

IMMOBEL – JAARRESULTATEN VOOR 2024

IMMOBEL TOONT KRACHT EN STRATEGISCHE WENDBAARHEID IN EEN UITDAGENDE MARKT

Brussel, 6 maart 2025 – Immobel begint 2025 vanuit een sterke positie, ondersteund door stijgende verkoop, voldoende liquiditeit en gedisciplineerd financieel management. Immobel realiseerde in 2024 379 miljoen euro aan operationele inkomsten, een stijging van 133% ten opzichte van 2023. Met een liquiditeitspositie van 182 miljoen euro, vergeleken met 100 miljoen euro eind juni 2024, en een goed afgedekt schuldprofiel, blijft Immobel de huidige marktomstandigheden met veerkracht en financiële stabiliteit het hoofd bieden.

Daarnaast heeft Immobel in 2024 met succes meer dan 430 miljoen euro aan project herfinanciering en nieuwe financieringsfaciliteiten afgesloten, waardoor de financiering van lopende ontwikkelingen versterkt wordt en flexibiliteit behouden blijft in een veranderend landschap. Begin 2025 heeft de vennootschap haar financiële positie verder verzekerd met een verlenging van de corporate kredietfaciliteit van 135 miljoen euro, waardoor er voldoende middelen zijn om aan de lopende verplichtingen te voldoen en toekomstige groei te stimuleren.

Wat de toekomst betreft, verwacht Immobel een stabiele verkoop van residentieel vastgoed in België en tekenen van herstel in kantoortransacties onder 100 miljoen euro, ook al blijven grotere transacties beperkt. Met een strategische focus op toplocaties en duurzame ontwikkelingen blijft Immobel veerkrachtig en gepositioneerd om kansen te grijpen in 2025 en de komende jaren.

Financiële update

- **Liquiditeitspositie:** 182 miljoen euro (of 209 miljoen euro internal view)
- **Bedrijfsopbrengsten:** 379 miljoen euro (of 445 miljoen euro internal view)
- **Geannualiseerde huurinkomsten:** 17 miljoen euro
- **EBITDA:** 34 miljoen euro, **Onderliggend nettoresultaat:** 6 miljoen euro, **Netto resultaat:** - 94 miljoen euro
- **Overheadkosten:** gedaald tot 30 miljoen euro
- **Gemiddelde interestkost:** 4,3 % (all-in) met meer dan 90 % afgedekt of vast tot eind 2026
- **Gearing ratio:** is verbeterd ten opzichte van 30 juni 2024 tot 67 %
- **Totale activa:** 1,6 miljard euro (gewaardeerd tegen kostprijs), die een waardevermindering ondergaan hebben van 99 miljoen euro (6% van de totale activa), voornamelijk als gevolg van de beslissing om bepaalde projecten stop te zetten (Proximus Towers, Schoettermarial, Arquebusier) om zich te richten op projecten met een hoog potentieel
- **Samenstelling van portefeuille:** 71 % van de portefeuille bestaat uit residentieel vastgoed
- **Vergunningen:** definitieve vergunningen met een Gross Development Value (GDV) ter waarde van 1,1 miljard euro in 2024. Dit brengt de totale vergunde GDV-portefeuille op 2 miljard euro op een totale portefeuille van 4,3 miljard euro
- **Aanbeveling voor dividenden:** de raad van bestuur beveelt aan geen dividend uit te keren voor het boekjaar 2024 om de balans verder te versterken

Business Update (zoals meegedeeld op 8 januari 2025)

- Verkoop van ongeveer 1 000 wooneenheden in België (OXY, Slachthuis, UNI, O'Sea, Îlot Saint-Roch enz.), Luxemburg (River Place, Liewen), Frankrijk, Duitsland (Eden) en Polen (Granaria)
- Verkoop opgestart voor 1,2 miljard euro aan projecten in Brussel
- Oplevering van 1 315 wooneenheden over alle landen heen
- Ondertekening van een bindende overeenkomst met Fonds Kirchberg voor de verkoop van 124 eenheden binnen het Kiem2050-project (Luxemburg)
- Verkoop van het Cloud One Hotel en de openbare parkeergarage in het Granaria-project (Gdańsk, Polen)

