

## **Uitdagende marktomstandigheden en recente balansinitiatieven en gebeurtenissen beïnvloeden financiële resultaten van het eerste halfjaar, maar Ghelamco nu goed gepositioneerd voor de toekomst**

Ghelamco Groep (“Ghelamco” of de “Groep”), een toonaangevende Europese vastgoedinvesteerder en projectontwikkelaar, maakt vandaag haar resultaten bekend voor de zes maanden tot 30 juni 2024 en geeft een update van de huidige stand van zaken. In de eerste helft van het jaar ondervond de Groep een aanhoudende macro-economische tegenwind die zowel een moeilijk handelsklimaat creëerde als de waarderingen beïnvloedde. Sindsdien maakte de Groep goede vooruitgang met het versterken van de Ghelamco balansstructuur via verschillende maatregelen, waaronder de verkoop van activa, de deconsolidatie van The Arc en de UNIT en de garantie op terugbetaling van haar obligaties op korte termijn. De Groep is nu als gevolg beter gepositioneerd voor de toekomst en kan zich richten op het realiseren van haar ontwikkelingspijplijn en strategie voor waardecreatie.

### **De hoogtepunten van de resultaten zijn als volgt:**

- Aanzienlijke stijging van de opbrengsten tot €95,4 miljoen (H123: €34,2 miljoen), voornamelijk dankzij de verkoop van woonprojecten (€84,1 miljoen) en huuropbrengsten (€11,1 miljoen).
- De Groep realiseerde vastgoedbeleggingen met een verkoopwaarde van €157 miljoen tijdens de periode, wat leidde tot een vermindering van schulden dankzij het terugbetalen van leningen. Deze omvatten de realisatie van een aantal succesvolle projecten, waaronder:
  - De verkoop van Nova One ter waarde van €42 miljoen na oplevering. Dit Grade A, duurzaam ontwikkelde kantoorgebouw in Antwerpen is nu een van de meest prestigieuze bestemmingen voor werkplekken in België.
  - De verkoop van het Nexus-datacenter in Brussel voor een bedrag van €55 miljoen, na de voltooiing van dit voorverkochte project dat een nieuwe standaard zet in digitale infrastructuur met sterke milieukeurmerken.
  - De verkoop van de herontwikkeling van hotel Pomme De Pin in Courchevel, Frankrijk, voor €62 miljoen.
- Verderzetting van goede vooruitgang in de ontwikkelingspijplijn van de Groep met als belangrijkste activiteiten:
  - De start van de bouw van Copernicus, een gemengd nieuwbouwproject met woningen, kantoren (volledig gecommmercialiseerd) en winkels in Antwerpen, na ontvangst van de bouwvergunning in februari 2024.
  - Voltooiing van de voor ca. 95%-voorverhuurde eerste fase van 15.800 m<sup>2</sup> kantoren van het VIBE ontwikkelingsproject in Warschau, waarbij huurders in juni 2024 met de inrichtingswerkzaamheden beginnen.
  - Verdere vooruitgang bij het vlaggenschip van de Groep, het The Bridge-kantoorproject in Warschau, waar de voorverhuur is gestegen tot 47%. Na voltooiing zal The Bridge 50.000 m<sup>2</sup> aan duurzame, technologisch geavanceerde en welzijnsgerichte ruimtes met uitgebreide voorzieningen aanbieden en zo een nieuwe standaard zetten in de Poolse hoofdstad.
  - In februari 2024 is de Groep in Warschau gestart met de bouw van fase 3 van Groen Konstancin en heeft aanzienlijke vooruitgang geboekt met fase 2 van Bliskie Piaseczno. Deze projecten zullen 11.170 m<sup>2</sup> woonruimte opleveren in een zeer aanbodarme markt.

