

## **Ghelamco Group SCA résultats au 31.12.2015**

### **Croissance continue et solide, engendrée 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 90 081 milliers EUR, résultant de ses activités d'investissement et de ses activités commerciales dans les projets existants ou nouveaux. 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 et à atteindre une croissance durable.

La situation politique et économique en Ukraine et en Russie reste difficile mais s'est stabilisée jusqu'à un certain point en 2015. Nonobstant cela, la pression constante sur les niveaux des locations et les rendements dans ces régions ont entraîné une nouvelle correction négative de la juste valeur dans les projets ukrainiens et russes repris dans le portefeuille.

Cela s'est traduit par un bilan total de 1 653 429 milliers EUR et des capitaux propres de 661 374 milliers EUR. Le taux de solvabilité s'élève à 40 % (contre 45 % en date du 31/12/14).

#### **Investissements et location**

En 2015, les activités d'investissement en Pologne étaient principalement focalisées sur la poursuite de la réalisation du projet de Warsaw Spire (+/- 108 000 m<sup>2</sup> de bureaux) et sur la construction du projet Woloska 24 (environ 20 000 m<sup>2</sup> de projet de bureaux dans le quartier Mokotow de Varsovie). Au cours de l'année 2015, l'immeuble satellite C du Warsaw Spire a été finalisé et livré, tandis qu'à la fin de l'année la tour était proche de la finalisation.

Les efforts permanents et fructueux de mise en location sur le projet de Warsaw Spire ont permis au projet d'enregistrer un taux de location supérieur à 70 % en date du 31 décembre 2015. À cet égard, le Groupe a signé en avril 2015 un contrat de location pour une surface d'environ 22 000 m<sup>2</sup> avec Samsung. Cette transaction est considérée comme la plus grande transaction de location de bureaux dans le centre ville de Varsovie, et l'une des plus grandes du pays.

En Belgique, le Groupe a intensifié ses activités de développement 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.

En Russie, la première phase (bâtiment A, env. 60 000 m<sup>2</sup>) et la deuxième phase (bâtiment B, environ 76 000 m<sup>2</sup>) du Dmitrov Logistics Park – un complexe d'entrepôts de classe A composé de quatre bâtiments d'une surface cessible d'env. 243 000 m<sup>2</sup> (y compris des bureaux) dans le nord de la région de Moscou – ont été livrées ces dernières années et sont actuellement louées à respectivement plus de 90 % et 70 %. Le Groupe suit attentivement la situation politique et économique et ses effets sur les marchés et l'activité des locataires (des entrepôts), en vue de la suite de la construction de l'immeuble C (env. 46 000 m<sup>2</sup>).

### 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 le Groupe, ce qui se reflète dans l'augmentation du bilan mentionnée ci-avant.

### Chiffres essentiels (en milliers EUR)

<b>Résultats</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Résultat opérationnel	139 327	19 644
Résultat net de l'exercice	90 081	-9 062
Part du groupe dans le résultat net de l'année	89 348	-9 693
<b>Bilan</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Total des actifs	1 653 429	1 267 826
Trésorerie et équivalents de trésorerie	84 587	98 955
Dette financière nette (-)	821 946	522 475
Capitaux propres totaux	661 374	571 183

Le chiffre d'affaires 2015 s'élève à 99 436 milliers EUR. Il est principalement lié aux revenus locatifs (30 392 milliers EUR) et aux ventes de projets résidentiels (67 641 milliers EUR). Le chiffre d'affaires des projets résidentiels est essentiellement lié aux appartements du projet Q-Bik à Varsovie Mokotow (350 soft lofts dont, fin 2015, env. 90 % ont été vendus), aux appartements et chambres d'étudiants au Blaisant Park à Gand, aux chambres d'étudiants du projet Waterview à Leuven Vaartkom et aux projets résidentiels à la côte belge.