- Verkoop van 6 800 m² kantoorruimte aan de Nationale Loterij (Brouck'R, Brussel)
- Verhuur van 56 000 m² kantoorruimte, inclusief overeenkomsten met het Europees Defensieagentschap (EDA) in The Muse en overeenkomsten met Engie en Motel One in het OXY-project in Brussel
- Vergunningen verkregen voor Kiem2050 en River Place (Luxemburg), UNI, OXY, Brouck'R, Lebeau en Commodore (Brussel), O'Sea Fase 4 (Oostende) en Slachthuis (Antwerpen)
- Verkoop van niet-strategische verkavelingen in België en Frankrijk voor 44,5 miljoen euro

ESG-update

In 2024 zette Immobel zijn duurzaamheidsinspanningen kracht bij door bestaande praktijken te standaardiseren en zijn CO² voetafdruk te beoordelen volgens de richtlijnen van het Science Based Targets initiative (SBTi). Immobel zette zijn inspanningen voort om aan de EU-taxonomie te voldoen en voerde sociaal-economische en biodiversiteitsstudies uit om de impact van haar projecten te beoordelen. Deze initiatieven hebben geleid tot een GRESB-beoordeling van 94 % (4 sterren), wat Immobel's leiderschap op het gebied van duurzaamheid benadrukt.

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.

Het jaarverslag 2024 en het ESG-verslag worden gepubliceerd op 17 maart 2025, voorafgaand aan de algemene aandeelhoudersvergadering, die op 17 april 2025 plaatsvindt.

Voor meer informatie:

Karel Breda*

Financieel Directeur

+32 (0)2 422 53 50

karel.breda@immobelgroup.com

*als vertegenwoordiger van KB Financial Services BV

Over Immobel: Immobel, opgericht in 1863, is een vooraanstaande Belgische vastgoedontwikkelaar gespecialiseerd in het creëren van hoogkwalitatieve, duurzame stadsomgevingen op toplocaties die een positieve impact hebben op hoe mensen leven, werken en ontspannen. Het bedrijf richt zich op vastgoedprojecten voor gemengd gebruik en is actief in verschillende landen in Europa, waaronder België, Luxemburg, Polen, Frankrijk, Spanje, Duitsland en het Verenigd Koninkrijk.

Haar projecten worden gekenmerkt door hun innovatief ontwerp, duurzaamheid en strategische plaatsing in uitgelezen stadswijken, waardoor ze op lange termijn waarde creëren en een positieve bijdrage leveren aan de steden die ze transformeren. Immobel zet zich in voor duurzame stedelijke groei en integreert innovatieve oplossingen in haar ontwikkelingen in verschillende markten.

Ga voor meer informatie naar: immobelgroup.com

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING EN NIET-GEREALISEERD RESULTAAT (IN DUIZENDEN €) VOOR DE JAREN DIE ZIJN AFGESLOTEN

	TOELICHTINGEN	31/12/2024	31/12/2023 (herwerkt*)
EXPLOITATIEBATEN		379.386	162.843
Opbrengsten	2	370.539	152.615
Huurinkomsten	3	6.967	3.763
Overige exploitatiebaten	4	1.880	6.465
EXPLOITATIELASTEN		-460.449	-189.217
Kostprijs van de omzet	5	-348.734	-133.025
Afwaardering van voorraden	6	-86.143	-10.413
Bijzondere waardevermindering van vastgoedbeleggingen	6	-5.807	-20.000
Administratiekosten	7	-19.765	-25.780
EXPLOITATIEVERLIES		-81.063	-26.374
VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN		259	
Winsten (verliezen) op de verkoop van verbonden ondernemingen		259	
JOINT VENTURES EN DOCHTERONDERNEMINGEN		-2.381	3.001
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting	8	-2.381	3.001
EXPLOITATIEVERLIES EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN EN JOINT VENTURES, NA BELASTINGEN		-83.185	-23.373
Rentebaten		6.832	10.513
Rentelasten		-17.252	-9.865
Overige financiële baten		2.902	1.847
Overige financiële lasten		-1.111	-4.447
NETTO FINANCIËLE KOSTEN	9	-8.629	-1.952
EXPLOITATIEVERLIES VOOR BELASTINGEN		-91.815	-25.326
Winstbelastingen	10	-1.774	-12.261
VERLIES OVER DE PERIODE		-93.589	-37.587
Aandeel van belangen zonder zeggenschap		115	836
AANDEEL TOEREKENBAAR AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP		-93.704	-38.423
VERLIES OVER DE PERIODE		-93.589	-37.587
Overige onderdelen van het totaalresultaat – posten die later worden of mogelijk worden geherclassificeerd naar de winst of het verlies		-4.564	-2.164
Omrekeningsverschillen		504	1.238
Kasstroomhedges		-5.068	-3.402
Overige onderdelen van het totaalresultaat – posten die later niet worden geherclassificeerd naar de winst of het verlies			271
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen			271
TOTAAL VAN DE OVERIGE ONDERDELEN VAN HET TOTAALRESULTAAT		-4.564	-1.893
GLOBAL VERLIES OVER DE PERIODE		-98.153	-39.479

