

HALFJAARRESULTATEN 2024 IMMOBEL

OPERATIONELE FOCUS HEEFT POSITIEVE IMPACT OP BEDRIJF ONDANKS MOEILIJKE MARKTOMSTANDIGHEDEN

- Definitieve vergunningen verkregen voor projecten voor een GDV¹ van € 804,8 miljoen, een stijging met 266 % ten opzichte van boekjaar 2023, 63 % van die GDV zijn van residentiële projecten. Totale vergunde projectportefeuille bereikte €2 miljard, op totale portefeuille van €4,7 miljard
- Op schema om 1.315 appartementen op te leveren in 2024
- Huurinkomsten uit langlopende huurcontracten in lijn met de jaardoelstelling van € 16 miljoen²
- Definitieve huurovereenkomsten afgesloten voor meer dan 56.000 m² kantoorruimte, met huurders als het Europees Defensieagentschap, Engie en Motel One
- Het grootste deel van de kantoorruimte van het project Brouck'R is verkocht aan de Nationale Loterij, River Place-wooneenheden zijn verkocht aan de Ville de Luxembourg en de wooneenheden van het project OXY zijn inmiddels uitverkocht
- Immobel ziet af van de aankoop van de Proximus Towers, met als gevolg een afschrijving voor het project van € 48 miljoen
- Onderliggende ebitda³ van € 14,1 miljoen, onderliggend nettoresultaat⁴ van € 4,3 miljoen
- Liquiditeitspositie van € 166 miljoen⁵
- Gemiddelde schuldkost van 3,8 % met meer dan 80 % afgedekt of vast tot midden 2026
- Totale activa ter waarde van € 1,6 miljard (geboekt tegen kostprijs), met een waardevermindering van € 93,4 miljoen (6 % van de totale activa), met inbegrip van het Proximus-project en waarbij de waardeverminderingen de impact van de vastgoedmarktcrisis weerspiegelen
- Gearing ratio⁶ van 68 %, waarbij er geen corporate herfinancieringen gepland zijn voor 2024

De vastgoedmarkt staat nog steeds voor uitdagingen. Aanhoudend hoge rentevoeten, voortdurende zorgen over de inflatie en de geopolitieke instabiliteit hebben de marktactiviteit in de voorbije zes maanden belemmerd. Als reactie op die marktomstandigheden blijft het bedrijf zich toespitsen op operationele uitmuntendheid, risicobeheer en liquiditeitsbeheer om een gezonde balans te houden.

¹ Gross development value: totale verwachte toekomstige omzet (aandeel van de groep) van een project of alle projecten in de huidige portfolio

² Immobel-aandeel

³ 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 vóór de toepassing van IFRS 11.

⁴ Nettowinst aandeel van de groep exclusief bijzondere waardevermindering van activa

⁵ Inclusief kasmiddelen en niet-opgenomen bedrijfskredietlijnen

⁶ De gearing ratio wordt berekend door de financiële nettoschuld te delen door de som van de financiële nettoschuld en het eigen vermogen

Business update

- De verkoop van woningen in België bleef het goed doen met bv. OXY (uitverkocht), Slachthuis en Ilot St Roch.
- 115 eenheden van het River Place-project werden verkocht aan de Ville de Luxembourg. De verkoop van woningen in Luxemburg en Duitsland blijft zwak, maar het bedrijf heeft een lage blootstelling aan die markten.
- De institutionele investeringsmarkt voor kantoren ligt nog steeds stil.
- De Nationale Loterij heeft ingestemd met de aankoop van 6.800 m² kantoorruimte in Brouck'R, een eersteklas gemengd project in het hart van Brussel. De Nationale Loterij vestigt er vanaf 2027 haar nieuwe hoofdkantoor. De aankoop is goed voor 65 % van de in totaal 10.700 m² aan beschikbare kantoorruimte in het project.
- Kantoorverhuur heeft € 8,3 miljoen⁷ aan inkomsten opgebracht in de eerste helft van het jaar. Het Europees Defensieagentschap (EDA) tekende een vruchtgebruikovereenkomst voor kantoorruimte (10.445 m²) in The Muse, ons project⁸ in het hart van de Brusselse Europese Wijk (Leopoldwijk), terwijl de langlopende huurcontracten werden bevestigd voor Engie (31.815 m²) en Motel One (14.707 m²) in het OXY-project in Brussel. De kantoorgebouwen van Immobel zijn groene kantoren, gekenmerkt door een hoge energie-efficiëntie en gelegen op toplocaties. Het aanbod van die projecten is beperkt en er is een sterke huurvraag.
- In 2024 zullen niet minder dan 1.315 appartementen worden opgeleverd, waaronder 550 wooneenheden voor het Granaria-project in Polen en 490 eenheden in verschillende projecten in Parijs.
- Het bedrijf heeft beslist om de calloptie op de Proximus Towers niet uit te oefenen nadat intensieve onderhandelingen niet tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing hebben geleid. Gezien de huidige marktomstandigheden en een aankoopprijs van € 143 miljoen zou een voortzetting van dit project grote gevolgen hebben voor de bedrijfsfinanciën. Er werd een waardevermindering van € 48 miljoen geboekt, inclusief de betaling van € 30 miljoen aan Proximus in december 2023. Deze aanpassing zal geen gevolgen hebben voor de liquiditeitspositie en Immobel onderzoekt wat mogelijk is om deze afschrijving maximaal te recupereren.

