

RÉSULTATS DE GHELAMCO POUR 2023

Communiqué de presse - 28 mars 2024

Ghelamco en tant que société résiliente, termine l'année 2023 sur une note bénéficiaire grâce à une concentration accrue sur des projets durables.

RÉSULTATS ANNUELS SOLIDES

Le Groupe Ghelamco (Belgique, Royaume-Uni, France et Pologne) a clôturé avec succès le second semestre 2023, absorbant en partie les pertes du premier semestre.

Pour l'ensemble de l'exercice 2023, le Groupe a enregistré un résultat net sous-jacent de -6,7 millions d'euros¹, tandis que Ghelamco Invest NV (Belgique, Royaume-Uni et France) a réalisé un résultat net positif sous-jacent de 39,2 millions d'euros². Malgré la procédure de médiation en cours, la direction a décidé par précaution dès le premier semestre, d'enregistrer une dépréciation de 25,2 millions d'euros sur les coûts activés liés au projet Eurostadium.

Le résultat net positif de Ghelamco Invest NV découle principalement des choix stratégiques judicieux opérés par la direction ces dernières années, notamment en investissant non seulement dans l'immobilier commercial, mais aussi dans des datacenters durables et les infrastructures de sciences de la vie, activités qui connaissent une excellente résilience cyclique dans le contexte actuel. Ghelamco Invest NV achève en Belgique la construction du premier datacenter TIER-3 « sustainable by design » sur le projet Nexus dans le Green Energy Park à Zellik, qui sera livré en mai 2024.

Les résultats de l'exercice 2023 du Groupe ont été influencés négativement d'une part par des dépréciations (-54,3 millions d'euros) dues à des ajustements de valorisation en raison d'attente de rendements supérieurs de certains projets, situés principalement en Pologne, et d'autre part, la comptabilisation de variation positive de valorisations d'un montant de 68,3 millions d'euros. Cette appréciation de valeur est principalement due à des projets durables et de qualité pour lesquels des contrats de vente liants ont été signés et qui se matérialiseront en 2024. Cela démontre la résilience du modèle économique du Groupe Ghelamco qui parvient dans des conditions de marché difficiles à générer et réaliser des plus-values sur son portefeuille de projets en cours.

Le total des actifs du Groupe s'élève à 2,870 milliards d'euros au 31 décembre 2023 et les capitaux propres à 1,138 milliard.

¹ Résultat net sous-jacent du Groupe Ghelamco = résultat annuel (-31,9 millions d'euros) excluant la dépréciation liée aux coûts activés pour l'Eurostadium.

² Résultat net sous-jacent de Ghelamco Invest = résultat annuel (14 millions d'euros) excluant la dépréciation liée aux coûts activés pour l'Eurostadium.

BILAN SAIN ET ATTENTION PORTEE SUR LA LIQUIDITE

Grâce à son accès aisé au marché obligataire polonais, le Groupe a pu resécuriser dès janvier 2024 une dette obligataire polonaise arrivée à échéance pour un montant de 57 millions d'euros, portant ainsi sa trésorerie disponible à 113 millions d'euros à la clôture de l'exercice 2023. Le Groupe présente une dette financière nette de 1,336 milliard d'euros, affichant ainsi un ratio d'endettement sain de 59,54%³.

Dans le contexte de marché actuel, le Groupe porte une attention accrue sur la gestion de sa position de liquidité.

Le Groupe maintient son business plan, à savoir la réalisation de plus-values par la vente de projets prêts à être commercialisés, la création de plus-values sur le portefeuille de projets en cours de développement, allouer principalement le budget d'investissement aux projets pré-loués/pré-vendus, et la mise en place d'une stratégie active de (re)financement visant à surveiller la position de liquidité du Groupe.

Au premier semestre 2024, trois projets tertiaires seront livrés pour lesquels des contrats de vente liants ont été signés, le chiffre d'affaires brut est estimé à environ 160 millions d'euros pour le Groupe. Ces ventes s'ajoutent aux ventes résidentielles régulières de la partie résidentielle du projet The Arc au Royaume-Uni, actuellement en cours de livraison.

