

IMMOBEL JAARRESULTATEN 2022

STERKE JAARRESULTATEN BEVESTIGEN VEERKRACHTIG BEDRIJFSMODEL ONDANKS MOEILIJKE MACRO ECONOMISCHE OMGEVING

Immobel boekte in 2022 stevige financiële resultaten ondanks de moeilijke geopolitieke en macro-economische omgeving. De onderliggende nettowinst bedroeg 54,5 miljoen EUR. Het onderliggend rendement op eigen vermogen (ROE) kwam uit op 9,5%. De EBITDA was 68,6 miljoen EUR.

Net zoals de meeste vastgoedondernemingen werd Immobel in 2022 getroffen door de geopolitieke context en de macro-economische tegenwind. Deze toestand leidde tot snel stijgende rentevoeten en bouwkosten, alsook problemen bij de aankoop van essentiële bouwmaterialen. In het licht van deze uitdagingen verlegde de onderneming haar focus met succes van groei naar 'operational excellence', door haar overheadkosten met 30% te verlagen vanaf 2024. Samen met de gezonde balans van Immobel – met een kaspositie van 276 miljoen EUR – stelde deze strategie de onderneming in staat om de huidige marktomstandigheden het hoofd te bieden en om een solide basis te leggen voor de toekomst.



HOOGTEPUNTEN

- De **onderliggende nettowinst**¹ bedroeg **54,5 miljoen EUR**, tegenover 92,2 miljoen EUR in 2021 (een recordjaar voor de onderneming). De onderliggende **ROE**² bedroeg **9,5%**. De **EBITDA**³ bedroeg in totaal **68,6 miljoen EUR**, tegenover 103,8 miljoen in 2021.
- Bedrijfsopbrengsten (incl. joint ventures en geassocieerde ondernemingen)⁴ bedroegen 410 miljoen EUR. De verkoop van woonprojecten bleef sterk in **België** en **Polen**. Andere markten waren moeilijker. In 2022 waren we getuige van een daling van de vraag naar woningen ten gevolge van de stijgende rentevoeten en de algemene macro-economische tegenwind. Daarnaast droeg de verkoop van kantooractiva van topkwaliteit aanzienlijk bij aan de financiële resultaten. Dit betreft onder meer de Sint-Michielswarandesite te Etterbeek (Brussel)⁵. De onderneming zag eveneens sterke verhuuractiviteiten voor haar kantoren.
- In het kader van haar **focus op 'operational excellence'** zal Immobel haar jaarlijkse overheadkosten verminderen met 15 miljoen EUR vanaf 2024, voornamelijk door haar investering in de ontwikkeling van kleine woonprojecten in Frankrijk te beperken en haar investment management activiteit (Immobel Capital Partners) te verplaatsen van Londen naar Brussel. In dit verband werd de acquisitiestrategie in de tweede helft van 2022 ook afgeremd.
- In 2022 werd een waardevermindering van de goodwill van 43,8 miljoen EUR geboekt in het kader van de strategie om de ontwikkeling van kleine woonprojecten aan de rand van Parijs af te bouwen en zich te concentreren op gemengde projecten in het centrum van de Franse hoofdstad. Inclusief waardevermindering bedroeg de nettowinst groepsaandeel 10,7 miljoen EUR.
- Investment management blijft deel uitmaken van de strategie van Immobel. Maar gezien de uitdagingen in de huidige economische context, besliste de onderneming begin 2023 om haar specifieke platform in Londen (Immobel Capital Partners) te sluiten en deze activiteit verder vanuit Brussel voort te zetten.
- In Duitsland heeft het project Eden Tower (Frankfurt) – dat momenteel wordt voltooid – aanzienlijk hogere bouwkosten meegebracht dan verwacht, hetgeen een negatief effect heeft gehad op de nettowinst.
- **Definitieve vergunningen** werden verkregen voor projecten met een totale **bruto-ontwikkelingswaarde (GDV – Gross Development Value)**⁶ van **412 miljoen EUR**. De **totale bruto-ontwikkelingswaarde van Immobel bleef in vergelijking met 2021 stabiel op 5,7 miljard EUR**.
- Een conservatieve balans en een **kaspositie van 276 miljoen EUR** bezorgen Immobel een sterke financiële basis, waardoor de onderneming de moeilijke marktomstandigheden kan doorstaan en de ontwikkeling van haar bestaande portefeuille kan voortzetten.

- In juni 2022 plaatste Immobel met succes green bonds voor een totaal bedrag van 125 miljoen EUR, wat het vertrouwen in de onderneming onderstreept, evenals ons vermogen om onze verbintenissen na te komen.
- Tijdens de Algemene Vergadering van 20 april 2023 zal een brutodividend van 3,05 EUR per aandeel worden voorgesteld.

