

IMMOBEL HALFJAARRESULTATEN 2022

STANDVASTIG BEDRIJFSMODEL IN UITDAGENDE MARKT

Ondanks moeilijke geopolitieke omstandigheden en macro-economische tegenwind wist Immobel in de eerste helft van 2022 een robuuste positie in de vastgoedsector te behouden.

- De Nettowinst Groepsaandeel bedroeg 9,1 miljoen EUR tijdens het eerste halfjaar van 2022. De daling ten opzichte van het eerste halfjaar van 2021 komt niet als een verrassing, aangezien 2021 voor Immobel het op één na beste jaar ooit was. De verwachte daling was voornamelijk het gevolg van vertragingen bij het toekennen van residentiële vergunningen in de afgelopen jaren. De cijfers worden ook beïnvloed door vertragingen bij de lancering van bepaalde nieuwe projecten, als gevolg van de huidige macro-economische omstandigheden.
- Immobel noteerde in de eerste helft van het jaar een vertraging in de vraag naar residentieel vastgoed, als gevolg van stijgende rentevoeten en algemene macro-economische tegenwind, waaronder een hoge inflatie. Over het algemeen wist Immobel de marges te beschermen. De daling in inkomsten en opbrengsten lag slechts iets onder het verwachte niveau. Vastgoedinvesteringen daalden in alle segmenten wat in het tweede kwartaal van 2022 resulteerde in een verminderde liquiditeit op de kapitaalmarkten. De belangrijkste projecten van Immobel bevinden zich echter in Europese steden die gekenmerkt worden door een laag aanbod aan hoogwaardige duurzame kantoorruimte (Grade A) met stijgende huurprijzen. Bovendien bevinden de kwalitatieve residentiële producten zich vooral in het hogere marktsegment. Deze positionering zal een belangrijke motor blijven achter de activiteit, aangezien de portefeuille van Immobel aantrekkelijk blijft voor beleggers en eindgebruikers.
- Tot op heden heeft Immobel voor 292 miljoen EUR definitieve vergunningen verkregen.
- Met de verwerving van een project in Brussel (BE) en Berlijn (DE) verstevigde Immobel zijn positie. Voorts werd een bindende overeenkomst bereikt voor de herontwikkeling van de hoofdzetel van Proximus in Brussel (BE). De bruto-ontwikkelingswaarde¹ (GDV) van de portfolio steeg tot 6,2 miljard EUR op 30 juni 2022.
- Immobel Capital Partners, dat in januari werd opgericht, heeft met de verwerving van een kantorenpark in Leeds (VK) zijn eerste transactie afgerond. Immobel Capital Partners legt zich toe op het creëren van een groene pan-Europese investeringsstrategie in de kantoor- en residentiële sectoren. Het team van Immobel Capital Partners kreeg vorm in de eerste helft van 2022. Zo werd een senior team met uitgebreide ervaring in Europees vastgoed en een uitstekend trackrecord samengesteld.
- In dit stadium is Immobel niet van plan af te wijken van haar dividendbeleid.

¹ Verkoopwaarde of bruto ontwikkelingswaarde: de verwachte totale toekomstige omzet van de respectieve projecten

Financiële resultaten | Lagere inkomsten en winst, binnen de verwachte grootorde

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de geconsolideerde kerncijfers voor H1 2022 (in miljoen EUR):

| Resultaten | 30.06.22 | 30.06.21 | Vershil |
|--|----------|----------|---------|
| Inkomsten en andere bedrijfsopbrengsten | 130,8 | 183,8 | -28,8% |
| EBITDA ² | 16,6 | 36,7 | -54,7% |
| Nettowinst Groepsaandeel | 9,1 | 29,9 | -69,4% |
| Nettowinst groepsaandeel per aandeel (EUR/aandeel) | 0,9 | 3 | -69,5% |

| Balans | 30.06.22 | 31.12.21 | Vershil |
|---|----------|----------|---------|
| Voorraad ³ | 1.315,2 | 1.261,9 | 4,2% |
| Eigen vermogen Groepsaandeel | 551,2 | 571,6 | -3,6% |
| Nettoschuld ⁴ | 646,5 | 593,3 | 9,0% |
| Bruto-ontwikkelingswaarde van de portefeuille (in miljard EUR) ⁵ | 6,2 | 5,5 | 12,7% |

De inkomsten en de nettowinst groepsaandeel voor het halfjaar tot 30 juni 2022 bedroegen 130,8 miljoen EUR en 9,1 miljoen EUR, een daling met respectievelijk 28,8% en 69,4%.

