



IMMOBEL
since 1863

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

Brussel, 10 maart 2020, 17.40 uur

Immobel verhoogt zijn winst met meer dan 80% tot EUR 102,4 miljoen

Immobel kende in 2019 een sterke groei. Dit ligt volledig in lijn met de strategie om rentabiliteit en recurrente inkomsten op de eerste plaats te zetten. Het bedrijf presteerde aanzienlijk beter dan zijn objectieven voor 2019.

- De bedrijfsopbrengsten van Immobel stegen in 2019 met 28,6% tot EUR 419,5 miljoen, terwijl de EBITDA¹ en de nettowinst² (groepsaandeel) respectievelijk EUR 124,6 miljoen en EUR 102,4 miljoen bedroegen. Dit resulteert in een nettowinst van 11,66 EUR/aandeel tegenover 6,47 EUR/aandeel in 2018 of een stijging van 80,2% en een rendement op eigen vermogen van 29,7%.
- De sterke resultaten waren vooral te danken aan hogere residentiële en kantoorverkoop in België, Luxemburg en Frankrijk. In deze markten blijft de vraag naar nieuwe wooneenheden en kantoren sterk.
- Het bedrijf verwierf voor meer dan EUR 900 miljoen Gross Development Value³ van nieuwe residentiële en kantoorprojecten in zijn kernmarkten (België, Frankrijk, Luxemburg en Duitsland), waardoor de Gross Development Value van zijn volledige portefeuille steeg tot EUR 4,5 miljard.
- Het bedrijf behoudt een sterke balans, met een eigen vermogen van EUR 428,2 miljoen en een nettoschuld van EUR 550,9 miljoen per eind 2019, wat resulteert in een schuldgraad van 56,3%.
- Met zijn sterke portefeuille zou het bedrijf de komende jaren sterke recurrente resultaten moeten blijven boeken. Uitzonderlijke transacties zoals de verkoop van Infinity, Möbius II en Nova (het vroegere Centre Etoile) in 2019 komen bovenop de sterke basis van recurrente resultaten en dit type niet-recurrente grote transacties zal naar verwachting frequenter optreden naarmate Immobel blijft groeien.
- In juli 2019 verwierf Immobel 100% van Nafilyan & Partners, zijn dochteronderneming voor residentiële ontwikkeling in Frankrijk, goed voor EUR 68 miljoen inkomsten in de tweede jaarthelft.
- Sinds 23 september 2019 is Immobel opgenomen in de BEL Mid Index, de Mid-Cap Stock Index van Euronext Brussels, wat het vertrouwen van de markt en de toegenomen interesse van investeerders in de onderneming weerspiegelt.
- Immobel heeft beslist om zijn dividend met 10% te verhogen, wat resulteert in een dividend van 2,66 EUR per aandeel⁴.
- Het bedrijf zette in 2019 belangrijke stappen om zijn management te versterken in lijn met zijn ambitieuze groeipad.

¹ Nettoresultaat of -winst verwijst naar het jaarresultaat (groepsaandeel).

² EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization) verwijst naar de bedrijfsresultaten vóór afschrijvingen en waardeverminderingen (zoals opgenomen in de administratiekosten).

³ De bruto-ontwikkelingswaarde is de totale verwachte toekomstige omzet (groepsaandeel) van alle projecten in portefeuille.

⁴ Onder voorbehoud van goedkeuring door de Algemene Vergadering op 28 mei 2020



Uitzonderlijke financiële resultaten ...

De onderstaande tabel toont de belangrijkste geconsolideerde cijfers voor 2019 (in miljoen EUR):

Resultaat	31/12/2019	31/12/2018	Evolutie
Bedrijfsopbrengsten	419,5	326,1	+29%
EBITDA	124,6	75,1	+66%
Nettowinst groepsaandeel	102,4	56,8	+80%
Nettowinst per aandeel (EUR/aandeel)	11,66	6,47	+80%
Rendement op eigen vermogen	29,7%	18,5%	

Balans	31/12/2019	31/12/2018	Evolutie
Inventaris	961,1	744,0	+29%
Eigen vermogen	428,2	344,7	+24%
Netto financiële schuld	550,9	344,9	+60%
Gross Development Value (In miljard euro)	4,5	3,8	+19%

De inkomsten in 2019 vloeiden voornamelijk voort uit residentiële verkopen in België, Frankrijk, Luxemburg en Duitsland (EUR 224 miljoen), verkavelingen (EUR 38 miljoen) en de verkoop van 2 kantoorgebouwen (Nova en Infinity Working & Shopping) in Luxemburg (EUR 137 miljoen). De belangrijkste bijdragen aan de residentiële verkoop werden geleverd door Nafilyan & Partners (EUR 68 miljoen), O'Sea (EUR 25,4 miljoen), Parc Seny (EUR 20,8 miljoen) en Royal Louise (EUR 18,1 miljoen) in België, Infinity Living (EUR 37,2 miljoen) in Luxemburg en Eden (EUR 17,1 miljoen) in Duitsland.

