

30 september 2023 – GHELAMCO Groep in eerste jaarthelft 2023.

Persbericht – Ghelamco Groep weerstaat goed de macro-economische tegenwind door zijn robuust businessmodel van verticale integratie én gerichte geografische diversificatie.

- **Onderliggend nettoresultaat ¹: -13,4 miljoen nagenoeg volledig te wijten aan de reële waarde-aanpassing van de vastgoedbeleggingen ingevolge de opwaartse yield shift, echter deze zijn gedeeltelijk gecompenseerd door hogere markthuren.**
- **Robuust businessmodel handhaaft solide balansstructuur en toekomstbestendige liquiditeitspositie:**
 - **De Groep heeft een grote voorraad (historische) grondposities gewaardeerd aan kost met een belangrijk ontwikkelingspotentieel. De pijplijn heeft een ontwikkelingswaarde van 6,4 miljard euro waarbij de rentabiliteit gewaarborgd is door de verticaal geïntegreerde waardeketen binnen de Groep;**
 - **De Groep heeft per 30 juni 2023 een kaspositie van 88,2 miljoen euro. De toekomstige liquiditeitspositie is verzekerd door de verwachte oplevering van een aantal kwaliteitsvolle projecten (o.a. Hub Hotel in Warschau en The Arc in Londen) en de vlotte toegang tot de Poolse kapitaalmarkt voor zijn lokale projecten. Bovendien omvat de Groep in zijn portfolio én pijplijn enkel nieuwe, duurzame, ESG-bestendige en hoogtechnologische kantoren op toplocaties met quasi volledige verhuur aan “blue chip” multinationals. De voorverhuur van kantoorgebouwen in opbouw ligt gemiddeld op 95%. Gezien de vraag naar kwalitatief hoogwaardige “future proof” kantoorlocaties slaagt de Groep erin om meerdere recente voorverkopen te realiseren waardoor de toekomstige liquiditeit verzekerd is in een volatielere macro-economische omgeving.**
- **Groeiplan 2023-2026: Gelet op het ontwikkelingspotentieel van 6,4 miljard euro aan projecten differentieert Ghelamco zich door de gerichte geografische diversificatie met focus op Warschau, Londen en België (hoofdsteden & toplocaties). De dynamiek van deze markten leidt ertoe dat de Groep wendbaar en veerkrachtiger kan groeien in een volatielere macro-omgeving.**
- **De ‘state of the art’ projecten van Ghelamco stelt de Groep in staat om de rentestijgingen te compenseren dankzij een forse stijging in de verhuurprijzen waardoor de Groep een inflatiebestendig cashflow profiel heeft.**

¹ Nettoresultaat (aandeel van de Groep) vòòr waardevermindering van het Eurostadium-project.

GHELAMCO

INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTOR & DEVELOPER

Toelichting:

Ghelamco Group rapporteert - ondanks het turbulent macro-klimaat - 2023 robuuste halfjaarcijfers en veerkrachtige groeivoorzichten.

Nettoresultaat:

- Nettoresultaat (aandeel van de Groep) van -36,9 miljoen ten gevolge van enerzijds een éénmalig boekhoudkundige waardevermindering voor wat betreft het Eurostadium project na de uitspraak van de Rechtbank van Eerste Aanleg op 29 maart 2023 en anderzijds een negatieve aanpassing (-3%) van de reële waarde van haar vastgoedbeleggingen in Polen. In België is de reële waarde, ondanks de opwaartse 'yield shift' licht gestegen, door succesvolle commerciële inspanningen (+ 6,2 miljoen euro). De waardevermindering voor het Eurostadium project werd uit voorzichtigheidsoverwegingen volledig geboekt, ondanks het vertrouwen van de Groep in een goede afloop van het ingediende hoger beroep.
- Consequent aan haar internationale boekhoudregels, past Ghelamco de waarde van haar commercieel vastgoed aan in functie van de verwachte marktrendementen (yields) op de vastgoedmarkt. De Groep is de overtuiging toegedaan dat haar vastgoedproducten minder onderhevig zijn aan de stijging van de yields dan bij de meeste concurrenten, vermits kantoorgebouwen "2050 proof" zullen moeten zijn om de klimaatdoelstellingen 2050 te halen en Ghelamco deze behoefte en vraag kan invullen. Alle opgeleverde gebouwen vanuit de Groep zullen aan deze doelstellingen beantwoorden zodat bedrijven, overheden en individuen de "net zero" doelstelling inzake energie kunnen waarmaken.

Solvabiliteit & liquiditeit:

- De solvabiliteit blijft robuust en de daling is vooral te wijten aan de constante sterke opbouw van investeringen in constructies voor gebouwen die al een zeer hoge graad van voorverhuur hebben. Bovendien verbetert de solvabiliteitsratio voor de volgende jaarhelft verder door de terugbetaling van haar Belgische obligatie met vervaldag per 3 juli 2023. De toekomstige op te leveren pijplijn met duurzame producten en snelle doorlooptijden van de bouw zullen de financieringskost, ondanks hogere rentes, onder controle houden en voldoende ruime marges creëren om de solvabiliteit verder te versterken in de komende jaren. De sterke rentabiliteit door het verticaal integratiemodel én het feit dat de aandeelhouder in het vooruitzicht stelt de winst te herinvesteren, zal de gezonde groei van Ghelamco bestendigen.