De daling ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar komt niet als een verrassing, mede aangezien 2021 voor Immobel het op één na beste jaar ooit was. De verwachte daling van de inkomsten en het resultaat is te wijten aan de vertragingen bij het verlenen van woonvergunningen tijdens de voorbije jaren, de kosten in verband met de opstart van Immobel Capital Partners en een operationeel verlies voor de Franse dochteronderneming. Dit werd verder beïnvloed door de huidige macro-economische tegenwind, die wordt gekenmerkt door een hoge inflatie in de bouw, stijgende renten en problemen met de levering van bouwmaterialen. Hierdoor werden verscheidene nieuwe projecten met vertraging opgestart en liep de verkoop van residentiële projecten terug. Over het geheel genomen slaagde Immobel erin zijn marges te beschermen. Hoewel de economische onzekerheid in de nabije toekomst waarschijnlijk zal aanhouden, zou Immobel's kantooractiviteit kunnen bijdragen tot een verbetering van de nettowinst.

De nettoschuldpositie, de bruto-ontwikkelingswaarde (GDV) van de portefeuille en de voorraad zijn allemaal evenredig toegenomen na de acquisities in het eerste halfjaar van 2022.

Dankzij onze sterke balans (schuldratio⁶ van 56,0%) en onze solide kaspositie van 263,6 miljoen EUR zullen wij de huidige marktomstandigheden het hoofd kunnen bieden. In juni versterkte Immobel zijn balans door de uitgifte van een groene obligatielening van EUR 125 miljoen. *“Door de uitgifte van die obligatie zullen we onze projecten met hoge duurzaamheidsvereisten verder kunnen ontwikkelen. Het succes van deze transactie wijst er duidelijk op dat*

² EBITDA (Earnings Before Interest, Depreciation and Amortization) verwijst naar het bedrijfsresultaat (inclusief aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures, na belastingen) vóór afschrijvingen, waardeverminderingen van activa (zoals opgenomen in de beheerskosten).

³ De voorraad heeft betrekking op vastgoedbeleggingen, investeringen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen, voorschotten aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen, voorraden en contractactiva.

⁴ De nettoschuld verwijst naar de uitstaande langlopende en kortlopende financiële schulden, gecompenseerd door de geldmiddelen en kasequivalenten.

⁵ 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).

⁶ Schuldratio is nettoschuld/(nettoschuld + eigen vermogen – goodwill).

investeerdere nog steeds aandacht hebben voor de milieuproblematiek en dat ze vertrouwen hebben in onze vennootschap”, klinkt het bij Karel Breda, Chief Financial Officer.

Businessupdate | Goed gepositioneerd op residentiële en kantoormarkten

Ondanks de macro-economische context is Immobel goed gepositioneerd op zijn residentiële en kantoormarkten.

De uitdagende omgeving werd gekenmerkt door dalende markttransacties met een verminderde liquiditeit op de kapitaalmarkten in het tweede kwartaal van 2022. De belangrijkste projecten van Immobel bevinden zich in Europese steden die gekenmerkt worden door een laag aanbod aan hoogwaardige duurzame kantoorruimte en stijgende huurprijzen. Die projecten blijven een belangrijke motor achter onze activiteit, aangezien ze aantrekkelijk blijven voor beleggers en eindgebruikers.

Onze hoogwaardige residentiële producten bevinden zich vooral in het hogere marktsegment, dat in de meeste grote steden aantrekkelijk blijft ondanks een zekere verzwakking in de ruimere sector.

In de eerste helft van 2022 verkocht Immobel The Woods⁷ (10.000 m²) aan een Belgische family office. The Woods is een moderne herontwikkeling gelegen in Hoeilaart (Vlaams-Brabant, BE).

Immobel is in de eerste helft van 2022 ook gestart met de commercialisering van O'SEA fase 3 (Oostende, BE), Slachthuis (Antwerpen, BE), Lalys (Astene, BE), Fort d'Aubervillier (FR) en Liewen (Mamer, LUX). Deze residentiële ontwikkelingen versterkten de status van Immobel als leider op zijn kernmarkten. Immobel ontwikkelt gebouwen van hoge kwaliteit, ontworpen door internationaal bekende architecten, die van de ontwikkelde gebieden een levendige omgeving maken.