La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement (en construction) a évolué de 820 414 milliers EUR fin 2014 à 1 117 225 milliers EUR fin 2015 ; une évolution qui est le résultat combiné des dépenses de l'exercice actuel (172 085 milliers EUR), des transferts (400 milliers EUR), des ajustements de la juste valeur (114 412 milliers EUR), des éliminations (-2 410 milliers EUR) et de l'impact de la conversion de devises (12 324 milliers EUR). Les ajustements favorables à la juste valeur durant l'exercice en cours sont principalement 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) (en Belgique et en Pologne).

La situation politique et économique en Ukraine et en Russie restant difficile, ses effets sur les marchés de ces régions (avec une pression sur le niveau de rendement et de loyer et donc sur la valeur de marché des projets du groupe dans ces deux pays) ont donné lieu à l'enregistrement d'ajustements de juste valeur négatifs de respectivement 1 832 milliers EUR et 3 314 milliers EUR sur nos investissements immobiliers en Russie et en Ukraine.

Il faut cependant noter que la majeure partie des investissements du Groupe dans ces deux régions sont constitués de projets livrés qui sont largement loués à des multinationales réputées. En outre, la direction du Groupe estime que cette situation difficile est de nature temporaire.

Vous trouverez ci-dessous le détail de l'ajustement total à la juste valeur de l'exercice en cours :

Belgique	22 011
Pologne	97 547
Russie	-1 832
Ukraine	-3 314
	<b>114 412</b>

Le résultat d'exploitation pour 2015 s'élève à 139 327 milliers EUR (contre 19 644 milliers EUR en 2014) ; le bénéfice net de l'exercice (part du groupe) est clôturé avec 89 348 milliers EUR (contre une perte de 9 693 milliers EUR en 2014).

Le bilan des inventaires de promotion immobilière a augmenté de 77 383 milliers EUR pour atteindre 260 300 milliers EUR. Cette évolution s'explique par la vente des projets résidentiels en Belgique et en Pologne (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 Blaisant Park et Tribeca à Gand). En outre, le Groupe a élargi son portefeuille avec une série d'achats :

- en Pologne, principalement des parcelles situées à Pl. Grzybowski et Grójecka et une parcelle à Łódz, pour le futur développement de projets de bureaux ;
- en Belgique, principalement 2 sites à l'Avenue Louise et au Boulevard Bischoffsheim à Bruxelles pour le futur développement de projets mixtes résidentiel-bureaux-commerce et les parts d'une société détenant les droits de location à long terme d'un immeuble Rue de la Banque à Bruxelles.
- en France, l'hôtel Pomme de Pin à Courchevel pour le futur développement d'un projet résidentiel consistant en environ 6 000 m<sup>2</sup> d'appartements avec service d'hôtellerie.

Durant l'exercice, le Groupe a pu obtenir de nouveaux emprunts bancaires et utiliser les structures de crédit existantes pour un total de 191,5 millions EUR. Par ailleurs, des remboursements et refinancements ont été effectués pour un montant de 37,0 millions EUR, ce qui porte le montant total des emprunts bancaires en cours à 522,0 millions EUR (à comparer à 367,5 millions EUR au 31/12/2014).

De plus, en 2015, le Groupe a émis de nouvelles obligations privées en Pologne pour un montant total de 42 239 milliers EUR et a racheté des obligations privées pour un montant total de 13 845 milliers EUR, ce qui a amené le montant total des obligations polonaises en circulation au 31 décembre 2015 à 159 494 milliers EUR (net des frais d'émission capitalisés).

Le 24 juin 2015, Ghelamco Invest SA, la société mère des activités en Belgique, 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.

Par ailleurs, en décembre, Ghelamco Invest 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).

De cette manière, le degré d'endettement du Groupe (ratio capitaux empruntés porteurs d'intérêt / capitaux propres) est passé à 54,8 % (contre 49 % au 31/12/2014).