De groei van de EBITDA en het nettoresultaat was vooral te danken aan bedrijfsopbrengsten en de verkoop van 50% van Möbius II in Brussel.

De inventaris⁵ steeg met EUR 217,1 miljoen na de overnames van nieuwe projecten in Duitsland, Frankrijk, België en Luxemburg, waardoor de Gross Development Value van Immobels portefeuille met meer dan EUR 900 miljoen aangroeide tot EUR 4,5 miljard.

De stijging van de nettoschuld met EUR 206 miljoen is voornamelijk het gevolg van nieuwe aankopen in 2019, vervolginvesteringen in bestaande projecten, de overname van de resterende 85% van Nafilyan & Partners en de betaling van het jaarlijkse dividend. Dit resulteert in een vermindering van de kasmiddelen met EUR 15 miljoen en een stijging van de brutoschuld met EUR 191 miljoen.

⁵ Inventaris verwijst naar vastgoedbeleggingen, investeringen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen, voorschotten op joint ventures en geassocieerde deelnemingen, voorraden en contractactiva



... Gedreven door sterke prestaties en uitzonderlijke transacties.

De ontwikkelingsportefeuille omvatte eind 2019 meer dan 1.200.000 m² (inclusief Nafilyan & Partners) verspreid over zes landen (België, Luxemburg, Polen, Frankrijk, Spanje en Duitsland) met een verwachte verkoopwaarde van EUR 4,5 miljard.

België

In België lanceerde Immobel, naast tien residentiële projecten die reeds operationeel waren in 2018 en drie operationele projecten die deel uitmaken van de overname van Urban Living Belgium in 2018, nog vier nieuwe residentiële projecten en realiseerde het een omzet van EUR 145 miljoen. In april 2019 werd 50% van de Möbius II-aandelen verkocht aan Fidentia, een beheerder van vastgoedbeleggingsfondsen.

Momenteel worden diverse grote residentiële projecten gecommercialiseerd en gebouwd. De onderstaande tabel geeft de verkoopprestaties van Immobels teams weer:

Project	m ²	% verkocht	Bouw	Oplevering
Universalis Park	110.000 (Fase 1: 15.000)	98% (van fase 1)	ging van start in Q4 2015	Q4 2018
O'Sea	88.500 (Fase 1: 18.000)	86% (van fase 1)	ging van start in Q1 2017	Q4 2019
	(Fase 2: 24.000)	22% (van fase 2)	ging van start in Q3 2019	Q4 2022
Vaartkom	13.500	100%	ging van start in Q2 2018	Q3 2020
Ernest	50.000 (Fase 1: 23.800)	100% (van fase 1)	ging van start in 2014	2016
	(Fase 2: 26.200)	97% (van fase 2)	ging van start in Q4 2017	Q2 2020
Lake Front	12.000 (Fase 1: 7.000)	100% (van fase 1)	ging van start in Q3 2014	Q3 2016
	(Fase 2: 5.000)	100% (van fase 2)	ging van start in Q2 2016	Q3 2018
Riverview	11.000	100%	ging van start in Q3 2015	Q4 2017
Parc Seny	13.200	87%	ging van start in Q4 2017	Q1 2020
Royal Louise	8.000	98%	ging van start in Q1 2018	Q4 2020
Greenhill Park	6.000	87%	ging van start in Q3 2017	Q1 2020
't Zout	4.700	97%	ging van start in Q4 2017	Q4 2019
Tunnelplaats	26.000	60%	ging van start in Q3 2018	Q2 2020
Vue Verte	28.400 (Fase 1: 10.000)	69%	ging van start in Q2 2017	Q1 2020
Bree	30.000	24%	ging van start in Q2 2019	Q4 2026



Kattendijkdok	5.400	91%	ging van start in Q2 2015	Q2 2018
Plateau d'Erpent	17.000	23%	ging van start in Q3 2018	Q3 2021
Crown	4.500	78%	gaat van start in Q3 2020	Q3 2022
Les Cinq Sapins	8.800	36%	ging van start in Q1 2019	Q4 2023

Via verkaveling (370 hectare) werden 154 percelen verkocht.

De volgende kantoorprojecten zijn in aanbouw: Möbius I (28.000 m², 100% verkocht), Möbius II (32.000 m²) in Brussel CBD en Cala (20.000 m²) in Luik.

