

Des conditions de marché difficiles, ainsi que des initiatives et événements récents liés au bilan, ont eu un impact sur les résultats financiers du premier semestre. Toutefois, le Groupe Ghelamco est désormais bien positionné pour l'avenir.

Ghelamco Group, investisseur et développeur immobilier européen de premier plan, annonce aujourd'hui les résultats du premier semestre 2024 et fournit une mise à jour sur sa situation actuelle. Pendant cette période, le Groupe a dû faire face à des défis macroéconomiques qui ont compliqué le marché et affecté les évaluations. Des avancées significatives ont été réalisées pour renforcer le bilan de Ghelamco, notamment à travers la vente d'actifs, la déconsolidation de the Arc et de UNIT, ainsi que l'assurance du remboursement de ses obligations à court terme. Par conséquent, le Groupe est désormais mieux positionné pour l'avenir et peut se concentrer sur l'exécution de son programme de développement et sa stratégie de création de valeur.

Les principaux éléments des résultats sont les suivants :

- Augmentation significative du chiffre d'affaires à 95.4 millions d'euros (S123 : 34.2 millions d'euros) principalement portée par les ventes de projets résidentiels (84.1 millions d'euros) et les revenus locatifs (11.1 millions d'euros).
- Le Groupe a réalisé 157 millions d'euros de ventes de propriétés d'investissement pendant cette période, réduisant ainsi les passifs par le biais de remboursements de prêts. Cela comprenait la réalisation de plusieurs projets réussis, notamment :
 - La vente de Nova One pour 42 millions d'euros après l'achèvement de la construction de ce bâtiment de bureaux de catégorie A, développé de manière durable à Anvers qui est l'une des destinations de travail les plus prestigieuses en Belgique.
 - La cession de Nexus Datacenter pour 55 millions d'euros à Bruxelles, après l'achèvement de ce projet pré-vendu qui a établi un nouveau standard en matière d'infrastructures numériques avec de solides références environnementales.
 - La vente du projet de réaménagement de l'hôtel Pomme De Pin à Courchevel, en France, pour 62 millions d'euros.
- Des progrès continus ont été réalisés dans la mise en œuvre du programme de développement du Groupe, avec des activités clés comprenant :
 - Le début des travaux de construction du projet Copernicus à usage mixte - résidentiel, bureaux (entièrement commercialisé) et commerces à Anvers, après l'obtention du permis de construire en février 2024.
 - L'achèvement de la première phase de développement de VIBE à Varsovie, un espace de bureaux d'environ 15 000 m², pré-loué à environ 95 %. Les occupants y ont commencé l'aménagement intérieur, en juin 2024.
 - Des progrès supplémentaires sur le projet phare du Groupe, le développement du bureau Bridge à Varsovie, où la prélocation a augmenté de 47 %. Une fois terminé, le Bridge offrira 50 000 m² d'espace durable, technologiquement avancé, axé sur le bien-être et établissant une nouvelle norme dans la capitale polonaise.
 - À Varsovie, le Groupe a également commencé la construction de la phase 3 de Groen Konstancin en février 2024 et a réalisé des progrès significatifs sur Bliskie Piaseczno. Ces projets devraient livrer 11 170 m² d'espace résidentiel dans ce marché fortement contraint en termes d'offre.

