

HALFJAARRESULTATEN IMMOBEL 2023

IMMOBEL HOUDT STAND IN TURBULENTE MARKT

Te midden van aanzienlijke geopolitieke en macro-economische turbulentie en een afkoeling van de wereldwijde vastgoedmarkten, blijft Immobel gestaag door het veranderende marktlandschap navigeren.

- In de eerste helft van 2023 bleven de **macro-economische omstandigheden** uitdagend, met een nog steeds hoge inflatie en stijgende rentetarieven.
- Deze factoren leidden tot strengere kredietvoorwaarden en hogere financieringskosten op de **wereldwijde vastgoedmarkt**, met een aanzienlijke daling van het transactievolume tot gevolg. Door het structureel onevenwicht tussen vraag en aanbod blijven in de meeste Europese steden de onderliggende fundamenten voor residentieel vastgoed en prime kantoren gezond.
- Ondanks deze macro-economische tegenwind en de aanhoudende druk op de markt, **gaat Immobel met vertrouwen deze uitdagingen aan**. Hoewel de **Belgische residentiële markt** aan het afkoelen is, presteren de Belgische residentiële verkopen van Immobel relatief goed - andere residentiële markten hebben het moeilijker. En hoewel de institutionele beleggingsmarkt voor kantoren afwachtend is, blijft de verhuuractiviteit van **duurzame kantoren van Immobel op toplocaties** het goed doen. Bedrijven blijven zich richten op prime kantoren om werknemers een positieve werkervaring te bieden en om te voldoen aan de strengere duurzaamheidsnormen.
- In de eerste helft van 2023 bedroeg het **onderliggende nettoresultaat¹ 6,5 miljoen euro en het nettoresultaat -2,8 miljoen euro**. Deze daling van het nettoresultaat was voorzien en is voornamelijk toe te schrijven aan de eenmalige kosten als gevolg van de strategische kostenbesparende maatregelen die eind 2022 werden genomen.
- Met deze ingrepen werd de nadruk gelegd op een verschuiving van groei naar **operationele efficiëntie**. Immobel besloot zijn focus te verleggen van de ontwikkeling van kleine woonprojecten in de voorsteden van Parijs naar de ontwikkeling van mixed use-projecten in het centrum van de stad. Verder verhuisde Immobel Capital Partners, dat instaat voor het beheer van vastgoedinvesteringen, van Londen naar Brussel. Dit leidde tot een daling van de jaarlijkse overheadkosten met 30%, van 50 miljoen euro naar 35 miljoen euro. Deze

¹ Nettowinst groepsaandeel exclusief eenmalige bijzondere kosten.

maatregelen hebben echter een eenmalige kost van 9,3 miljoen euro met zich meegebracht in de eerste helft van 2023, wat een impact heeft op het nettoresultaat.

- Immobel handhaaft een solide balans en liquiditeitspositie. De lichte stijging van de solvabiliteitsratio² tot 58,5% is voornamelijk toe te schrijven aan specifieke opgeleverde kantoorprojecten in portefeuille, namelijk Multi (Brussel), Cala (Luik), Central Point (Warschau) en White Rose Park (Leeds). Deze stijging blijft echter goed beheersbaar dankzij de geïndexeerde huurinkomsten van 16 miljoen euro³ die door deze kantoren worden gegenereerd via lange termijn huurcontracten. Bovendien maakt Immobel gebruik van verschillende soorten instrumenten zoals renteswaps om haar blootstelling aan variabele rentevoeten af te dekken, resulterend in een gemiddelde kost van de schuld over het eerste semester van 2023 van 3%. Tot slot heeft Immobel haar activa altijd aan kostprijs in de balans opgenomen, waardoor het risico van waardeverminderingen op de boekwaarde beperkt blijft wanneer markten dalen.
- Immobel stelde een verbetering vast in het bekomen van vergunningen voor zijn projecten. Tot op heden heeft het definitieve vergunningen verkregen voor 311 miljoen euro aan bruto ontwikkelingswaarde (GDV⁴), waaronder de projecten op toplocaties in Brussel, OXY (70.000 m²) en The Muse⁵ (9.000 m²). De totale GDV van Immobel bleef stabiel op 5,7 miljard euro.

Business update | Uitdagende marktomstandigheden

De residentiële markten in de kernlanden van Immobel staan onder druk, voornamelijk door de stijgende hypotheekrente. In deze uitdagende marktomgeving doet de Belgische residentiële verkoop van Immobel het echter relatief goed. We lanceerden met succes The Commodore (115 wooneenheden) in Brussel en de tweede fase van Ilôt Saint-Roch (291 wooneenheden) in Nijvel.

De verkoop van residentiële projecten is sterk vertraagd in Frankrijk, Luxemburg en Duitsland. Hoewel de projecten in deze markten grotendeels zijn uitverkocht, namelijk 86%, hebben we te maken met een aanzienlijke vertraging van de verkoop. Granary Island (652 wooneenheden) in Gdansk, Polen is volledig verkocht.

