

30 septembre 2023 – Groupe GHELAMCO au premier semestre 2023.

**Communiqué de presse – Le Groupe Ghelamco résiste bien aux vents contraires macroéconomiques grâce à son modèle d’entreprise robuste d’intégration verticale et de diversification géographique ciblée.**

- **Résultat net sous-jacent <sup>1</sup>: -13,4 millions presque entièrement dû à l’ajustement de la juste valeur de l’immeuble de placement résultant de la hausse des rendements, mais ceux-ci ont été partiellement compensé par la hausse des loyers du marché.**
- **Un modèle d’affaires robuste maintient une structure de bilan solide et une position de liquidité à l’épreuve du temps :**
  - **Le Groupe dispose d’un stock important de positions de terrains (historiques) valorisées au prix coûtant avec un potentiel de développement important. Le pipeline a une valeur de développement de 6,4 milliards d’euros, avec une rentabilité garantie par la chaîne de valeur verticalement intégrée au sein du Groupe ;**
  - **Au 30 juin 2023, le Groupe dispose d’une trésorerie de 88,2 millions d’euros. La position de liquidité future est assurée par la livraison prévue d’un certain nombre de projets de haute qualité (dont le Hub Hôtel à Varsovie et The Arc à Londres) et l’accès facile au marché des capitaux polonais pour ses projets locaux. En outre, le portefeuille et le pipeline du Groupe ne comprennent que de nouveaux bureaux durables, résistants aux critères ESG et de haute technologie dans des emplacements de choix avec une location presque complète à des multinationales de premier ordre. La prélocation d’immeubles de bureaux en construction est en moyenne plus de 95%. Compte tenu de la demande de bureaux de haute qualité « à l’épreuve du temps », le Groupe est en mesure de réaliser plusieurs préventes récentes, assurant ainsi des liquidités futures dans un environnement macroéconomique plus volatil.**
- **Plan de croissance 2023-2026 : Compte tenu du potentiel de développement de 6,4 milliards d’euros de projets, Ghelamco se différencie par la diversification géographique ciblée en mettant l’accent sur Varsovie, Londres et la Belgique (capitales et emplacements privilégiés). La dynamique de ces marchés permet au Groupe de devenir agile et plus résilient dans un environnement macroéconomique plus volatil.**
- **Les ‘state-of-the-art’ projets de Ghelamco permettent au Groupe de compenser les hausses de taux d’intérêt grâce à une forte hausse des prix de location, ce qui confère au Groupe un profil de trésorerie à l’épreuve de l’inflation.**

<sup>1</sup> Résultat net (part du Groupe) avant dépréciation comptable exceptionnelle du projet Eurostade.

# GHELAMCO

INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTOR & DEVELOPER

## **Explication :**

Malgré le climat macroéconomique turbulent, Ghelamco Group annonce des résultats semestriels robustes et des perspectives de croissance résilientes en 2023.

## **Résultat net :**

- Le Résultat net (part du Groupe) de -36,9 millions résultant, d'une part, d'une dépréciation comptable exceptionnelle du projet Eurostade suite à l'arrêt du Tribunal de Première Instance le 9 mars 2023 et, d'autre part, d'un ajustement négatif de la juste valeur de ses immeubles de placement en Pologne. En Belgique, malgré le déplacement à la hausse des rendements, la juste valeur a légèrement augmenté grâce à des efforts commerciaux fructueux (+6,2 millions d'euros). L'amortissement du projet Eurostade a été intégralement comptabilisé par raisons de prudence, malgré la confiance du Groupe dans le succès de l'appel.
- Conformément à ses règles comptables internationales, Ghelamco ajuste la valeur de ses biens immobiliers commerciaux en fonction des rendements attendus du marché (rendements) sur le marché immobilier. Le Groupe est convaincu que ses produits immobiliers sont moins soumis à l'augmentation des rendements que la plupart des concurrents, car les immeubles de bureaux devront être « 2050 proof » pour atteindre les objectifs climatiques 2050 et Ghelamco peut répondre à ce besoin et à cette demande. Tous les bâtiments achevés du Groupe répondront à ces objectifs afin que les entreprises, les gouvernements et les particuliers puissent atteindre l'objectif « net zero » énergétique.

## **Solvabilité & liquidité :**

- La solvabilité reste robuste et la baisse est principalement due à la forte accumulation constante d'investissements dans des structures pour des bâtiments qui ont déjà un degré très élevé de prélocation. En outre, le ratio de solvabilité pour le prochain semestre de l'année s'améliorera encore en raison du remboursement de son obligation belge venant à échéance le 3 juillet 2023. Le futur pipeline de produits durables et les délais de construction rapides maintiendront le coût de financement sous contrôle, malgré des taux d'intérêt plus élevés, et créeront des marges suffisamment importantes pour renforcer davantage la solvabilité dans les années à venir. La forte rentabilité due au modèle d'intégration verticale et le fait que l'actionnaire offre la perspective de réinvestir les bénéfices perpétueront la croissance saine de Ghelamco.