Er zijn vergunningsaanvragen ingediend voor verschillende projecten in of bij Brussel zoals Universalis Park (57.000 m²), Brouck'R (41.000 m²), Îlot Saint-Roch (26.000 m²), Lebeau (41.500 m²), Panorama (RAC 4) (58.100 m²), Commerce 46 (14.200 m²) en Key West (61.300 m²).

Immobel verwierf ten slotte het Muntcentrum (62.000 m²) in Brussel, de huidige hoofdzetel van bpost en de administratieve diensten van de stad Brussel, samen met Whitewood, een eigendoms- en vermogensbeheerder, en DW Partners, een in de VS gevestigde private equity-groep. Immobel verhoogde zijn belang in het Key West-project (61.300 m²) in Anderlecht tot 50%.

Luxemburg

In Luxemburg zette Immobel in 2019 een omzet van EUR 174,7 miljoen neer na de verkoop van de kantoorgebouwen Nova en Infinity en de verdere commercialisering van residentiële projecten in aanbouw.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van diverse grote residentiële projecten die momenteel in voorverkoop zitten:

Project	m ²	% verkocht	Bouw	Oplevering
Livingstone	36.000	100% (van fase 1)	ging van start in Q3 2018	Q4 2020
		100% (van fase 2)	ging van start in Q4 2018	Q1 2021
Infinity	21.500	100% (Wonen)	ging van start in Q4 2017	Q3 2020
Fuussbann	8.100	100%	ging van start in Q1 2017	Q2 2019
Livingstone	36.000	100% (van fase 1)	ging van start in Q3 2018	Q4 2020

Het Infinity Living-project is nu volledig uitverkocht.

Immobel Luxemburg verkocht 100% van zijn aandelen in Centre Étoile S.à.r.l., dat eigenaar is van het kantoorgebouw Nova (voorheen Centre Étoile) gelegen op de Place de l'Étoile in Luxemburg, aan de Franse verzekeringsgroep Monceau Assurances. Immobel verkocht voorts Infinity Working & Shopping (13.300 m²) in november 2019 bij oplevering van het project aan REAL I.S., een Duitse vastgoedbeheerder.

Het Polvermilleen-project (26.600 m²) zit in de aanvraagfase van de bouwvergunning.



Frankrijk

In Frankrijk zette Immobel de integratie van zijn residentiële (Nafilyan & Partners) en kantooractiviteiten (Immobel Frankrijk) voort. Immobel zette een omzet van EUR 68 miljoen neer (in de tweede helft van 2019), voornamelijk uit de residentiële verkoop die momenteel onder druk staat omdat de vergunning van nieuwe projecten vertraagt in de aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2020.

Voorts verwierf het drie kantoorprojecten, Saint-Antoine (5.300 m²), Rueil Malmaison (28.000 m²) en Montrouge (8.700 m²). De vergunningsaanvraag voor Montrouge werd reeds ingediend.

Polen

In Polen voltooidde Immobel de bouwwerken voor de eerste fase van Granary Island, dat al voor 100% van tevoren werd verkocht. De voorlopige oplevering van de appartementen is gestart. Voor de volgende fasen van Granary Island (41.700 m²) werd een aanvraag voor een bouwvergunning ingediend.

Immobel Polen ging verder met de bouw van Central Point, een kantoorproject en vlaggenschip in Warschau. Het project zal uiteindelijk 19.000 m² vloeroppervlakte beslaan, waarvan 18.000 m² kantoorruimte en 1.100 m² winkelruimte.

Duitsland

In Duitsland verwierf Immobel zijn eerste project (Eden) in het centrum van Frankfurt, tussen de centrale zakenwijk, het station en het evenementencentrum. De bouw van het project ging in oktober 2019 van start. De commercialisering werd met succes gelanceerd. 21% van het project is reeds verkocht en de omzet voor 2019 bedraagt EUR 17,1 miljoen.

In oktober 2019 werd Michael Henn CEO van Immobel Duitsland.

Spanje

In Spanje boekte Immobels vrijetijdsproject (65.000 m²) aan de kust van Marbella flink wat vooruitgang. Het bedrijf sloot een overeenkomst met hotelgroep Four Seasons en bereikte de eindfase van de algemene vergunningsprocedure.

[Klik hier](#) voor meer informatie over de projecten.

Een sterk team, klaar voor groei

Vandaag bevindt Immobel zich middenin een boeiende periode van ontwikkeling en groei: het bedrijf blijft zijn solide positie in volwassen markten verstevigen door unieke expertise op het vlak van grote stedelijke projectontwikkeling. Tegelijkertijd startte Immobel met veel ambitie activiteiten in andere landen waar het bedrijf eerder een positie heeft van *challenger*. Dit vereist flexibiliteit en sterk teamwerk.