Ces ventes généreront des liquidités importantes et réduiront également la position de dette financière nette du Groupe.

Entre-temps, grâce à sa solide réputation et l'accès au marché obligataire local, Ghelamco Pologne a refinancé en 2024 plusieurs grands projets tels que « UNIT ». Ainsi, des obligations pour un total de 775 millions de zlotys polonais (178 millions d'euros) ont été émises sur le marché polonais en 2023. La majeure partie de ces fonds a été utilisée pour rembourser anticipativement les échéances d'obligations de 2024.

DURABILITÉ PROFONDEMENT ENRACINÉE DANS LA CULTURE D'ENTREPRISE: LA "SUSTAINABILITY ROADMAP" DE GHELAMCO FAIT LA DIFFÉRENCE

Le Groupe confirme son rôle de pionnier dans la réalisation de développements urbains durables et de haute qualité, et a poursuivi en 2023, ses investissements dans les projets en cours pour continuer la commercialisation de ceux-ci. Le Groupe adopte une approche holistique concernant les critères ESG de ses projets de développement et vise des performances élevées en matière d'efficacité énergétique, d'énergie renouvelable, de circularité des matériaux, d'empreinte carbone, d'utilisation de l'eau, de biodiversité, de santé et de bien-être. Cela se traduit par l'obtention de plusieurs certifications relative à la construction durable et par le respect de la taxonomie Européenne pour l'ensemble des projets actuels et futurs.

La conviction du Groupe est que la qualité de ses développements implique une plus faible différence des rendements attendus par les nombreux fonds immobiliers. Le Groupe constate même une augmentation de l'écart de rendement entre l'offre rare de bâtiments de qualité,

³ Ratio d'endettement = Engagements à long terme et à court terme moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie, divisés par le total du bilan hors trésorerie

technologiques et à faible consommation énergétique par rapport à l'offre abondante de bâtiments anciens et énergivores présentant un risque élevé de « stranding asset ».

Le leadership du Groupe en matière de durabilité s'est traduit par des pré-commercialisations telles que le datacenter Nexus, et l'immeuble de bureau multifonctionnel Nova One, ainsi que le site Copernicus à Anvers ; Nexus et Nova One seront livrés dans les mois à venir.

Ghelamco publie aujourd'hui son " ESG Corporate Policy and Guidelines for Sustainable Real Estate Developments " (Voir : <https://www.ghelamco.com/sustainability>). Cette "Sustainability Roadmap" vise particulièrement les immeubles de bureaux et contient les ambitions, la politique et les approches du Groupe Ghelamco traduit avec des objectifs très concrets et mesurables dépassant les exigences légales et les pratiques habituelles du marché en matière de durabilité. Les objectifs de Ghelamco en matière de réduction des GES (gaz à effet de serre) ont été approuvés par l'organisation 'Science Based Targets Initiative' (SBTI) comme étant conformes à l'objectif de limiter le changement climatique à 1,5 degré.

MODÈLE ÉCONOMIQUE ROBUSTE

Ghelamco continue de se concentrer sur ses marchés principaux en diversifiant géographiquement ses activités en Belgique, en Pologne et au Royaume-Uni, ainsi qu'en mettant l'accent sur l'excellence opérationnelle, technologique et durable au sein de son modèle économique intégré, ce qui lui permet de répondre de manière agile à des conditions de marché difficiles.

RAPPORT ANNUEL

Le rapport annuel intégral 2023 (IFRS) sera disponible à partir du 31 mars 2024 sur le site Web.

