

RESULTATEN GHELAMCO BOEKJAAR 2023

Persbericht – 28 maart 2024

Veerkrachtig Ghelamco eindigt 2^{de} jaarhelft 2023 opnieuw winstgevend door doorgedreven focus op duurzame projecten.

SOLIDE JAARRESULTATEN

Ghelamco Groep (België, UK, Frankrijk en Polen) heeft een *goede 2^{de} jaarhelft 2023* achter de rug waarin deels het verlies van de eerste jaarhelft werd geabsorbeerd.

De Groep realiseert voor het volledige boekjaar 2023 een onderliggend netto resultaat van *-6,7 miljoen euro*¹, terwijl Ghelamco Invest NV (België, UK en Frankrijk) een onderliggend positief netto resultaat boekt van *39,2 miljoen euro*². Het Management heeft reeds in de eerste jaarhelft beslist om, ondanks de lopende bemiddelingsprocedure, voorzichtigheidshalve een waardevermindering te boeken op de in voorgaande jaren geactiveerde kosten m.b.t. tot het Eurostadion voor 25,2 miljoen euro.

Het *positief netto resultaat voor Ghelamco Invest NV* vloeit voornamelijk voort uit de juiste strategische keuzes die het Management de afgelopen jaren heeft gemaakt, m.n. om naast commercieel vastgoed ook in te zetten op duurzame datacenters & life sciences infrastructuur die als activa-klasse in het huidige klimaat een uitstekende cyclische weerbaarheid kent. Ghelamco Invest NV realiseert als eerste in België een “sustainable by design” TIER-3 datacenter op het project Nexus in het Green Energy Park te Zellik dat in mei 2024 zal opgeleverd worden.

De resultaten van het boekjaar 2023 voor de Groep werden enerzijds negatief beïnvloed door waardeverminderingen (-54,3 miljoen euro) ten gevolge van waarderingsaanpassingen door stijgende rendementsverwachtingen en de fase waarin de projecten zich bevinden, en dit hoofdzakelijk in Polen, anderzijds werden er ook 68,3 miljoen euro aan waardevermeerderingen geboekt. Deze waarde appreciatie is hoofdzakelijk gedreven door duurzame en kwaliteitsvolle projecten, voor dewelke reeds *bindende verkoopovereenkomsten* werden getekend en die zich in 2024 zullen kristalliseren. Dit bewijst de *veerkracht van het business model van Ghelamco Group*, dat zelfs in meer uitdagende marktomstandigheden erin slaagt meerwaarden te creëren én te realiseren op zijn lopende projectportefeuille.

De totale activa van de Groep bedragen 2,870 miljard euro per 31 december 2023 en het eigen vermogen bedraagt 1,138 miljard.

¹ Onderliggend netto resultaat van Ghelamco Group = resultaat van het jaar- (-31,9 miljoen euro) exclusief de waardevermindering met betrekking tot de geactiveerde kosten voor het Eurostadion.

² Onderliggend netto resultaat van Ghelamco Invest = resultaat van het jaar (14 miljoen euro) exclusief de waardevermindering met betrekking tot de geactiveerde kosten voor het Eurostadion

GEZONDE BALANS EN FOCUS OP LIQUIDITEIT

De Groep heeft, door haar vlotte toegang tot de Poolse obligatiemarkt, de Poolse bondschuld die in januari 2024 kwam te vervallen voor een bedrag 57 miljoen euro reeds veilig gesteld waardoor haar beschikbare kaspositie van de Groep bedraagt per einde boekjaar 2023 113 miljoen euro. De Groep heeft een netto financiële schuld van 1.336 miljoen euro en zodoende een gezonde *gearing ratio* van 59,54%³.

In de huidige marktomstandigheden blijft de Groep sterk gefocust op het managen van zijn liquiditeitspositie.

De Groep houdt dan ook vast aan zijn business plan, met name: de realisatie van meerwaarden door de verkoop van verkooprijpe projecten, het creëren van meerwaarden op zijn uitgebreide portefeuille aan projecten in ontwikkeling, het primair alloceren van investeringsbudget aan voorverhuurde-voorverkochte projecten én een actieve (her-) financieringsstrategie die de liquiditeitspositie van de Groep moeten bewaken.

In de eerste jaarhelft van 2024 zullen drie commerciële projecten opgeleverd worden waarvoor reeds bindende verkoopovereenkomsten zijn getekend, dit voor een geschatte bruto-inkomst voor de Groep van circa 160 miljoen euro. Deze verkopen realiseren zich bovenop de reguliere residentiële verkopen, waaronder ook het residentiële luik van project The Arc in de UK, dat thans wordt opgeleverd.