Aandeel van belangen zonder zeggenschap	46	648
AANDEEL TOEREKENBAAR AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP	-98.199	-40.127

(*) Het geconsolideerde overzicht van winst en verlies en niet-gerealiseerde resultaten van 2023 werd voorgesteld om administratiekosten, waardeverminderingen op voorraden en bijzondere waardeverminderingen op vastgoedbeleggingen afzonderlijk weer te geven; en bevat een herclassificatie van 4,4 miljoen euro van kosten in verband met stopgezette projecten van verkoopkosten naar waardeverminderingen op voorraden met als doel de vergelijkbaarheid te verbeteren.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN €)

ACTIVA	TOELICHTINGEN	31/12/2024	31/12/2023
VASTE ACTIVA		330.536	367.090
Immateriële activa	12	1.648	1.693
Materiële vaste activa	13	2.883	3.425
Met een gebruiksrecht overeenstemmende activa	14	8.175	9.017
Vastgoedbeleggingen	15	53.017	60.146
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen	16	170.838	167.312
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen	16	76.112	109.209
Uitgestelde belastingvorderingen	17	16.187	13.455
Overige financiële vaste activa		349	1.422
Garanties en deposito's in contanten		1.328	1.411
VLOTTENDE ACTIVA		1.239.125	1.361.198
Voorraden	18	952.669	1.118.165
Handelsvorderingen	19	33.945	24.198
Contractactiva	20	11.389	22.480
Winstbelastingvorderingen		848	1.986
Vooruitbetalingen en overige vorderingen	21	31.428	49.042
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen	16	25.918	10.551
Overige financiële vlottende activa		1.126	2.696
Geldmiddelen en kasequivalenten	22	181.802	132.080
TOTAAL ACTIVA		1.569.661	1.728.289

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	TOELICHTINGEN	31/12/2024	31/12/2023
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		400.167	501.675
EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP		381.461	484.798
Aandelenkapitaal en agio		103.678	97.257
Ingehouden winsten		277.692	383.151
Reserves		92	4.390
BELANGEN ZONDER ZEGGENSCHAP		18.706	16.877
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		460.735	815.709
Verplichtingen uit hoofde van personeelsbeloningen		243	144
Uitgestelde belastingverplichtingen	17	23.307	22.676
Financiële schulden	22	430.580	787.946
Afgeleide financiële instrumenten	22	6.605	4.943
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		708.759	410.906

Vorzieningen	24	2.364	3.802
Financiële schulden	22	552.047	176.182
Handelsschulden	25	55.398	80.718
Contractverplichtingen	26	44.889	81.549
Winstbelastingverplichtingen		4.719	2.154
Sociale schulden, btw en overige belastingschulden	27	15.897	12.486
Overlopende rekeningen en overige te betalen bedragen	27	12.775	28.771
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde deelnemingen	16	20.669	25.244
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.569.661	1.728.289

OVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERDE TOTAALRESULTAAT (INTERNE WEERGAVE)

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023 (herwerkt *)
EXPLOITATIEBATEN		445.449	215.674
Opbrengsten		415.773	189.820
Huurinkomsten		20.762	20.285
Overige exploitatiebaten		8.914	5.569
EXPLOITATIELASTEN		-517.253	-227.510
Kostprijs van de omzet		-388.060	-165.460
Waardeverminderingen op voorraden		-93.615	-10.413
Waardeverminderingen op vastgoedbeleggingen		-5.807	-20.000
Administratiekosten		-29.771	-31.637
EXPLOITATIEVERLIJES		-71.804	-11.836
VERKOOP VAN DOCHTERONDERNEMINGEN		259	
Winst (verlies) op de verkoop van dochterondernemingen		259	
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN		-2	-4
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde deelnemingen, na belastingen		-2	-4
EXPLOITATIEVERLIJES EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EN JOINT VENTURES, NA BELASTINGEN		-71.547	-11.840
Rentebaten		4.735	9.197
Rentelasten		-26.746	-18.634
Overige financiële baten / lasten		2.906	-3.046
NETTO FINANCIËLE KOSTEN		-19.106	-12.483
EXPLOITATIEVERLIJES VOOR BELASTINGEN		-90.653	-24.323
Winstbelastingen		-2.936	-13.684
VERLIJES OVER DE PERIODE		-93.589	-38.007
Aandeel van belangen zonder zeggenschap		115	416
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP		-93.704	-38.423