La direction

Pour plus d'informations sur Ghelamco :

09/277.77.77

Philippe Pannier, Directeur financier

Hans Van Audenaerde, Responsable des relations avec les investisseurs

À propos de Ghelamco :



Ghelamco est le plus grand développeur immobilier non coté en bourse en Belgique. Ghelamco est une entreprise familiale détenue à 100% par la famille Gheysens. Le Groupe, solidifié par sa continuité dans la deuxième génération, a été fondé en 1985 par Paul Gheysens et se concentre, avec son modèle économique intégré, sur la réalisation de développements urbains de haute qualité, technologiques et durables ayant un impact positif sur les environnements où les gens vivent, travaillent et se détendent, dans le but de créer une expérience totale et d'enrichir la vie.

“Ghelamco creates the future today by enriching your life”

Pour plus d'informations, rendez-vous sur ghelamco.com

Avertissement :

Ce communiqué de presse est uniquement à titre informatif. Bien que tous les efforts raisonnables aient été déployés pour assurer l'exactitude des informations, Ghelamco ne garantit pas leur exactitude ou leur exhaustivité. Ghelamco décline toute responsabilité pour toute perte ou tout dommage résultant de l'utilisation, de la confiance ou de l'action découlant des informations fournies. Aucune information contenue ou mentionnée ne peut être considérée comme créant un quelconque droit ou obligation. Tous les droits de propriété et intérêts associés à ce communiqué appartiennent à Ghelamco. Ce communiqué de presse est valable uniquement à cette date.

Consolidated Income Statement (in KEUR) Ghelamco Group

	31/12/2023	31/12/2022
Revenue	137.246	103.669
Other operating income	32.212	41.408
Cost of Property Development Inventories	-103.863	-45.479
Employee benefit expense	-2.302	-1.958
Depreciation amortisation and impairment charges	-840	-1.152
Gains from revaluation of Investment Property	13.756	86.803
Other operating expense	-96.317	-89.002
Share of results in equity accounted investees (net of tax)	1.406	2.752
Operating profit, including share of profit in equity accounted investees (net of tax) - result	-18.702	97.041
Finance income	56.718	25.868
Finance costs	-73.068	-58.269
Profit before income tax	-35.052	64.640
Income tax expense	3.082	-36.323
Profit for the year	-31.970	28.317
Attributable to:		
Owners of the Company	-29.945	28.879
Non-controlling interests	-2.025	-562

Consolidated Financial Position (in KEUR) Ghelamco Group

31/12/2023 31/12/2022

ASSETS

Non-current assets

Investment Property	1.685.012	1.431.679
Property, plant and equipment	1.872	3.000
Intangible assets	1.781	2.608
Equity accounted investees	32.347	30.869
Receivables and prepayments	543.712	253.988
Deferred tax assets	29.785	18.007
Other financial assets	3.426	5.174

Total non-current assets

2.297.935 1.745.325

Current assets

Property Development Inventories	280.627	354.174
Trade and other receivables	173.429	498.948
Current tax assets	0	6
Assets classified as held for sale	4.300	4.300
Restricted cash	57.038	0
Cash and cash equivalents	56.818	21.897

Total current assets

572.212 879.325

TOTAL ASSETS

2.870.147 2.624.650

	31/12/2023	31/12/2022
Capital and reserves attributable to the Group's equity holders		
Share capital	28.194	28.194
CTA	13.982	15.624
Retained earnings	1.086.309	1.116.259
	<u>1.128.485</u>	<u>1.160.077</u>
Non-controlling interests	9.666	11.797
TOTAL EQUITY	<u>1.138.151</u>	<u>1.171.874</u>
Non-current liabilities		
Interest-bearing loans and borrowings	555.572	747.899
Deferred tax liabilities	85.384	83.804
Other liabilities	4.561	3.156
Long-term provisions	0	0
Total non-current liabilities	<u>645.517</u>	<u>834.859</u>
Current liabilities		
Trade and other payables	183.169	143.256
Current tax liabilities	8.230	6.244
Interest-bearing loans and borrowings	895.080	468.417
Short-term provisions		
Total current liabilities	<u>1.086.479</u>	<u>617.917</u>
Total liabilities	<u>1.731.996</u>	<u>1.452.776</u>
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	<u>2.870.147</u>	<u>2.624.650</u>