O'Sea is een duurzaam wooncomplex (229 appartementen) gelegen in de Belgische badstad Oostende, vlakbij de zeedijk. Het complex, dat een nieuwe optimaal geïntegreerde stadswijk creëert, zal een grote verscheidenheid aan op maat gemaakte woonruimten bieden, van huizen, appartementen, serviceresidenties tot studio's.

Slachthuis is een multifunctionele woonwijk (240.000 m²) met ruimte voor recreatie, creativiteit, innovatie, lokale bedrijvigheid, cultuur en onderwijs. Het project is gelegen in een strategische wijk van de stad Antwerpen, in België. De nieuwe duurzame, hoogtechnologische campus voor AP Hogeschool Antwerpen is het eerste van vele projecten die het hele gebied zullen omvormen tot een bruisende, groene stadswijk.

Lalys wordt een nieuwe, gezellige dorpswijk op het platteland van Astene in België. De uitzonderlijke locatie is mobiliteitsvriendelijk en wordt een aangename plek om te vertoeven. Het project is gericht op jonge gezinnen: zo hebben alle 161 woningen drie slaapkamers.

Fort d'Aubervillier in Frankrijk, in de buurt van Parijs, zal 413 eigentijdse en lichte wooneenheden bieden, gecentreerd rond verschillende parken, gemeenschappelijke tuinen, schoolgroepen, sportzalen, diensten en culturele ruimten.

Liewen is een intergenerationele buurt op een rustige en groene locatie. Aan de rand van de Luxemburgse stad Mamer ligt de nieuwe Liewenwijk, een drie hectare groot project waarin mens en natuur centraal staan. Het biedt hoogwaardige individuele en gemeenschappelijke ruimten en omvat 79 nieuwe hoogwaardige woningen die optimaal zijn geïntegreerd in de bestaande groene omgeving.

Vergunningen | Bouwen aan de toekomst

Immobel heeft een vergunningsaanvraag ingediend voor het Lebeau-project in de Brusselse wijk Zavel in het centrum van de stad. Het project wil het bestaande leegstaande logistiek- en kantorencomplex omvormen tot een

⁷ Via de verkoop van 2 SPV's die eigenaar zijn van het project.

dynamisch multifunctioneel gebouw van 35.000 m² dat 24 uur per dag en 7 dagen per week gebruikt kan worden en waar werken, wonen en vrije tijd hand in hand gaan. Het nieuwe projectontwerp houdt rekening met de feedback van de wijk wat betreft renovatie, erfgoed, bebouwingsdichtheid en duurzaamheid. Buurtparticipatie en co-creatie zullen ook een belangrijke rol spelen in de nieuwe aanpak van het project.

Immobel heeft ook de bouwvergunning ingediend om het kantoorgebouw PROXIMUS-TOWERS om te vormen tot een toekomstgerichte en inclusieve bestemming van 120.000 m² waar mensen zullen wonen, werken, studeren, relaxen, winkelen en sporten. De plannen sluiten aan bij de nieuwe visie van het Brussels Gewest om de Noordwijk om te vormen tot een toegankelijke, veilige en verbindende wijk voor al zijn bewoners en gebruikers.

Doordat de Raad van State de bouwvergunning voor de herontwikkeling van het project Brouck'R heeft geschorst, hebben Immobel en BPI in overleg met Urban.BRUSSELS en de staatssecretaris beslist om het ontwerp van het project aan te passen.

Het verkrijgen van vergunningen blijft een uitdaging en bepaalde projecten, zowel in België als in Frankrijk, lopen vertraging op. Tot op heden heeft Immobel voor 292 miljoen EUR definitieve vergunningen verkregen in de eerste helft van 2022.

Acquisities en investeringen | Focus op marges en operationele efficiëntie

De balans van Immobel is veerkrachtig, met 263,6 miljoen EUR beschikbare liquide middelen en een stabiele schuldratio van 56,0%.

Momenteel heeft Immobel deals gesloten in Brussel (BE) en Berlijn (DE), wat de totale bruto-ontwikkelingswaarde van de portfolio op EUR 6,2 miljard brengt.

Met de verwerking van het Commodore project in Evere (Brussel, BE) speelt Immobel in op het structurele tekort aan kwaliteitsvolle betaalbare woningen in de stad. Immobel herontwikkelt een voormalige kantoorzone in de rand tot een aangename en duurzame woonwijk met een voetgangerszone en fietspaden in een aantrekkelijke omgeving, en creëert drie woongebouwen met 115 appartementen voor ongeveer 300 gezinnen. Er wordt een park aangelegd met een boomgaard en een gemeenschappelijke stedelijke moestuin die de biodiversiteit bevorderen. De gebouwen zullen worden voorzien van een systeem voor regenwaterterugwinning, zonnepanelen, groene daken en een stalling voor 229 fietsen die de zachte mobiliteit moet bevorderen.