- Ondanks de vooruitgang van de Groep in het versterken van de financiële positie, waren de projecten van Ghelamco niet immuun voor de moeilijke marktomstandigheden. Dit was het duidelijkst bij:
  - The Arc in Londen waar, na het faillissement van de externe hoofdaannemer in 2023 en besprekingen met de kredietverstrekkers van het project om de voltooiing van het project te beoordelen, Ghelamco UK deze rol overnam om het gebouw met succes af te ronden volgens de hoogste duurzaamheidsnormen, wat resulteerde in het eerste drievoudig gecertificeerde gebouw in het Verenigd Koninkrijk. Ondanks voortdurende discussies over een exit-strategie liepen de projectleningen af in juni 2024. Na verder overleg in de zomer heeft een van de kredietverstrekkers zijn zekerheden in het derde kwartaal van 2024 geëffectueerd, waardoor de volledige zeggenschap over het The Arc-project en de relevante juridische entiteiten is overgegaan op de desbetreffende geldschieter, wat heeft geleid tot deconsolidatie van het The Arc-project per 30 juni 2024. Ondertussen is er een schikkingsovereenkomst bereikt tussen alle partijen tot tevredenheid van de Groep. Deze overeenkomst is een volledige schikking en bevat samenwerkingsbepalingen tussen de partijen die een soepele overgang van het project garanderen. Het voorgaande heeft de Groep verder opgeleverd en de risico's verminderd, wat zich vertaalt in een uitzonderlijke eenmalige impact van €94 miljoen in de verkorte tussentijdse financiële overzichten per 30 juni 2024. Hoewel het teleurstellend is dat de Groep niet langer zal kunnen profiteren van de potentiële baten van het project, stabiliseert de huidige situatie en de daaruit voortvloeiende schikking de situatie en neemt het voorwaardelijke risico van de Groep weg.
  - Warschau UNIT waar de Groep een joint venture overeenkomst aanging met Signal Capital die €50 miljoen investeerde in het project in februari wat leidde tot een herclassificatie en deconsolidatie van de balans onder IFRS 10 en resulteerde in een verlies van €38 miljoen, wat de huidige waardering weerspiegelt.
- De Groep behoudt haar positie op de Londense markt met de aankoop van het circa 21.000 m<sup>2</sup> grote woonproject 'HiLight' in Battersea voor €42 miljoen in maart 2024. Het project heeft een bouwvergunning en de werkzaamheden om deze voormalige kaarsenfabriek te transformeren tot 177 luxe appartementen aan de oevers van de rivier de Theems zijn onlangs begonnen. 35% van de eenheden is al voorverkocht.
- Er is aanzienlijke vooruitgang geboekt in het versterken van de balans van de Groep, waardoor deze haar strategie op een stabiele basis kan voortzetten. Dit is bereikt door een aantal belangrijke initiatieven, waaronder:
  - De realisatie van vastgoedbeleggingen ter waarde van € 157 miljoen
  - Een herfinancieringsovereenkomst met de Belgische kredietverstrekkers van de Groep, die bestaat uit de gewaarborgde terugbetaling van de obligatielening die vervalt in november 2024, voor een totaalbedrag van €57 miljoen.
- De waarde van de portefeuille van de Groep is gedaald van €2 miljard naar €1,3 miljard per 30 juni 2024, als gevolg van de geplande verkopen en boekhoudkundige effecten van The Arc en de Warschau UNIT zoals hierboven beschreven.
- Aanzienlijke vooruitgang in het terugdringen van de schuld van de Groep, die nu €1,1 miljard bedraagt vergeleken met €1,5 miljard op 31 december 2023, met een verbetering van de solvabiliteit van 40,46% naar 43,24% over dezelfde periode.

- Het nettoresultaat voor de periode bedraagt €-199,5 miljoen, vergeleken met €-38 miljoen op 30 juni 2023. Dit verlies weerspiegelt voornamelijk de eenmalige impact van The Arc (€-94 miljoen) en de Warschau UNIT (€-39 miljoen), evenals de impact van eerdere scherpe rentestijgingen op de rendementen die op hun beurt de portefeuillewaarderingen voor de Groep onder druk zetten (€-46,5 miljoen), evenals de rest van de sector. Hogere rentetarieven hadden ook een invloed op het financiële resultaat (€-10 miljoen), en na correctie voor een bijkomend eenmalig netto-effect van €-14 miljoen ziet de Groep een onderliggend operationeel resultaat van €4 miljoen. Ondanks deze uitdagingen blijft de Groep zich inzetten voor haar strategische doelstellingen en is ze gepositioneerd voor toekomstige groei.

**Over de resultaten en de vooruitzichten voor het bedrijf zei Paul Gheysens CEO van Ghelamco het volgende:** *“Voor haar onderliggende prestaties heeft de Groep in de eerste helft van het jaar opnieuw sterke verhuur- en verkoopresultaten behaald en verder goede vooruitgang geboekt met de oplevering van onze best-in-class ontwikkelingen in verschillende Europese landen.”*

*“De rentetarieven en hun invloed op vastgoedwaarderingen en het ondernemingsklimaat in het algemeen creëerden moeilijke marktomstandigheden de afgelopen paar jaar. Hierdoor hebben we veel tijd en middelen besteed aan het herstellen van de financiële positie van de Groep. Dit omvatte een succesvol verkoopprogramma, samen met een aantal eenmalige initiatieven en gebeurtenissen, die hebben geleid tot een groter verlies dan eerder verwacht voor de betreffende verslagperiode. Hoewel dit op de korte termijn teleurstellend is, zijn we een bedrijf dat gefocust is op de lange termijn en in de 35 jaar van ons bestaan hebben we talloze marktcycli meegemaakt waar we steeds sterker zijn uitgekomen.*

*“Ik ben blij te kunnen zeggen dat ons harde werk vruchten heeft afgeworpen en dat we nu een overeenkomst hebben bereikt met onze kredietverstrekkers die onze financiële positie heeft gestabiliseerd en, belangrijker nog, ons in staat stelt om ons weer volledig te richten op het dagelijks werk: het opleveren van fantastische vastgoedontwikkelingen.*

*“Bovendien beginnen we de eerste verandering in het sentiment in de markt te zien, met waarderingen die zich blijven stabiliseren en het inflexiepunt naderen, of in sommige gevallen al hebben bereikt, evenals een toegenomen liquiditeit in de beleggingsmarkten. De eerste renteverlaging van de ECB in juni, samen met soortgelijke maatregelen van de Bank of England en de Fed, hebben de sector een verdere positieve impuls gegeven en suggereren dat, alles in aanmerking genomen, het ergste nu misschien achter de rug is. Tegen deze achtergrond en met de hernieuwde financiële stabiliteit van het bedrijf, de focus op toplocaties, hoogwaardige gemengde projecten en de sterke demografische rugwind die onze stedelijke woningmarkten ondersteunen, zijn we nu goed gepositioneerd om de uitdagingen van 2024 om te zetten in waardevolle kansen.”*