Door deze verkopen worden belangrijke liquiditeiten gegenereerd en zal ook de netto financiële schuldpositie van de Groep worden afgebouwd.

Ghelamco Polen heeft ondertussen in 2024 enkele grote projecten zoals de UNIT geherfinancierd en heeft bovendien omwille van zijn sterke reputatie toegang tot de lokale obligatiemarkt. Zo werd over 2023 in totaal voor 775 miljoen Poolse Zloty (178 miljoen euro) aan obligaties in de Poolse markt geplaatst. Het gros van deze middelen werd gebruikt om de bondvervaldagen van 2024 (vervroegd) terug te betalen.

STERK DOORGEDREVEN DUURZAAMHEID : GHELAMCO'S 'SUSTAINABILITY ROADMAP' MAAKT HET VERSCHIL

De Groep bevestigt zijn voorlopersrol in de realisatie van hoog kwalitatieve en duurzame gebouwen en heeft in 2023 verder geïnvesteerd om lopende projecten verkooprijp te maken. De Groep hanteert een holistische benadering en streeft naar hoge ESG-prestaties op het gebied van energie-efficiëntie, hernieuwbare energie, circulariteit van materialen en koolstofvoetafdruk, watergebruik, biodiversiteit en gezondheid en welzijn. Dit resulteert in meerdere certificeringen voor duurzaam bouwen en naleving van de EU-Taxonomy voor alle huidige en toekomstige projecten.

De Groep meent dat zijn 'prime' beleggingsproducten meer gewild zijn vermits het aanbod van 'Paris-proof' hoogwaardige duurzame gebouwen schaars is. Het Management is in de vaste

³ Gearing ratio = Lange termijn en korte termijn verplichtingen min de kas en kasequivalenten gedeeld door de totale balans exclusief "restricted" cash.

overtuiging dat zijn producten minder gevoelig zijn in vergelijking met de rendementsverwachtingen van vele vastgoedfondsen. De Groep ziet zelfs de discrepantie in rendementen verder toenemen tussen schaarse kwalitatieve, hoogtechnologische en energie-efficiënte gebouwen versus het zeer ruime aanbod aan oudere, energieverblindende gebouwen die een hoog “stranded-asset” risico hebben.

De voortrekkersrol van de Groep inzake duurzaamheid vertaalde zich in voorverkopen zoals het datacentrum Nexus, en het multifunctioneel kantoor Nova One, alsook de Copernicus site te Antwerpen; Nexus en Nova One zullen in de komende maanden worden opgeleverd.

Ghelamco publiceert vandaag zijn “ESG Corporate Policy and Guidelines for Sustainable Real Estate Developments” (Zie : <https://www.ghelamco.com/sustainability>). Deze ‘Sustainability Roadmap’ bevat Ghelamco Groep’s ambities, beleid en aanpak met *zeer concrete, “meetbare” targets die performanter zijn dan de wettelijke vereisten en hoger dan de normale marktpraktijken inzake duurzaamheid* met een bijzondere focus op kantoorgebouwen. Ghelamco's doelstellingen voor de reductie van GHG (broeikasgassen) zijn goedgekeurd door het ‘Science Based Targets Initiative’ (SBTI) als zijnde in lijn met het doel om de klimaatverandering te beperken tot 1,5 graad.

ROBUUST BUSINESS MODEL

Ghelamco blijft de focus houden op zijn “core-markten” door gerichte geografische diversificatie in België, Polen en UK alsook op de operationele én kwalitatieve, technologische en duurzame uitmuntendheid binnen zijn robuust business model van verticale integratie waardoor het wendbaar is te antwoorden op deze uitdagende marktomstandigheden.

JAARVERSLAG

Het integrale jaarverslag 2023 (IFRS) zal vanaf 31 maart 2024 beschikbaar zijn op de website.

De Directie.

Verdere info Ghelamco :

09/277.77.77

Philippe Pannier, CFO

Hans Van Audenaerde, Chief Investor Relations

Over Ghelamco :

Ghelamco is de grootste niet-beursgenoteerde vastgoedontwikkelaar in België. Ghelamco is een familiebedrijf dat voor 100% in handen is van de Familie Gheysens. De Groep is bestendig door zijn continuïteit in de 2^{de} generatie. De Groep werd opgericht in 1985 door Paul Gheysens en richt zich met zijn volledig geïntegreerd businessmodel op de realisatie van hoogwaardige, technologische en duurzame stedelijke ontwikkelingen met een positieve impact op de leefwerelden waar mensen leven, werken en zich ontspannen met als inzet een totaal-beleving te creëren en het leven te “verrijken”.