Financiële resultaten gestuurd door kantooractiva van topkwaliteit

In 2022 bedroeg de totale verkoopwaarde van onze verkochte activa 473 miljoen EUR. Dit bedrag valt uiteen in 318 miljoen EUR voor woningen en 155 miljoen EUR voor kantoren. De onderneming zag ook sterke verhuuractiviteiten voor haar kantoren.

- In **België** bleef de verkoop van residentieel vastgoed sterk, vooral met betrekking tot de projecten O'Sea, Slachthuissite, Ilot-Saint-Roch en Lalys. Ook de kantooractiva van topkwaliteit leverden een belangrijke bijdrage aan de verkopen, waaronder de Sint-Michielswarandesite in Etterbeek (Brussel); Commerce 46⁷, een BREEAM Outstanding en CO₂-neutraal gebouw in de Europese wijk in Brussel; en The Woods⁸, een modern herontwikkelingsproject van 10.000 m² in Hoeilaart, Vlaams-Brabant.
- In het kader van haar streven naar operationele efficiëntie beperkt Immobel in **Frankrijk** haar blootstelling aan kleine woonprojecten in de rand van Parijs en de voorsteden om zich te concentreren op gemengde ontwikkelingen (met hoge marges) in het centrum van de Franse hoofdstad. De vertraging van het verkoopproces van het St. Antoine-kantoorproject had een negatieve impact op de verkopen in dit land.
- In **Polen** werd het Granary Island woonproject in Gdansk in 2022 bijna volledig verkocht. Naast de hogere kosten in verband met het project Eden Tower (Frankfurt), werden de verkopen in **Luxemburg** en **Duitsland** negatief beïnvloed door de lagere vraag naar woonprojecten en de vertraagde start van de bouw.

Vergunningen – vooruitgang bij belangrijke projecten

Hoewel de onderneming aanzienlijke vertraging oploopt bij het verkrijgen van vergunningen voor sommige van haar woonprojecten voor gemengd gebruik, wordt in andere belangrijke projecten wel vooruitgang geboekt. Vorig jaar werden definitieve vergunningen verkregen voor projecten met een totale GDV (bruto-ontwikkelingswaarde) van 412 miljoen EUR. Dit was iets lager dan verwacht, voornamelijk door de beslissing van de Raad van Staat in december om het bestemmingsplan voor ons RAC4-project in Brussel nietig te verklaren.

- Informatie aan omwonenden en co-creatie spelen een belangrijke rol in het heringerichte **Brouck'R** project waarvoor Immobel en BPI Real Estate in oktober een gewijzigde bouwaanvraag indienden.
- In de zomer diende Immobel een bouwvergunningsaanvraag in om de **Proximus Towers**⁹ om te vormen tot een leefbare, toekomstgerichte en inclusieve plek. De plannen maken deel uit van de nieuwe visie van het Brussels Gewest om de Noordwijk om te vormen tot een toegankelijke, veilige en verbindende wijk voor al haar bewoners en gebruikers.
- In juli verwierf Immobel het **Commodore** project (11.000 m²) in Evere (Brussel). Het project, waarvoor de definitieve vergunning al werd toegekend, bestaat uit de herontwikkeling van een voormalige kantoorlocatie tot 115 hoogwaardige appartementen omgeven door groen.

Focus op hoge kwaliteit van projectportefeuille

De totale bruto-ontwikkelingswaarde van Immobel bleef stabiel in vergelijking met 2021, op 5,7 miljard EUR, doordat de aankopen door de verkoop van activa werden gecompenseerd.

In de eerste helft van 2022 realiseerde Immobel verschillende succesvolle en impactvolle nieuwe aankopen, waaronder de **Proximus Towers** (zie hierboven).

In de tweede helft van het jaar zwakte Immobel haar acquisitiestrategie af om ze in overeenstemming te brengen met de evoluerende macro-economische omgeving en de bestaande pijplijn.

Gezonde balans

Ondanks de moeilijke economische omstandigheden wist de onderneming haar sterke liquiditeit te behouden, met een kaspositie van 275,9 miljoen EUR en een algemene schuldratio¹⁰ van slechts 53,0%. De nettoschuld¹¹ bedroeg 626,6 miljoen EUR op het einde van vorig jaar. De financiële basis van de onderneming bezorgt haar de flexibiliteit en de wendbaarheid om de huidige tegenwind het hoofd te bieden en de ontwikkeling van haar bestaande portefeuille voort te zetten.