(*) De geconsolideerde winst-en-verliesrekening van 2023 werd voorgesteld om administratiekosten, waardeverminderingen op voorraden en bijzondere waardeverminderingen op vastgoedbeleggingen afzonderlijk weer te geven; en omvat een herclassificatie van 4,4 miljoen euro kosten met betrekking tot verlaten projecten van verkoopkosten naar waardeverminderingen op voorraden met als doel de vergelijkbaarheid te verbeteren.

SAMENVATTING VAN HET GECONSOLIDEERDE OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (INTERNE WEERGAVE)

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
VASTE ACTIVA		215.260	242.962

Immateriële en materiële vaste activa		4.530	5.118
Met een gebruiksrecht overeenstemmende activa		8.175	9.017
Vastgoedbeleggingen		118.710	124.902
Deelnemingen en voorschotten aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen		54.172	74.510
Uitgestelde belastingvorderingen		24.130	18.716
Overige vaste activa		5.542	10.698
VLOTTENDE ACTIVA		1.734.635	1.833.032
Vorraden		1.386.769	1.538.276
Handelsvorderingen		38.131	32.189
Contractactiva		20.895	19.875
Belastingvorderingen en overige vlottende activa		56.569	77.390
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen		22.961	8.264
Geldmiddelen en kasequivalenten		209.310	157.039
TOTAAL ACTIVA		1.949.895	2.075.994
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	EUR ('000)	400.167	500.793
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		585.725	973.091
Financiële schulden		551.735	943.790
Uitgestelde belastingverplichtingen		25.812	24.125
Overige langlopende verplichtingen		8.177	5.176
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		964.004	602.110
Financiële schulden		698.134	261.724
Handelsschulden		70.270	93.735
Contractverplichtingen		57.818	87.452
Belastingenschulden en overige kortlopende verplichtingen		127.181	145.673
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde deelnemingen		10.601	13.527
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.949.895	2.075.994

APM (ALTERNATIVE PERFORMANCES MEASURES)

Onderliggende EBITDA internal view

Onderliggende EBITDA (Earnings Before Interest, Depreciation and Amortization) verwijst naar het bedrijfsresultaat (inclusief aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures) vóór amortisatie, afschrijving, bijzondere waardevermindering van activa en voorzieningen (zoals opgenomen in Beheerskosten) exclusief eenmalige bijzondere kosten vóór toepassing van IFRS 11.

in KEUR	31/12/2024	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023	Referentie in jaarverslag
Exploitatieresultaat en aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures, na belastingen	-71.547	-81.110	-11.840	4.488	Gesegmenteerde informatie
Afschrijvingen en voorzieningen	5.921	1.797	6.733	4.048	N/A (inbegrepen in administratiekosten gesegmenteerde informatie)
Waardeverminderingen op voorraden	93.615	93.443	10.413	0	Gesegmenteerde informatie
Waardeverminderingen op vastgoedbeleggingen	5.807		20.000		Gesegmenteerde informatie
EBITDA internal view	33.796	14.130	25.305	8.536	
Strategische kostenbesparende maatregelen	0	0	10.200	9.300	N/A (inbegrepen in administratiekosten gesegmenteerde informatie)
Onderliggende EBITDA internal view	33.796	14.130	35.505	17.836	

Wanneer EBITDA wordt vermeld, verwijst dit naar EBITDA internal view.