De institutionele beleggingsmarkt voor kantoren ligt stil. De opgeleverde en onverkochte kantoorgebouwen van Immobel zijn echter bijna volledig verhuurd (namelijk Multi (Brussel), Cala (Luik), Central Point (Warschau) en White Rose Park (Leeds)). Ze genereren vaste huuropbrengsten, die Immobel jaarlijks 16 miljoen euro aan inkomsten opleveren. Bovendien compenseert de indexering van deze huren voor de stijgende yields.

Vergunningen | Nieuwe vergunningen verkregen voor belangrijke projecten

In de eerste helft van 2023 werden definitieve vergunningen verkregen voor nieuwe projecten met een totale GDV (Gross Development Value) van 311 miljoen euro.

² Solvabiliteitsratio wordt berekend door de nettoschuld te delen door de som van de nettoschuld en het groepsaandeel in het eigen vermogen.

³ Aandeel Immobel

⁴ GDV ("Gross development value"): Totaal verwachte toekomstige omzet (aandeel van de groep) van een project of alle projecten (inclusief projecten met opschortende voorwaarden waarvan het management oordeelt dat er grote kans op overeenkomst is)

⁵ Eigendom van Immobel Belux Office Development Fund

Immobel heeft definitieve vergunningen verkregen om het voormalige Muntcentrum in het centrum van Brussel om te vormen tot een duurzaam gemengd complex van 70.000 m² onder de naam **OXY**. Immobel heeft (namens Immobel Belux Office Development Fund) de definitieve vergunningen verkregen voor **The Muse**, een duurzame kantoorontwikkeling van 9.000 m² op een toplocatie in het centrum van Brussel, en **Saint-Honoré**, een gemengd commercieel en kantoorgebouw van ongeveer 2.700 m² in de Rue Saint-Honoré in het 8e arrondissement van Parijs. We kregen de definitieve vergunningen voor de Immobel Home-projecten **Domaine du Fort** in de buurt van Luik (13.000 m²) en een nieuwe residentiële wijk in **Tielt** (29.000 m²). Er werden ook vergunningen verkregen voor **Brouck'R** in Brussel (37.000 m²) en voor **Le Pacifique Issy-Les-Moulineaux** (4.000 m²) en **Tati Barbès** in Parijs (7.980 m²).

In de eerste helft van 2023 diende Immobel vergunningsaanvragen in voor **Lebeau** in Brussel (36.000 m²) en **Kiem** in Luxemburg (23.460 m²). Kiem is het eerste vastgoedproject ontworpen volgens een “circulaire” aanpak in Kirchberg. Het is het resultaat van een publiek-private samenwerking met o.a. Fonds Kirchberg. Het complex van 4 gebouwen omvat 148 appartementen, voornamelijk betaalbare woningen.

Duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen

Na de gap-analyse uitgevoerd in Q4 2022, heeft Immobel in de eerste helft van 2023, een jaar eerder dan de deadline, haar actieplan geïmplementeerd om volledig te voldoen aan de **EU Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)** tegen eind 2024. Er is gestart met een beoordeling van de risico's en opportuniteiten (financiële materialiteit) en van de impact die we hebben op de samenleving en het milieu (impactmaterialiteit).

Onze **ESG-aanpak** heeft geleid tot een **award** van het Brussels Gewest voor ons **OXY-project**, waar de renovatiewerkzaamheden deze zomer van start zijn gegaan. Tegelijkertijd is ons eigen hoofdkantoor, **Multi**, **genomineerd voor de European Awards for Excellence van Urban Land Institute**. Deze projecten onderscheiden zich door de hoge mate van behoud en hergebruik van de bestaande structuur, recuperatie van materialen, een volledig CO₂-vrij energieconcept en zorgt voor verbinding met de **voetgangerszone door middel van een levendig gelijkvloers en openbare voorzieningen**.

Immobel team en transitie

Immobel staat bekend om het beste talent van de vastgoedmarkt aan te trekken en verder te vormen. De Immobel Academy volgt en stimuleert nauwgezet opkomend talent. Onze inspanningen om deze personen aan te trekken en binnen ons bedrijf te houden, werpen vruchten af. Het Uitvoerend Comité bestaat uit talent ontwikkeld in eigen huis. Deze hechte en gemotiveerde ploeg draagt de waarden, de principes en de uitmuntendheid die Immobel nastreeft sinds de fusie, hoog in het vaandel. De Raad van Bestuur heeft alle vertrouwen in hun capaciteiten om deze periode van volatiele markten te overbruggen. Adel Yahia, die onze CEO Marnix Galle zal opvolgen vanaf 2025, heeft naast zijn leidinggevende rol over de Belgische en Luxemburgse teams de ondersteunende divisies van de Groep succesvol overgenomen. Daarnaast heeft Marnix zijn internationale verantwoordelijkheden overgedragen aan ons nieuw Exco-lid Olivier Thiel. De twee andere leden, Stephanie De Wilde en Karel Breda, leveren eveneens uitstekend werk. Deze nieuwe leiders staan klaar en zijn gemotiveerd om het volgende decennium bij te dragen tot de ontwikkeling van Immobel. Jongere high potentials krijgen kans op meer verantwoordelijkheden, wat motivatie en retentie bevordert.



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 350 miljoen en een portfolio van meer dan 1.400.000 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](https://www.immobelgroup.com) voor meer informatie.