Financiële update

- De resultaten van de eerste helft van 2024 weerspiegelen de aanhoudend uitdagende omgeving op de vastgoedmarkt. De onderliggende ebitda bedroeg € 14,1 miljoen (interne visie) en € 5,9 miljoen (externe visie), met een onderliggend nettoresultaat van € 4,3 miljoen en een nettoresultaat van € -89,1 miljoen.
- Er werd een waardevermindering geboekt van € 93,4 miljoen op € 1,6 miljard aan totale activa (geboekt tegen kostprijs), wat gelijkstaat aan 6 % van de totale activa. De waardeverminderingen weerspiegelen de beslissing om het Proximus-project stop te zetten (€ 48 miljoen) en weerspiegelen ook de zwakke vastgoedmarkt in Luxemburg, Duitsland en Frankrijk.
- Dankzij een robuuste balans en een gezonde liquiditeitspositie van € 166 miljoen in juni 2024 heeft Immobel nog steeds een stevige financiële basis om de ontwikkeling van zijn huidige portfolio voort te zetten.
- Immobel verkreeg definitieve vergunningen voor een GDV van € 804,8 miljoen, een stijging met 266 % ten opzichte van boekjaar 2023. De GDV van de vergunde projecten zal tegen het einde van het boekjaar 2024 naar verwachting bijna € 2,0 miljard bedragen. Zo werden er vergunningen verkregen voor Kiem en River Place in Luxemburg, Universalis Park 2 en Lebeau in Brussel, O'Sea fase 4 in Oostende en Slachthuis in Antwerpen.
- Eind juni 2024 bedraagt de gearing ratio 68 %. Dat cijfer omvat ook de financiering van opgeleverde kantoorruimtes die momenteel via langlopende huurcontracten € 16 miljoen aan

⁷ Immobel-aandeel

⁸ Beheerd namens het Belux Office Development Fund

geïndexeerde huurinkomsten genereren. Een daling van de gearing ratio is afhankelijk van de verkoop van kantoren aan institutionele beleggers, die momenteel wordt belemmerd door stagnerende marktomstandigheden. Daarnaast maakt Immobel gebruik van verschillende financiële instrumenten, waaronder renteswaps, om de blootstelling aan variabele rentevoeten af te dekken. Die risicobeperkende aanpak helpt de gemiddelde kosten van schulden op 3,8 % te houden.

ESG-update

Tijdens de eerste helft van 2024 hebben we aanzienlijk geïnvesteerd in ESG-initiatieven en in opleidingsmogelijkheden voor al onze medewerkers. We zijn er namelijk van overtuigd dat onze mensen onze grootste troeven zijn bij het waarmaken van onze ESG-ambities. In verschillende landen hebben we sessies gehouden om het bewustzijn te vergroten en de betrokkenheid bij het hele ESG-spectrum te bevorderen.

Bestuursorgaan

Astrid De Lathauwer (als vertegenwoordiger van ADL Comm.V.) heeft ontslag genomen uit de Raad van Bestuur. Eric Donnet (als vertegenwoordiger van Holding Saint Charles SAS) werd op 26 juni benoemd als nieuwe bestuurder. Hij maakt voortaan deel uit van de Raad van Bestuur, het investeringscomité en het ESG-comité. De Raad van Bestuur dankt mevrouw De Lathauwer van harte voor haar toewijding, inzet en waardevolle bijdragen aan het bedrijf en wenst haar het allerbeste voor de toekomst.