Handhaving van ons dividendbeleid

Tijdens de Algemene Vergadering van 20 april 2023 zal een brutodividend van 3.05 EUR per aandeel worden voorgesteld.

Jaarverslag 2022

Het volledige Jaarverslag 2022, inclusief de financiële en niet-financiële verslagen van Immobel, zal vanaf 17 maart 2023 op de website beschikbaar zijn.

¹ Nettowinst groepsaandeel vóór waardevermindering van de goodwill.

² ROE (Return on Equity) verwijst naar de nettowinst groepsaandeel gedeeld door het eigen vermogen groepsaandeel aan het begin van het jaar. De onderliggende ROE verwijst naar het rendement op eigen vermogen vóór waardevermindering.

³ EBITDA (Earnings Before Interest, Depreciation and Amortisation) verwijst naar het bedrijfsresultaat vóór afschrijvingen, waardeverminderingen en bijzondere waardeverminderingen van activa (zoals opgenomen in de beheerskosten).

⁴ Vertegenwoordigt de bedrijfsopbrengsten vanuit intern perspectief (d.w.z. externe cijfers vóór de toepassing van IFRS 11). De externe bedrijfsopbrengsten (d.w.z. de officiële IFRS-cijfers van het bedrijf) bedroegen 244 miljoen EUR.

⁵ Via de verkoop van 100% van de aandelen van CSM Properties SA/NV.

⁶ Verkoopwaarde of bruto-ontwikkelingswaarde: totale verwachte toekomstige omzet (groepsaandeel) van een project of van alle projecten in de huidige portefeuille (met inbegrip van projecten waarvoor opschortende voorwaarden gelden en waarvan het management de afsluiting zeer waarschijnlijk acht).

⁷ Via de verkoop van 100% van de aandelen van Michael Ostlund Property nv.

⁸ Door de verkoop van 2 SPV's die eigenaar zijn van het project.

⁹ In maart 2022 hebben Immobel (en een aantal door Immobel gecontroleerde SPV's) en Proximus bindende overeenkomsten gesloten betreffende de verkoop en herontwikkeling van het hoofdkantoor van Proximus.

¹⁰ De schuldratio wordt berekend door de nettoschuld te delen door de som van de nettoschuld en het eigen vermogen groepsaandeel, waarbij de goodwill van het eigen vermogen groepsaandeel wordt afgetrokken.

¹¹ De nettoschuld is de uitstaande financiële schuld op meer dan één jaar en op ten hoogste één jaar, gecompenseerd door de cash en kasequivalenten.

Financiële kalender 2023

2023 Algemene Vergadering

20 april 2023

Publicatie van de halfjaarresultaten van 2023

14 september 2023

De commissaris, KPMG Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Filip De Bock, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen afwijking van materieel belang hebben aan het licht gebracht in de boekhoudkundige gegevens, opgenomen in huidig communiqué.



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 450 miljoen¹ en een portfolio van meer van 1.500.000 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 200 medewerkers.

Ga naar www.immobelgroup.com voor meer informatie.



¹ Op 31 december 2022.

BIJLAGES

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

	NOTES	31/12/2022	31/12/2021
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		243 875	392 815
Omzet	2	227 228	379 509
Huurinkomsten	3	9 078	9 368
Overige bedrijfsopbrengsten	4	7 569	3 938
BEDRIJFSKOSTEN		-293 573	-338 312
Kostprijs van de omzet	5	-208 866	-311 066
Kosten voor commercialisatie		- 204	- 439
Administratiekosten	6	-84 503	-26 807
Administratiekosten - Overige kosten	6	-40 714	-26 807
Administratiekosten - Bijzondere waardevermindering van Goodwill	6	-43 789	
BEDRIJFSWINST		-49 698	54 502
VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN			25
Winsten (verliezen) op de verkoop van verbonden ondernemingen			25
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		67 181	44 531
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting	7	67 181	44 531
BEDRIJFSWINST EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, NA AFTREK VAN BELASTING		17 483	99 058
Renteopbrengsten		4 398	4 983
Rentelasten		-4 272	-6 605
Overige financiële opbrengsten		103	81
Overige financiële kosten		-4 584	-3 552
NETTO FINANCIËLE KOSTEN	8	-4 355	-5 094
WINSTEN VOOR BELASTINGEN		13 128	93 964
Belastingen	9	-2 755	-1 619
WINSTEN VAN DE PERIODE		10 373	92 345
Aandeel van de minderheidsbelangen		- 350	195
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP		10 723	92 150
WINSTEN VAN DE PERIODE		10 373	92 345
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		5 524	- 820
Omrekeningsverschillen		1 779	- 904
Cash flow hedging		3 745	84
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		111	57
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	24	111	57
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		5 635	- 763
GLOBAAL WINSTEN VAN DE PERIODE		16 008	91 582
Aandeel van de minderheidsbelangen		544	112
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP		15 464	91 470
WINST PER AANDEEL (€) (BASIS /VERWATERD)	10	1,08	9,25