Daartoe heeft Immobel in 2019 belangrijke stappen gezet om zijn managementstructuur af te stemmen op zijn ambitieuze groeipad en interne controlemechanismen. Het bedrijf breidde zijn directiecomité uit met sterke profielen: Fabien Acerbis – CEO Immobel Frankrijk (voormalig Algemeen Directeur bij Bouygues Immobilier), Johan Bohets – General Counsel / Chief Legal Officer (voormalig Chief Risk Officer en uitvoerend lid van de Raad van Bestuur van Dexia), Filip Depaz – Chief Operating Officer (voormalig COO en lid van de Raad van Bestuur van NN Insurance Belgium) en Alexis Prevot – Chief Investment Officer (voorheen Senior Portfolio Manager in de afdeling Vastgoed & Infrastructuur van de Abu Dhabi Investment



Authority (ADIA). Verder stelde Immobel twee leiders aan voor de Duitse en Spaanse dochterondernemingen, Michael Henn en Javier Reviriego, beiden experts in hun respectievelijke markten.

Marnix Galle, uitvoerend voorzitter van de raad van bestuur, combineert sinds 1 juli 2019 zijn taken als uitvoerend voorzitter met die van CEO van de Groep.

Het personeel van Immobel bestaat voor 50% uit mannen en voor 50% uit vrouwen.

Tot slot kwam Thierry Vanden Hende, voormalig Managing Director van Morgan Stanley Real Estate Fund, het Investment Committee versterken als gespecialiseerd extern lid.

Onze bijdrage aan een duurzamere samenleving

Immobel is een grote speler in stadsontwikkeling en heeft een belangrijke rol op het vlak van duurzaamheid en maatschappelijke verantwoordelijkheid.

De nijpende behoefte aan een duurzamere aanpak van onze steden en aan betere levenskwaliteit vereist een systematische integratie van duurzaamheidsaspecten in onze projecten. Immobel engageert zich om initiatieven te zoeken en te implementeren die mensen toelaten om duurzamer te leven en te werken, bijv. door de aanleg van groene en open ruimtes in de stad, door betere mobiliteitsoplossingen, door de optimalisatie van energieverbruik.

Naast initiatieven op het vlak van projectgerelateerde duurzaamheid, schonk Immobel tot 1%⁶ van zijn nettowinst aan organisaties en verenigingen die actief zijn op het vlak van gezondheid, cultuur en sociale inclusie.

Financiële agenda

Gewone Algemene Vergadering 2020	28 mei 2020
Publicatie halfjaarresultaten 2020	10 september 2020
Gewone Algemene Vergadering 2021	27 mei 2021 (voor eventuele wijziging door de AV)

De commissaris, Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA, vertegenwoordigd door Kurt Dehoorne, heeft bevestigd dat de controle, die nagenoeg beëindigd is, tot op heden geen materiële afwijkingen heeft aangetoond in het ontwerp van geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde overzicht van de financiële positie en het geconsolideerde kasstroomoverzicht, en dat de in het persbericht gerapporteerde boekhoudkundige gegevens in alle materiële opzichten overeenstemmen met het ontwerp van geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde overzicht van de financiële positie en het geconsolideerde kasstroomoverzicht waarop ze zijn gebaseerd.

⁶ Gemiddelde over 5 jaar



Meer informatie:

Karel Breda*, Chief Financial Officer
+32 (0)2 422 53 50
Karel.breda@immobelgroup.com

* permanente vertegenwoordiger van KB Financial Services bv

Over Immobel:

Immobel is de grootste beursgenoteerde vastgoedontwikkelaar in België. De groep, die teruggaat tot 1863, is gespecialiseerd in vernieuwende grootstedelijke projecten die aansluiten bij de levensstijl van de hedendaagse gebruiker. Het bedrijf ontwikkelt gemengd vastgoed met een variatie aan functies: wonen, werken, winkelen en ontspannen. Tenslotte is het ook actief op het gebied van verkavelingen. Met een beurswaarde van meer dan EUR 700 miljoen en een portefeuille van meer dan 1.200.000 m² aan projectontwikkeling in 6 landen (België, Groothertogdom Luxemburg, Polen, Frankrijk, Spanje, Duitsland), bekleedt Immobel een toonaangevende positie in het Europees vastgoedlandschap. De groep streeft naar duurzaamheid op het vlak van stadsontwikkeling. Verder staat de onderneming een deel van zijn winst af voor de ondersteuning van goede doelen op het vlak van gezondheid, cultuur en sociale integratie. Immobel stelt ongeveer 200 mensen tewerk.

Voor meer informatie: www.immobelgroup.com