### **Perspectives**

La stratégie du Groupe prévoit une poursuite de la diversification du portefeuille d'investissement dans les pays où il est actuellement actif en répartissant ses investissements sur différents segments immobiliers.

En 2016, le Groupe continuera cette stratégie. En outre, il surveillera attentivement les évolutions des marchés nationaux et des segments du marché immobilier dans lesquels il 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), le Groupe a la conviction qu'il pourra atteindre ses objectifs pour 2016 en général.

*L'auditeur indépendant Deloitte réviseurs d'entreprise, représenté par Rik Neckebroek, 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	99 436	69 579
Autres produits opérationnels	5 949	13 951
Coût des stocks de promotion immobilière	-48 965	-36 151
Frais de personnel	-1 058	-1 190
Amortissements et dépréciations	-553	-588
Plus-value de réévaluation des immeubles de placement	114 412	11 335
Autres charges opérationnelles	-29 894	-36 502
Part des résultats des entités associées	0	-790
<b>Excédent d'exploitation - résultat</b>	<b>139 327</b>	<b>19 644</b>
Produits financiers	6 439	4 298
Charges financières	-37 246	-31 536
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>108 520</b>	<b>-7 594</b>
Impôts sur le résultat	-18 439	-1 468
<b>Profit de l'exercice</b>	<b>90 081</b>	<b>-9 062</b>
<b>Attribuable à :</b>		
Détenteurs des capitaux propres de la société mère	89 348	-9 693
Participations ne donnant pas le contrôle	733	631

**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	1 117 224	820 414
Immobilisations corporelles	221	391
Immobilisations incorporelles	3 822	4 299
Participations dans les entreprises associées	0	590
Créances et remboursements anticipés	73 307	58 896
Actifs d'impôt différé	9 742	6 432
Actifs non courants détenus pour la vente		
Autres actifs financiers	4 000	1 582
Encaisse affectée	0	256
<b>Total des actifs non courants</b>	<b>1 208 316</b>	<b>892 860</b>
<b>Actifs courants</b>		
Stocks de la promotion immobilière	260 300	182 917
Créances commerciales et autres créances	99 624	91 810
Actifs d'impôts courants	27	19
Instruments financiers dérivés	0	290
Actifs détenus en vue de la vente	575	975
Encaisse affectée	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	84 587	98 955
<b>Total des actifs courants</b>	<b>445 113</b>	<b>374 966</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>1 653 429</b>	<b>1 267 826</b>

31/12/2015 31/12/2014

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

Capital social	73 194	73 194
Écart de conversion de devises étrangères	12 131	12 198
Résultats non distribués	569 802	480 283
	<u>655 127</u>	<u>565 675</u>

Participations ne donnant pas le contrôle	6 247	5 508
---	-------	-------

<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b><u>661 374</u></b>	<b><u>571 183</u></b>
-----------------------------------	-----------------------	-----------------------

**Passifs non courants**

Prêts et emprunts productifs d'intérêts	778 984	440 187
Passifs d'impôt différé	41 483	23 770
Autres passifs non courants	0	2 500
Provisions à long terme	140	178

<b>Total des passifs non courants</b>	<b><u>820 607</u></b>	<b><u>466 635</u></b>
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------

**Passifs courants**

Dettes commerciales et autres dettes	40 010	46 458
Passifs d'impôts courants	3 889	2 307
Prêts et emprunts productifs d'intérêts	127 549	181 243
Provisions à court terme	0	0

<b>Total des passifs courants</b>	<b><u>171 448</u></b>	<b><u>230 008</u></b>
-----------------------------------	-----------------------	-----------------------

<b>Total des passifs</b>	<b><u>992 055</u></b>	<b><u>696 643</u></b>
--------------------------	-----------------------	-----------------------

<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>	<b><u>1 653 429</u></b>	<b><u>1 267 826</u></b>
--	-------------------------	-------------------------