

RESULTATEN IMMOBEL BOEKJAAR 2023

IMMOBEL NAVIGEERT DOOR UITDAGENDE MARKT EN VERWACHT EEN VERBETERING VAN DE MARKT IN 2025

- Onderliggende EBITDA¹ van € 35 miljoen, onderliggend nettoresultaat² van € 12 miljoen
- Liquiditeitspositie³ van € 212 miljoen
- De overheadkosten daalden met 36 % tot € 32 miljoen per jaar, met eenmalige kosten van € 10 miljoen om dit te realiseren
- Gemiddelde schuldkost van 3,7 % met meer dan 90% afgedekt of vast tot eind 2025
- Totale activa ter waarde van € 1,7 miljard (geboekt tegen kostprijs), met een waardevermindering van € 40 miljoen⁴ (2,3 % van de totale activa)
- 78% van de portefeuille bestaat uit residentieel vastgoed
- Definitieve vergunningen voor projecten met een GDV⁵ ter waarde van € 311 miljoen op een totale vergunde GDV van € 1,3 miljard op een totale GDV-portfolio van EUR 5 miljard
- Gearing ratio⁶ van 62,4 %, met geen bedrijfsherfinanciering gepland voor 2024 en met € 16 miljoen aan huuropbrengsten op jaarbasis uit langetermijnleases
- De raad van bestuur stelt een optioneel dividend van € 1,20 bruto per aandeel⁷ voor, waarbij de meerderheidsaandeelhouder kiest voor de omzetting van zijn dividendrechten in aandelen

In de tweede helft van 2023 bleven de wereldwijde vastgoedmarkten afkoelen door aanhoudende macro-economische tegenwind en aanhoudende geopolitieke onrust. Sommige indicatoren, waaronder potentieel lagere rentevoeten later dit jaar, wijzen op een mogelijke opleving van de markt in 2025. ImmoBel blijft zich focussen op operationele uitmuntendheid, een robuust risicobeheer en het behoud van een gezonde balans en sterke liquiditeit.

¹ Onderliggende EBITDA (Earnings Before Interest, Depreciation and Amortization) verwijst naar het bedrijfsresultaat (inclusief aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures) vóór afschrijvingen, waardeverminderingen en bijzondere waardeverminderingen van activa (zoals opgenomen in de beheerskosten), exclusief eenmalige uitzonderlijke kosten in verband met de kostenbesparende maatregelen in UK en Frankrijk voor toepassing van IFRS 11

² Nettowinst groepsaandeel exclusief eenmalige uitzonderlijke kosten in verband met de kostenbesparende maatregelen in UK en Frankrijk

³ Inclusief kasmiddelen en niet-opgenomen kredietlijnen

⁴ Bestaat uit bijzondere waardeverminderingen op vastgoedbeleggingen, afschrijvingen op voorraden en het niet langer opnemen van uitgestelde belastingvorderingen.

⁵ Global Development Value: totale verwachte toekomstige omzet (groepsaandeel) van een project of alle projecten in de huidige portfolio

⁶ De gearing ratio wordt berekend door de nettoschuld te delen door de som van de nettoschuld en het eigen vermogen. De gearing ratio is 37,6% als deze berekend wordt door het eigen vermogen te delen door de som van het eigen vermogen en de netto te financieren schuld.

⁷ ImmoBel aandeel

Business update

- De residentiële vastgoedmarkt in België heeft blijk van veerkracht gegeven. Hoewel de transactievolumes een dip vertoonden, lieten de verkoopprijzen een opwaartse trend zien. Projecten zoals Ilot Saint Roch, O'Sea en de Slachthuis-site waren succesverhalen in 2023 en blijven potentieel tonen voor 2024, net als het onlangs gelanceerde Oxy-project in Brussel. De woningmarkten in Duitsland, Luxemburg en Frankrijk blijven worstelen met een verzwakte markt. Aangezien Immobel reeds 91 % van deze belangrijke woonprojecten in deze markten heeft verkocht, blijft de blootstelling minimaal.
- De verkoop van kantoorgebouwen ligt stil. De opgeleverde en niet-verkochte eigendommen van Immobel zijn echter bijna volledig verhuurd en genereren € 16 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten. Een perfect voorbeeld hiervan is het Oxy-project in Brussel. Dit project realiseert een bezettingsgraad van 70 % van de kantoorruimten en kan bogen op langetermijnleases met Engie en Motel One voor de volledige hotelruimte. Bovendien speelt de indexering van de huurprijzen voor deze ruimten een essentiële rol in het tegengaan van stijgende yields. Onze kantoorgebouwen zijn groene kantoren en worden gekenmerkt door een hoge energie-efficiëntie. Bovendien bevinden ze zich op toplocaties. Het aanbod van dit soort projecten is eerder beperkt en er is een grote vraag naar leasing, met steeds hogere huurprijzen.
- Immobel en Proximus zijn overeengekomen om de termijn voor de verkoop van de Proximus Towers te verlengen, waarbij enkel Immobel het recht heeft om de closing van de transactie te initiëren. Dankzij deze verlenging kon Immobel een gezonde balans behouden en de rentelasten verlagen. Bovendien biedt ze waardevolle tijd om te beoordelen hoe de markt evolueert.
- Het bedrijf is overgeschakeld van een strategie van 'groei' naar een strategie van 'operationele uitmuntendheid'. Dit resulteerde in een daling van de jaarlijkse overheadkosten met 36 %, van € 50 miljoen naar € 32 miljoen. Meer dan ooit is het Immobel's focus om vergunningen voor onze projecten te verkrijgen, bouwwerkzaamheden te laten vooruitgaan en het afsluiten van lease- of verkoopcontracten na te streven. En natuurlijk om waarde te creëren tijdens het volledige proces. Zodra de markt zich opnieuw aantrekt, zal deze strategische verschuiving positieve gevolgen hebben voor onze resultaten.