Onderliggende EBITDA external view

Onderliggende EBITDA (Earnings Before Interest, Depreciation and Amortization) verwijst naar het bedrijfsresultaat (inclusief aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures) vóór amortisatie, afschrijving, bijzondere waardevermindering van activa en voorzieningen (zoals opgenomen in Beheerskosten) exclusief eenmalige bijzondere Kosten.

in KEUR	31/12/2024	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023	Referentie in jaarverslag
Exploitatieresultaat en aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures, na belastingen	-83.185	-87.984	-23.374	-461	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening
Bijzondere waardevermindering van vastgoedbelegging	5.807	6.229	20.000	0	waardevermindering van vastgoedbeleggingen (2024)/ Toelichting administratiekosten (2023)
Afwaarderingen van voorraden en andere activa	86.143	79.741	10.413	0	waardevermindering van vastgoedbeleggingen (2024)/ Toelichting administratiekosten (2023)
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	3.416	1.719	4.890	2.297	Toelichting administratiekosten
Voorzieningen	-1.438	-1.272	-278	437	Toelichting administratiekosten
EBITDA	10.743	-1.567	11.651	2.273	
Strategische kostenbesparende maatregelen	0	0	10.200	9.300	N/A (inbegrepen in administratiekosten)
Afwaarderingen van voorraden en andere activa en bijzondere waardevermindering van vastgoedbeleggingen opgenomen in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	7.472	7.473	0	0	N/A (inbegrepen in aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting)
Onderliggende EBITDA external view	18.215	5.906	21.851	11.573	

Onderliggend nettoresultaat

Nettoresultaat groepsaandeel exclusief bijzondere waardeverminderingen op activa en eenmalige uitzonderlijke kosten

in KEUR	31/12/2024	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023	Referentie in jaarverslag
Resultaat van de periode	-93.704	-89.138	-38.423	-2.791	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening
Afwaarderingen van voorraden en andere activa	93.615	93.443	10.413	0	Gesegmenteerde informatie
Bijzondere waardevermindering van vastgoedbelegging	5.807		20.000		Gesegmenteerde informatie
Strategische kostenbesparende maatregelen			10.200	9.300	N/A (inbegrepen in administratiekosten)
Niet langer opgenomen uitgestelde belastingvordering			9.950		Toelichting winstbelastingen
Onderliggend nettoresultaat	5.719	4.305	12.140	6.509	

Gearing

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

in KEUR	31/12/2024	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023	Referentie in jaarverslag
Geldmiddelen en kasequivalenten	181.802	100.034	132.080	168.360	Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
Langlopende financiële schulden	-430.580	-647.943	-787.946	-656.166	Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
Kortlopende financiële schulden	-552.047	-322.702	-176.182	-258.752	Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
Netto financiële schuld	-800.825	-870.611	-832.048	-746.558	
Totaal eigen vermogen	-400.167	-411.131	-501.675	-544.941	Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
Som van netto financiële schuld en eigen vermogen	-1.200.992	-1.281.742	-1.333.723	-1.291.499	
Gearing	66,7%	67,9%	62,4%	57,8% (*)	

(*) De Gearing ratio in het persbericht van HY 2023 werd berekend op basis van het eigen vermogen toerekenbaar aan eigenaren van de vennootschap (zonder belangen zonder zeggenschap)

Liquiditeit

Liquiditeit bestaat uit geldmiddelen en kasequivalenten en niet-opgenomen kredietlijnen.

in KEUR	31/12/2024	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023	Referentie in jaarverslag
Geldmiddelen en kasequivalenten	181.802	100.034	132.080	168.360	Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
Niet-opgenomen kredietlijnen		65.400	80.400	135.000	N/A
Liquiditeit	181.802	165.434	212.480	303.360	

Geannualiseerde huurinkomsten

Geannualiseerde huurinkomsten verwijzen naar inkomsten, berekend op 12 maandelijkse basis, uit langlopende huurovereenkomsten van verhuurde kantoorgebouwen die zijn geclassificeerd als vastgoedbeleggingen, en voorraden, evenals vastgoedbeleggingen en voorraden in vermogensgeconsolideerde entiteiten. Deze inkomsten zijn opgenomen in de huurinkomsten binnen de gesegmenteerde informatie.

Gross development value (GDV)

Verkoopwaarde of gross development value verwijst naar de totale verwachte toekomstige omzet (groepsaandeel) van een project of alle projecten in de huidige portfolio (inclusief projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden waarvoor het management oordeelt dat er een grote kans op afronding is).

Gemiddelde interestkost

De gemiddelde interestkost wordt gedefinieerd als de totale rentelasten, netto van eventuele opbrengsten uit financiële hedge-instrumenten, gedeeld door de uitstaande schuldenpositie aan het einde van de rapportageperiode.