GHELAMCO

INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTOR & DEVELOPER

Portefeuille én Pijlijn:

- Fundamenten van de kantoormarkt blijven goed, en dit vooral door de automatische huurindexatie en vooral doordat Ghelamco uitsluitend “nieuwe” gebouwen in ontwikkeling en in portefeuille heeft met de hoogste standaarden inzake Breeam, Well en DGNB, alsook zeer hoge verhuurgraad aan blue chip huurders en dit in zijn kernlanden, Polen (Warschau), UK (Londen) en België (hoofd- en centrumsteden).
- De geografische diversificatie tussen Polen (Warschau), UK (Londen) en België is een belangrijke strategische doelstelling. Warschau blijft ook in de komende jaren een belangrijke markt voor Ghelamco aangezien Polen de sterkst groeiende economie binnen de EU is over de laatste 15 jaar. Tevens is de thuismarkt Warschau gekenmerkt door de schaarste aan vergunningen voor kantoren zodat het aanbod van ESG conforme kantoren beperkt blijft en Ghelamco steeds vraag gedreven kan blijven ontwikkelen op basis van de vergunningen reeds in haar bezit. Gezien de gezonde fundamenten alsook de zeer goede reputatie die Ghelamco er geniet als marktleider in kantoorontwikkelingen in Warschau, heeft Ghelamco vlot toegang tot de lokale kapitaalmarkt. De bezettingsgraad van de portefeuille kantoorgebouwen bedraagt gemiddeld meer dan 95%.

De ontwikkelingswaarde van portefeuille in de pijlijn bedraagt 6,4 miljard euro. Prime “future proof” ESG conform afgewerkte investeringsproducten “ready for sale” ondersteunen het robuuste businessmodel van Ghelamco met lange termijnverhuur aan “blue chip” bedrijven en verkopen aan internationale institutionele partijen. De meeste van de kantoorlocaties beantwoorden aan ESG, Well-being- Platinum-certifiëring. (O.a. The Unit heeft een Well-Platinum certifiëring met een resultaat van 99/100)

Bovendien heeft de Groep zijn strategie uitgebreid naar niches met o.m. datacenters – en labo’s, “assets” die minder conjunctuur gevoelig zijn.

Inzake residentiële ontwikkeling focust de Groep zich op kernsteden, en meer in het bijzonder op de niches; “betaalbaar wonen” en op het luxe-segment.

GHELAMCO

INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTOR & DEVELOPER

Kerncijfers²:

Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening (in KEUR)	30.06.2023	30.06.2022
Operationeel resultaat	-45.161	50.339
Resultaat voor de periode	-38.202	9.187
Aandeel van de Groep in het resultaat van de periode	-36.850	9.803
Geconsolideerd verkort overzicht van de financiële toestand (in KEUR)	30.06.2023	31.12.2022
Totaal actief	2.803.455	2.624.650
Geldmiddelen en kasequivalenten	88.211	21.897
Netto financiële schuld (*)	1.299.212	1.194.419
Totaal eigen vermogen	1.138.557	1.171.874

Solvabiliteitsratio 1 (totaal eigen vermogen/ totaal actief)	40,61%	44,65%
Solvabiliteitsratio 2 (totaal eigen vermogen/ (totaal actief - geldmiddelen en kasequivalenten)	41,93%	45,02%

*Netto financiële schuld = Interest dragende lening lange termijn en korte termijn – Geldmiddelen en kasequivalenten

Governance:

Ghelamco Invest heeft besloten zijn Raad van Bestuur uit te breiden met één bijkomende onafhankelijk bestuurder; Karel De Boeck. Karel is gewezen CEO & Voorzitter van Belgische grootbanken en heeft een ruime internationale ervaring. Hij is thans ondervoorzitter van de Raad van Bestuur van Piraeus Bank (Griekenland) en bestuurder bij de bouwgroep Willemen.

Halfjaarlijks financieel verslag:

Het halfjaarlijks financieel verslag van Ghelamco Group Comm. VA is terug te vinden op <https://www.ghelamco.com/investor-relations/group/financial-statements/>. Dit financieel verslag bevat de verkorte geconsolideerde financiële staten, opgesteld overeenkomstig IAS 34 alsook de verklaring van de commissaris zonder opmerkingen omtrent zijn beperkt nazicht.

² Kerncijfers vertegenwoordigen geconsolideerde cijfers van Ghelamco Group Comm. VA opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals aangenomen door de Europese Unie

GHELAMCO

INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTOR & DEVELOPER

Financiële kalender:

Het financiële jaarverslag voor 2023 zal gepubliceerd worden op de website van de onderneming op 29 maart 2024.

De Algemene Aandeelhoudersvergadering zal gehouden worden op 8 juni 2024.

De vooruitzichten zijn gebaseerd op huidige kennis en behoudens onvoorziene omstandigheden en externe factoren.

Gent, 30 september 2023

Ghelamco Group Comm VA

Voor bijkomende informatie – Mr. Ph. Pannier – Chief Financial Officer

Tel: +32 9 277 77 77

Mail : investor.relations@ghelamco.com

Website: www.ghelamco.com