Financiële update

- De resultaten van boekjaar 2023 weerspiegelen de uitdagende omgeving waaraan de vastgoedmarkt werd blootgesteld. In 2023 bedroeg de onderliggende EBITDA € 35 miljoen (interne visie⁸) en € 21 miljoen met externe visie met een onderliggend nettoresultaat van € 12 miljoen en een nettoresultaat van € -38 miljoen. De nettoresultaten ondervonden een negatieve invloed door de eenmalige kosten ter waarde van € 10 miljoen in verband met strategische kostenbesparende maatregelen.
- We boekten een waardevermindering van € 40 miljoen op € 1,7 miljard aan totale activa (geboekt tegen kostprijs), wat gelijk staat aan 2,3 % van de totale activa.
- De waardeverminderingen hebben voornamelijk betrekking op een laatste aanpassing van de waardering van residentiële activa in Frankrijk.
- Een conservatieve balans en een gezonde liquiditeitspositie van meer dan € 212 miljoen op het einde van 2023 bezorgen Immobel een solide financiële basis. Dit stelt het bedrijf in staat om de huidige marktomstandigheden te doorstaan en de ontwikkeling van zijn bestaande portfolio voort te zetten.

⁸ Vóór toepassing van IFRS 11

- Immobel verkreeg definitieve vergunningen voor een GDV ter waarde van € 311 miljoen. Dit brengt de totale vergunde GDV eind 2023 op € 1,3 miljard op een totale GDV portfolio van Immobel van € 5,0 miljard. Vermeldenswaardig hier is dat definitieve vergunningen voor een totaalbedrag van € 254,2 miljoen aan GDV onmiddellijk na de afsluiting van boekjaar 2023 werden verkregen of binnenkort zullen worden verkregen.
- Op het einde van 2023 bedroeg de gearing ratio 62,4 %. Dit cijfer omvat eveneens opgeleverde kantoorruimtes die momenteel € 16 miljoen aan geïndexeerde huurinkomsten via langetermijnleases genereren. Indien deze kantoren zouden worden verkocht - afhankelijk van gunstige marktomstandigheden - zou de gearing ratio bijgevolg dalen. Bovendien maakt Immobel gebruik van verschillende financiële instrumenten, waaronder renteswaps, om de blootstelling aan variabele rentevoeten af te dekken. Deze risicobeperkende aanpak draagt bij aan het handhaven van een gemiddelde schuldkost van 3,7 %.
- De raad van bestuur stelt een optioneel dividend van € 1,20 bruto per aandeel voor, waarbij de meerderheidsaandeelhouder kiest voor de omzetting van zijn dividendrechten in aandelen.

ESG-update

Immobel schakelde een versnelling hoger in de voorbereidingen op de implementatie van de Europese richtlijn betreffende duurzaamheidsrapportage door ondernemingen en de richtlijnen inzake Europese taxonomie. Onze robuuste ESG-aanpak heeft ertoe geleid dat [GRESB](#) ons een rating van 5 sterren en een score van 95 in de categorie ontwikkeling heeft toegekend. Met name dankzij de toename in certificaties, het gebruik van niet-fossiele brandstoffen en een grotere betrokkenheid van de stakeholders.

Jaarverslag 2023

Het jaarverslag 2023, met inbegrip van het financiële verslag en het ESG-verslag van Immobel, zal vanaf 18 maart 2024 beschikbaar zijn op de website.