In Berlijn heeft Immobel de aankoop afgerond van het project Gutenbergstrasse, dat bestaat uit twee hoge appartementsgebouwen (in totaal ongeveer 220 appartementen). Er zullen ook een kantoorgebouw (5.855 m²), een kinderdagverblijf en ca. 800 m² commerciële ruimte worden ontwikkeld.

In het eerste halfjaar van 2022 was het beleid van Immobel terughoudender wat nieuwe acquisities betreft. *“In deze zeer onzekere economische en geopolitieke tijden willen we ons concentreren op de consolidatie van onze markten en op operationele efficiëntie. We zijn niettemin goed gepositioneerd om aandeelhouderswaarde te creëren, dankzij onze sterke balans en unieke kennis van onze markten.”* zegt Marnix Galle, Executive Chair van Immobel Group.

Sinds de oprichting van Immobel Capital Partners in januari 2022 heeft Immobel zijn activiteit inzake Real Estate Investment Management aanzienlijk versterkt. Duncan Owen heeft het team uitgebreid met Monica O'Neill (Head of Capital and Investor Relations), Maureen Mahr von Staszewski (Head of Pan European Office) en, sinds de eerste helft van het jaar, Melinda Knatchbull (Chief Financial and Operating Officer) en Andrew MacDonald (Head of Finance and Joint Ventures). Zij hebben alle vier ruime ervaring in fondsenbeheer. Begin maart kondigde Immobel Capital Partners zijn eerste acquisitie aan, een kantorenpark in Leeds (VK), dat past in zijn ambitie om een 'groene' pan-Europese investeringsstrategie in de kantoor- en residentiële sector te creëren.

Een verantwoorde aanpak

In het eerste halfjaar van 2022 zette Immobel zijn inspanningen in het kader van zijn MVO-strategie voort, wat resulteerde in diverse concrete acties.

Met het Multi-gebouw, de hoofdzetel van Immobel in Brussel dat samen met Whitewood werd ontwikkeld, wordt ernaar gestreefd de ecologische voetafdruk te verkleinen en actief bij te dragen aan de vitaliteit van de regio. Bovendien gaat het project een circulaire toekomst tegemoet door het digitale Madaster-materialenpaspoort dat het heeft gekregen⁸. Multi is trouwens het eerste Belgische renovatieproject dat een digitaal Madaster-paspoort krijgt. Multi is ook het eerste CO₂-neutrale kantoorgebouw dat in Brussel in gebruik wordt genomen. De versterkte duurzaamheidsaanpak van Immobel krijgt gestalte in verschillende projecten, waarvan de Proximus-torens een van de meest recente voorbeelden zijn.

De verwoestende gevolgen van de oorlog in Oekraïne hebben Immobel ertoe aangezet zich sociaal te engageren en zich aan te sluiten bij de wereldwijde giftenbeweging. Immobel heeft de KBF ('Koning Boudewijnstichting') aangewezen als vertrouwenspartner voor de coördinatie van het giftenfonds om Oekraïne via deze vier kanalen te steunen⁹.

Het volledige halfjaarverslag en de presentatie zijn beschikbaar op de [website van Immobel](#).

⁸ Voor meer informatie: <https://www.immobelgroup.com/nl/nieuws/voor-het-eerst-materialenpaspoort-voor-groot-renovatieproject>.

⁹ Voor meer informatie: <https://www.immobelgroup.com/nl/nieuws/immobel-sluit-zich-aan-bij-de-oekraïne-giftenbeweging>.



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 Group 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 meer dan 650 miljoen euro en een portfolio van meer van 1.600.000 m² vastgoedontwikkelingen in zeven landen (België, Luxemburg, Polen, Frankrijk, Spanje, Duitsland, VK) speelt Immobel een leidersrol in het Europese vastgoedlandschap. De groep streeft naar duurzame stadsontwikkeling. Bovendien besteedt hij een deel van zijn winsten aan goede doelen op het vlak van gezondheidszorg, cultuur en sociale inclusie. Immobel telt ongeveer 200 medewerkers.

Voor meer informatie, surf naar www.immobelgroup.com