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 één van de grootste beursgenoteerde vastgoedontwikkelaars van 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 250 miljoen en een portfolio van meer dan 1.280.000 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.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN WINST EN VERLIEZEN EN VAN ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (IN DUIZENDEN €)

	30/06/2024	30/06/2023
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	113.553	83.638
Omzet	108.272	79.086
Huurinkomsten	3.173	2.569
Overige bedrijfsopbrengsten	2.108	1.983
BEDRIJFSKOSTEN	-193.907	-85.459
Kostprijs van de omzet	-102.053	-67.579
Waardeverminderingen op voorraden en vastgoedbeleggingen	-85.970	
Kosten voor commercialisatie		-19
Administratiekosten	-5.884	-17.861
BEDRIJFSVERLIES	-80.354	-1.820
VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN	-11	
Winsten (verliezen) op de verkoop van verbonden ondernemingen	-11	
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	-7.619	1.359
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting	-7.619	1.359
BEDRIJFSVERLIES EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, NA AFTREK VAN BELASTING	-87.983	-461
Renteopbrengsten	3.597	3.796
Rentelasten	-6.060	-4.272
Overige financiële opbrengsten	2.011	1.311
Overige financiële kosten	-423	-1.523
NETTO FINANCIËLE KOSTEN	-875	-688
BEDRIJFSVERLIES VOOR BELASTINGEN	-88.858	-1.149
Belastingen	-167	-1.506
VERLIES VOOR BELASTINGEN	-89.025	-2.655
Aandeel van de minderheidsbelangen	113	136
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP	-89.138	-2.791
VERLIES VOOR BELASTINGEN	-89.025	-2.655
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening	3.284	5.255
Omrekeningsverschillen	267	226
Cash flow hedging	3.017	5.029
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	3.284	5.255
GLOBAAL VERLIES / GLOBAAL WINSTEN VOOR BELASTINGEN	-85.741	2.600
Aandeel van de minderheidsbelangen	233	-211
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP	-85.974	2.811
WINST PER AANDEEL (€) (BASIS /VERWATERD)	-8,87	-0,28

VERKORTE GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN €)

ACTIVA	30/06/2024	31/12/2023
VASTE ACTIVA	361.135	367.090
Immateriële vaste activa	1.691	1.693
Materiële vaste activa	3.138	3.425
Activa opgenomen als gebruiksrecht	8.699	9.017
Vastgoedbeleggingen	53.256	60.146
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	167.570	167.312
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	107.501	109.209
Uitgestelde belastingvorderingen	13.766	13.455
Overige financiële vaste activa	4.405	1.422
Garanties en deposito's	1.108	1.411
VLOTTENDE ACTIVA	1.273.796	1.361.198
Vorraden	1.070.364	1.118.165
Handelsvorderingen	42.073	24.198
Contractactiva	12.495	22.480
Fiscale vorderingen	816	1.986
Vooruitbetalingen en overige vorderingen	38.492	49.042
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	8.752	10.551
Overige financiële vlottende activa	770	2.696
Geldmiddelen en kasequivalenten	100.034	132.080
TOTAAL ACTIVA	1.634.930	1.728.289

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30/06/2024	31/12/2023
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	411.131	501.675
EIGEN VERMOGEN TOEKOMEND AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP	393.512	484.798
Kapitaal en uitgiftepremie	103.678	97.257
Ingehouden winsten	282.284	383.151
Reserves	7.550	4.390
MINDERHEIDSBELANGEN	17.619	16.877
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	673.602	815.709
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	144	144
Uitgestelde belastingsschulden	23.584	22.676
Financiële schulden	647.943	787.946
Afgeleide financiële instrumenten	1.931	4.943
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	550.197	410.906
Voorzieningen	2.362	3.802
Financiële schulden	322.702	176.182
Handelsschulden	71.843	80.718
Contract verplichtingen	107.040	81.549
Fiscale schulden	2.699	2.154
Sociale schulden, btw en andere belastingsschulden	7.777	12.486
Overlopende rekeningen en overige te betalen bedragen	17.395	28.771
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	18.377	25.244
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.634.930	1.728.289