Voor meer details:

Karel Breda*
Chief Financial Officer
+32 (0)2 422 53 50
Karel.Breda@immobelgroup.com

*als vertegenwoordiger van KB Financial Services BV

Over Immobel: Immobel is de grootste beursgenoteerde vastgoedontwikkelaar in België. De Groep, die teruggaat tot 1863, creëert hoogwaardige, toekomstgerichte stedelijke omgevingen met een positieve impact op de manier waarop mensen leven, werken en zich ontspannen, en specialiseert zich in gemengd vastgoed. Met een marktkapitalisatie van ongeveer EUR 216 miljoen en een portfolio van meer van 1.300.000 m² vastgoedontwikkelingen in 7 landen (België, Luxemburg, Polen, Frankrijk, Spanje, Duitsland en het Verenigd Koninkrijk) speelt Immobel een leidersrol in het Europese vastgoedlandschap. De Groep streeft naar duurzame stadsontwikkeling. Bovendien besteedt ze een deel van haar winsten aan goede doelen op het vlak van gezondheidszorg, cultuur en sociale inclusie. Immobel telt ongeveer 150 medewerkers.

Ga naar immobelgroup.com voor meer informatie.

Geconsolideerde resultatenrekening en niet-gerealiseerd resultaat (in duizenden EUR) voor de jaren die zijn afgesloten

	31.12.2023	31.12.2022
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	162.843	243.875
Omzet	152.615	227.228
Huurinkomsten	3.763	9.078
Overige bedrijfsopbrengsten	6.465	7.569
BEDRIJFSKOSTEN	-189.217	-293.573
Kostprijs van de omzet	-137.430	-208.866
Kosten voor commercialisatie		-204
Administratiekosten	-51.788	-84.503
Administratiekosten - Overige kosten	-51.788	-40.714
Administratiekosten - Bijzondere waardevermindering van Goodwill		-43.789
BEDRIJFSWINST	-26.374	-49.698
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	3.001	67.181
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting	3.001	67.181
BEDRIJFSWINST EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, NA AFTREK VAN BELASTING	-23.373	17.483
Renteopbrengsten	10.513	4.398
Rentelasten	-9.865	-4.272
Overige financiële opbrengsten	1.847	103
Overige financiële kosten	-4.447	-4.584
NETTO FINANCIËLE KOSTEN	-1.952	-4.355
WINSTEN VOOR BELASTINGEN	-25.326	13.128
Belastingen	-12.261	-2.755
WINSTEN VAN DE PERIODE	-37.587	10.373
Aandeel van de minderheidsbelangen	836	-350
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP	-38.423	10.723
WINSTEN VAN DE PERIODE	-37.587	10.373
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening	-2.164	5.524
Omrekeningsverschillen	1.238	1.779
Cash flow hedging	-3.402	3.745
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening	271	111
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	271	111
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	-1.893	5.635
GLOBAAL WINSTEN VAN DE PERIODE	-39.479	16.008
Aandeel van de minderheidsbelangen	195	544
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP	-40.127	15.464
WINST PER AANDEEL (€) (BASIS/VERWATERD)	-3,85	1,08

Geconsolideerd overzicht van de financiële positie (in duizenden EUR)

ACTIVA	31.12.2023	31.12.2022
VASTE ACTIVA	367 090	362 294
Immateriële vaste activa	1.693	1.357
Materiële vaste activa	3.425	4.122
Activa opgenomen als gebruiksrecht	9.017	9.937
Vastgoedbeleggingen	60.146	67.686
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	167.312	144.891
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	109.209	111.527
Uitgestelde belastingvorderingen	13.455	21.733
Overige financiële vaste activa	1.422	
Garanties en deposito's	1.411	1.041
VLOTTENDE ACTIVA	1.361.198	1.385.733
Voorraden	1.118.165	985.726
Handelsvorderingen	24.198	17.591
Contractactiva	22.480	42.148
Fiscale vorderingen	1.986	988
Vooruitbetalingen en overige vorderingen	49.042	56.217
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	10.551	3.450
Overige financiële vlottende activa	2.696	3.687
Geldmiddelen en kasequivalenten	132.080	275.926
TOTAAL ACTIVA	1.728.289	1.748.027

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.12.2023	31.12.2022
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	501.675	573.140
EIGEN VERMOGEN TOEKOMEND AAN DE AANDEELHOUDERS	484.798	556.552
Kapitaal	97.257	97.257
Ingehouden winsten	383.151	456.249
Reserves	4.390	3.046
MINDERHEIDSBELANGEN	16.877	16.588
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	815.709	744.480
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	144	567
Uitgestelde belastingschulden	22.676	21.136
Financiële schulden	787.946	722.777
Afgeleide financiële instrumenten	4.943	
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	410.906	430.408
Vorzieningen	3.802	3.829
Financiële schulden	176.182	179.723
Handelsschulden	80.718	98.384
Contract verplichtingen	81.549	51.485
Fiscale schulden	2.154	13.057
Sociale schulden, btw en andere belastingschulden	12.486	20.021
Overlopende rekeningen en overige te betalen bedragen	28.771	34.339
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	25.244	29.570
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.728.289	1.748.027