- Malgré les progrès réalisés par le Groupe dans l'amélioration de sa position financière, les projets de Ghelamco n'ont pas été épargnés par la difficulté des conditions du marché, notamment pour:
 - The Arc à Londres où, à la suite de la faillite de l'entrepreneur général externe en 2023 et aux discussions avec les prêteurs du projet pour en évaluer l'achèvement, Ghelamco UK a repris ce rôle afin de finaliser le bâtiment selon les normes de durabilité les plus élevées, aboutissant ainsi au premier bâtiment triple certifié du Royaume-Uni. Malgré les discussions en cours concernant une stratégie de sortie, les prêts du projet sont arrivés à échéance en juin 2024. Après de nouvelles consultations durant l'été, l'un des prêteurs a exécuté sa garantie au troisième trimestre 2024, entraînant ainsi le transfert complet du contrôle de the Arc et des entités juridiques pertinentes au prêteur concerné. Cela a conduit à la déconsolidation du projet the Arc le 30 juin 2024. Parallèlement, un accord transactionnel a été conclu entre toutes les parties, satisfaisant ainsi le Groupe. Cet accord représente un règlement complet et inclut des dispositions relatives à la coopération entre les parties, garantissant une transition en douceur du projet. Les états financiers intermédiaires condensés au 30 juin 2024 montrent un impact exceptionnel unique de 94 millions d'euros. Cela traduit un allègement des risques pour le Groupe. Bien qu'il soit regrettable que le Groupe ne puisse plus tirer parti du potentiel de valorisation du projet, la situation actuelle et le règlement qui en résulte permettent de stabiliser la situation et d'éliminer toute exposition éventuelle pour le Groupe.
 - Warsaw UNIT, où le Groupe a conclu un accord de coentreprise avec Signal Capital qui a investi 50 millions d'euros dans le projet en février. Cet investissement a entraîné une reclassification du bilan et une déconsolidation conformément à la norme IFRS 10. En conséquence, une perte de 38 millions d'euros a été enregistrée, reflétant la valorisation actuelle de l'actif.
- En mars 2024, le Groupe a conservé sa position sur le marché de Londres en faisant l'acquisition du projet résidentiel « HiLight » à Battersea pour 42 millions d'euros. Ce projet couvrant environ 21 000 m² dispose d'un permis de construire en vue de transformer cette ancienne usine de bougies en 177 appartements de luxe sur les rives de la Tamise. Les travaux ont récemment débuté en enregistrant déjà 35 % de prévente des unités.
- D'importants progrès ont été réalisés dans le renforcement du bilan du Groupe, lui permettant de poursuivre sa stratégie sur une base stable. Cela a été accompli grâce à un certain nombre d'initiatives clés, notamment :
 - Les ventes de 157 millions d'euros de réalisations de propriétés d'investissement mentionnées ci-dessus ; et
 - Un accord de refinancement avec les prêteurs belges du Groupe, comprenant le remboursement sécurisé de l'obligation arrivant à maturité en novembre 2024, totalisant 57 millions d'euros.
- La valeur du portefeuille du Groupe a été réduite de 2 milliards d'euros à 1,3 milliard d'euros au 30 juin 2024, en raison des cessions programmées et des effets comptables liés à The Arc et à Warsaw UNIT, comme mentionné précédemment.
- Des progrès significatifs ont été réalisés dans la réduction de la dette du Groupe, qui s'élève désormais à 1.1 milliards d'euros contre 1.5 milliards d'euros au 31 décembre 2023. Le ratio de solvabilité s'améliore et passe à 43.24 % contre 40.46 % sur la même période.

- Le résultat net pour la période s'élève à -199,5 millions d'euros, contre -38 millions d'euros au 30 juin 2023. Cette perte est principalement due à des impacts exceptionnels lié à the Arc (-94 millions d'euros) et à Warsaw UNIT (-39 millions d'euros), ainsi que de fortes hausses de taux d'intérêt sur les rendements, affectant les valorisations du portefeuille pour le Groupe (-46,5 millions d'euros), et l'ensemble du secteur. Les taux d'intérêt plus élevés ont également eu un impact sur le résultat financier (-10 millions d'euros). Après des ajustements pour d'autres effets nets exceptionnels de 14 millions d'euros, le Groupe affiche un résultat opérationnel sous-jacent de 4 millions d'euros. Malgré ces difficultés, le Groupe demeure concentré sur ses objectifs stratégiques et se montre bien positionné pour une croissance future.

Commentant les résultats et les perspectives pour l'entreprise, Paul Gheysens le PDG de Ghelamco a déclaré : « *En termes de performance sous-jacente, le Groupe a continué à enregistrer une forte dynamique de location et de vente au cours du premier semestre de l'année et a réalisé de bons progrès dans la réalisation de ses développements de premier plan à travers l'Europe.*

Cependant, la difficulté des conditions du marché endurées durant ces dernières années, notamment, concernant les taux d'intérêt et leur impact sur les évaluations immobilières et l'environnement commercial de manière plus large, ont mené à ce que la plupart de notre temps et de nos ressources aient été consacrés à restaurer la solidité de la position financière du Groupe. Cela a inclus un programme de ventes réussi, ainsi qu'un certain nombre d'initiatives et d'événements ponctuels, menant à une perte supérieure à celle précédemment anticipée pour la période en cause. Cependant, bien que cela soit décevant à court terme, forts de nos 35 années d'histoire, nous avons traversé de nombreux cycles de marché et en sommes sortis plus forts. Nous restons concentrés sur le long terme.

Je suis heureux de dire que nos efforts ont porté leurs fruits et que nous avons désormais conclu un accord avec nos prêteurs. Cela a stabilisé notre position financière. Surtout, cela nous permet de nous concentrer à nouveau pleinement sur notre métier, qui est de réaliser d'excellents développements immobiliers.

De plus, nous avons commencé à observer le premier changement de sentiment sur le marché, avec des valorisations qui se stabilisent davantage et atteignent, dans certains cas, un point d'inflexion, ainsi qu'une certaine augmentation de la liquidité sur les marchés d'investissement. La première baisse de taux de la BCE en juin, accompagnée de mouvements similaires de la Banque d'Angleterre et de la Fed, a insufflé un nouvel élan positif au secteur et suggère que, toutes choses étant égales par ailleurs, le pire serait peut-être derrière nous. Dans ce contexte et grâce à la nouvelle stabilité financière de l'entreprise, à son accent sur les emplacements de premier choix, aux projets mixtes de haute qualité, ainsi qu'aux fortes tendances démographiques soutenant nos marchés résidentiels urbains, nous sommes désormais bien positionnés pour transformer les défis de 2024 en opportunités précieuses. »