B. Geconsolideerd overzicht van de financiële positie (in duizenden EUR)

ACTIVA	NOTES	31/12/2022	31/12/2021
VASTE ACTIVA		362 294	506 259
Immateriële vaste activa	11	1 357	246
Goodwill	12		43 789
Materiële vaste activa	13	4 122	2 793
Activa opgenomen als gebruiksrecht	14	9 937	3 772
Vastgoedbeleggingen	15	67 686	173 999
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	144 891	156 532
Overige investeringen			1 015
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	111 527	101 670
Uitgestelde belastingvorderingen	17	21 733	21 292
Garanties en deposito's		1 041	1 151
VLOTTENDE ACTIVA		1 385 733	1 178 890
Voorraden	18	985 726	698 623
Handelsvorderingen	19	17 591	38 116
Contractactiva	20	42 148	117 953
Fiscale vorderingen		988	1 369
Vooruitbetalingen en overige vorderingen	21	56 217	36 240
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	3 450	13 163
Overige financiële vlottende activa		3 687	49
Geldmiddelen en kasequivalenten	22	275 926	273 377
TOTAAL ACTIVA		1 748 027	1 685 149
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
	NOTES	31/12/2022	31/12/2021
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	23	573 140	582 919
EIGEN VERMOGEN TOEKOMEND AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP		556 552	571 567
Kapitaal		97 257	97 257
Ingehouden winsten		456 249	472 629
Reserves		3 046	1 681
MINDERHEIDSBELANGEN		16 588	11 352
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		744 480	535 104
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	24	567	996
Uitgestelde belastingschulden	17	21 136	26 352
Financiële schulden	22	722 777	507 596
Afgeleide financiële instrumenten	22		160
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		430 408	567 126
Voorzieningen	25	3 829	2 328
Financiële schulden	22	179 723	359 094
Handelsschulden	26	98 384	83 546
Contract verplichtingen	27	51 485	21 969
Fiscale schulden		13 057	13 770
Sociale schulden, btw en andere belastingschulden		20 021	16 430
Overlopende rekeningen en overige te betalen bedragen		34 339	31 165
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	29 570	38 824
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1 748 027	1 685 149

C. Geconsolideerd kasstroomoverzicht (in duizenden EUR) voor de jaren die zijn afgesloten

	NOTES	31/12/2022	31/12/2021 (herwerkt*)
Bedrijfsopbrengsten		243 875	392 815
Bedrijfskosten		-293 573	-338 312
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	11	50 078	4 584
Wijziging van voorzieningen		1 082	214
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		1 462	59 301
Schommeling van het bedrijfskapitaal	30	-64 453	-60 379
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BELASTINGEN		-62 991	-1 078
Betaalde belastingen	9	-8 327	-6 251
NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		-71 318	-7 329
Aanschaffingen van immateriële, materiële vaste activa en overige investeringen		-4 762	-8 845
Verkopen van immateriële, materiële vaste activa en overige investeringen		54	4 207
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	83 680	86 557
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	-40 233	-45 612
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	43 587	8 034
Ontvangen rente		4 398	4 983
Verkoop van verbonden ondernemingen	16		
NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		86 724	49 324
Opbrengsten uit leningen	22	405 473	258 113
Terugbetaling leningen	22	-369 663	-143 372
Verandering van eigendomsbelangen zonder wijziging van zeggenschap		-4 365	
Betaalde rente	8	-19 728	-15 456
Overige financieringskasstromen		1 513	-3 471
Opbrengsten uit verkoop van eigen aandelen		117	16 417
Betaalde bruto dividenden		-30 409	-28 907
NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-17 062	83 324
TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		-1 656	125 319
VERANDERING VAN TOEPASSINGSGEBIED OF CONSOLIDATIEMETHODE		4 205	
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE		273 377	148 059
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE		275 926	273 377

(*) Ontvangen rente werd overgeboekt van de rubriek 'kasstromen uit operationele activiteiten' naar de rubriek 'Kasstromen uit investeringsactiviteiten'. Betaalde rente en andere financieringskasstromen werden overgeboekt van de rubriek 'kasstromen uit operationele activiteiten' naar de rubriek 'kasstromen uit investeringsactiviteiten'.