“Ghelamco creates the future today by enriching your life”

Ga naar www.ghelamco.com voor meer informatie.

Disclaimer :

Dit persbericht is uitsluitend ter informatie. Hoewel alle redelijke zorg wordt besteed aan de nauwkeurigheid van de informatie, garandeert Ghelamco niet de nauwkeurigheid of volledigheid ervan. Ghelamco is niet aansprakelijk voor verlies of schade van welke aard dan ook dat voortvloeit uit het gebruik, vertrouwen op of handelen naar aanleiding van de verstrekte informatie. Geen enkele informatie die is uiteengezet of ernaar wordt verwezen, kan worden beschouwd als het scheppen van enig recht of enige verplichting. Alle eigendomsrechten en belangen in of verbonden met dit bericht berusten bij Ghelamco. Dit persbericht is alleen geldig op deze datum.

Geconsolideerde winst- en verliesrekening (in duizenden EUR) Ghelamco Groep

	31/12/2023	31/12/2022
Bedrijfsopbrengsten	169.458	145.077
Omzet	137.246	103.669
Overige bedrijfsopbrengsten	32.212	41.408
Bedrijfskosten	-188.160	-48.036
Aankopen en wijziging voorraad	-103.863	-45.479
Personeelskosten	-2.302	-1.958
Afschrijvingen en waardeverminderingen op activa	-840	-1.152
Schommelingen van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	13.756	86.803
Overige bedrijfskosten	-96.317	-89.002
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belastingen	1.406	2.752
Bedrijfsresultaat en aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belastingen	-18.702	97.041
Financiële opbrengsten	56.718	25.868
Financiële kosten	-73.068	-58.269
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	-35.052	64.640
Belastingen	3.082	-36.323
Resultaat van het boekjaar	-31.970	28.317
Toewijsbaar aan		
Aandeelhouders van de groep	-29.945	28.879
Minderheidsbelangen	-2.025	-562

Geconsolideerde balans (in duizenden EUR) Ghelamco Groep

ACTIVA	31/12/2023	31/12/2022
Vast Activa		
Vastgoedbeleggingen	1.685.012	1.431.679
Materiële vaste activa	1.872	3.000
Immateriële vaste activa	1.781	2.608
Materiële vaste activa	32.347	30.869
Handels en overige vorderingen	543.712	253.988
Uitgestelde belastingvorderingen	29.785	18.007
Overige vaste activa	3.426	5.174
Totaal van de vaste activa	2.297.935	1.745.325
Vlottende Activa		
Voorraad	280.627	354.174
Handels- en overige vorderingen	173.429	498.948
Belastingvorderingen	0	6
Activa aangehouden voor verkoop	4.300	4.300
Restricted cash	57.038	0
Geldmiddelen en kasequivalenten	56.818	21.897
Totaal van de vlottende activa	572.212	879.325
Totale ACTIVA	2.870.147	2.624.650

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN**Eigen vermogen en reserves, aandeel van de groep**

	31/12/2023	31/12/2022
Kapitaal	28.194	28.194
Omrekeningsverschillen	13.982	15.624
Reserves en overgedragen resultaat	1.086.309	1.116.259
	<u>1.128.485</u>	<u>1.160.077</u>

Minderheidsbelangen	9.666	11.797
---------------------	-------	--------

Totaal eigen vermogen	<u>1.138.151</u>	<u>1.171.874</u>
------------------------------	-------------------------	-------------------------

Langlopende verplichtingen

Langlopende financiële verplichtingen	555.572	747.899
Uitgestelde belastingen	85.384	83.804
Andere lange termijn verplichtingen	4.561	3.156
Voorzieningen	0	0

Totaal van de langlopende verplichtingen	<u>645.517</u>	<u>834.859</u>
---	-----------------------	-----------------------

Kortlopende verplichtingen

Handelsschulden en andere kortlopende verplichtingen	183.169	143.256
Belastingsverplichtingen	8.230	6.244
Kortlopende financiële verplichtingen	895.080	468.417
Voorzieningen		

Totaal van de kortlopende verplichtingen	<u>1.086.479</u>	<u>617.917</u>
---	-------------------------	-----------------------

Totale verplichtingen	<u>1.731.996</u>	<u>1.452.776</u>
------------------------------	-------------------------	-------------------------

Totaal EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	<u>2.870.147</u>	<u>2.624.650</u>
--	-------------------------	-------------------------