de construction du projet **Flisac** (5 700 m² de surface résidentielle et environ 980 m² de surface commerciale au rez-de-chaussée, y compris un parking souterrain de deux étages) dans le quartier de Powisle à Varsovie. Le projet devrait être achevé et livré en mai 2021. La commercialisation s'avère être une réussite : à la date du présent article de presse, environ 87 % de l'espace disponible a déjà été (pré-)vendu.

En outre, au cours de l'année, plusieurs permis de construire ont été obtenus pour un certain nombre de projets d'envergure (à la fois des projets mixtes bureaux/commerces et résidentiels). Il s'agit principalement des éléments suivants :

- Réception du permis de construire en janvier 2020 et début des travaux de construction du projet **Kreo**, rue Wadowicka à Cracovie (projet de bureaux de 9 étages qui doit proposer environ 23 700 m² de bureaux et de fonctions commerciales au rez-de-chaussée et 325 places de parking).
- En octobre 2020, le permis de construire a été obtenu pour la réalisation du projet **Craft** (environ 24 000 m² de bureaux avec 240 places de parking souterrain) dans la rue Sciegiennego à Katowice.
- Le 15 décembre 2020, le permis de construire a été obtenu pour la réalisation de **The Bridge** (anciennement dénommé Bellona Tower). Le permis prévoit la construction d'un nouvel immeuble de bureaux d'environ 47 500 m² et la rénovation d'un immeuble de bureaux existant d'environ 5 300 m². Les travaux de construction ont commencé peu après la réception du permis de construire.

À propos de Ghelamco : Ghelamco Group est un important investisseur européen dans le secteur de l'immobilier, principalement actif sur les marchés des bureaux, des immeubles résidentiels, des commerces, des loisirs et de la logistique. Il pratique un contrôle interne de grande qualité, en tenant compte des étapes convenues dans toutes les phases de promotion immobilière de ses projets : achat de terrain, planification, coordination de la phase de construction, vente ou location. Ses projets se distinguent par leur emplacement stratégique et de premier plan, par leur conception efficace et esthétique, écologique et durable, et par le respect des délais. Ses succès s'expliquent par le professionnalisme et l'enthousiasme de son personnel, mû par la vision et par la passion de sa direction. Ghelamco est l'un des plus grands promoteurs et investisseurs immobiliers en Belgique et en Pologne et il a enregistré une forte croissance ces dernières années. La position du groupe sur le marché a été reconnue par de nombreux prix prestigieux reçus ces dernières années, récompensant la société et bon nombre de ses projets.