# GHELAMCO

INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTOR & DEVELOPER

## Portefeuille et pipeline :

- Les fondamentaux du marché des bureaux restent favorable, principalement en raison de l'indexation automatique des loyers et surtout car Ghelamco n'a que des « nouveaux » bâtiments en développement et un portefeuille avec les normes les plus élevées pour Breeam, Well et DGNB, ainsi que des taux de location très élevés pour les locataires de premier ordre dans ses pays clés, la Pologne (Varsovie), le Royaume-Uni (Londres) et la Belgique (capitale et villes centrales).
- La diversification géographique entre la Pologne (Varsovie), le Royaume-Uni (Londres) et la Belgique est un objectif stratégique important. Varsovie restera un marché important pour Ghelamco dans les années à venir, car la Pologne est l'économie à la croissance la plus rapide au sein de l'UE au cours des 15 dernières années. Le marché domestique Varsovie se caractérise également par la rareté des licences pour les bureaux, de sorte que l'offre de bureaux conformes aux critères ESG reste limitée et que Ghelamco peut continuer à se développer en fonction de la demande sur la base des licences déjà en sa possession. Compte tenu des fondamentaux solides et de la très bonne réputation dont jouit Ghelamco en tant que leader du marché dans les développements à Warschau, Ghelamco a un accès facile au marché des capitaux local. Le taux d'occupation des immeubles de bureaux est en moyenne supérieur à 95%.

La valeur de développement de la ville s'élève à 6,4 milliards d'euros. Les critères ESG « à l'épreuve du futur » de premier ordre, en ligne avec les produits d'investissement finis « prêts à la vente », soutiennent le modèle commercial robuste de Ghelamco avec la location à long terme à des sociétés de premier ordre et la vente à des parties institutionnelles internationales. La plupart des bureaux sont certifiés ESG, Well-being-Platinum. (Entre autres the Unit a une certification Well-Platinum avec un résultat de 99/100).

Par ailleurs, le Groupe a élargi sa stratégie à des niches avec, entre autres, des datacenters et des laboratoires, des « actifs » moins sensibles au cyclique.

Dans le développement résidentiel, le Groupe se concentre sur les centres-villes, et plus particulièrement sur les niches ; « logement abordable » et sur le segment du luxe.

# GHELAMCO

INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTOR & DEVELOPER

## Chiffres clés :<sup>2</sup>

Compte de résultat condensé consolidé (en KEUR)	30.06.2023	30.06.2022
Résultat d'exploitation	-45.161	50.339
Résultat pour la période	-38.202	9.187
Part du Groupe dans le résultat de la période	-36.850	9.803
Résumé consolidé de la situation financière (en KEUR)	30.06.2023	31.12.2022
Total actif	2.803.455	2.624.650
Trésorerie et équivalents de trésorerie	88.211	21.897
Endettement financier net (*)	1.299.212	1.194.419
Total des capitaux propres	1.138.557	1.171.874

<b>Ratio de solvabilité 1 (total des capitaux propres / total de l'actif)</b>	<b>40,61%</b>	<b>44,65%</b>
<b>Ratio de solvabilité 2 (total des capitaux propres / (total de l'actif - trésorerie et équivalents de trésorerie))</b>	<b>41,93%</b>	<b>45,02%</b>

\* Dette financière nette = Prêt portant intérêt à long terme et à court terme – Trésorerie et équivalents de trésorerie

## Gouvernance :

Ghelamco Invest a décidé d'élargir son Comité de direction avec un administrateur indépendant supplémentaire ; Karel De Boeck. Karel est l'ancien CEO & Chairman de grandes banques belges et possède une vaste expérience internationale. Il est actuellement vice-président du conseil d'administration de Piraeus Bank (Grèce) et administrateur du groupe de construction Willemen.

## Rapport financier semestriel :

Le rapport financier semestriel de Ghelamco Group Comm. VA peut être trouvé sur <https://www.ghelamco.com/investor-relations/group/financial-statements/>. Ce rapport financier contient les états financiers consolidés abrégés, préparés conformément à IAS 34, ainsi la déclaration du commissaire aux comptes sans commentaire sur son examen limité.

---

<sup>2</sup> Les chiffres clés représentent les chiffres consolidés du groupe Ghelamco Comm. VA préparé conformément aux IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne

# GHELAMCO

INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTOR & DEVELOPER

## **Calendrier financier :**

Le rapport financier annuel pour 2023 sera publié sur le site Internet de la société le 29 Mars 2024.

L'Assemblée Générale des actionnaires se tiendra le 8 juillet 2024.

Les perspectives sont basées sur les connaissances actuelles et soumises à des circonstances imprévues et à des facteurs externes.

Gand, le 30 septembre 2023

Ghelamco Group Comm VA

Pour plus d'informations – M. Ph. Pannier – Directeur financier

Téléphone : +32 9 277 77 77

Courrier : [investor.relations@ghelamco.com](mailto:investor.relations@ghelamco.com)

Site Web : [www.ghelamco.com](http://www.ghelamco.com)