



IMMOBEL  
since 1863

## PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

Brussel, 12 september 2018 om 17u40

# IMMOBEL blijft internationaal groeien en bevestigt dat het dividend met 10 % stijgt

- De bedrijfsopbrengsten van IMMOBEL in de eerste helft van 2018 stegen met 77 % tot EUR 97,7 miljoen terwijl het netto resultaat (Groepsaandeel) uitkwam op EUR 15 miljoen.
- De resultaten over het eerste halfjaar van 2018 tekenen een sterke groei op, die wordt gedreven door de gestegen residentiële verkoop. Er wordt verwacht dat deze trend zich in de tweede helft van 2018 zal doorzetten.
- De verkoop van een kantoorgebouw in het centrum van Warschau (Cedet) zal naar verwachting in aanzienlijke mate bijdragen tot de resultaten over 2018.
- IMMOBEL heeft zijn aankoopdoelstelling voor 2018 al met 30 % overtroffen door meer dan 130.000 m<sup>2</sup> aan hoofdzakelijk residentiële projecten in België toe te voegen aan zijn portefeuille. Dat werd gerealiseerd door de aankoop van een belang in de vastgoedontwikkelaar Urban Living Belgium, alsook 5.700 m<sup>2</sup> aan kantoren in Luxemburg.
- Het bedrijf behoudt een sterke balans, met een eigen vermogen van EUR 302,7 miljoen en een netto schuld van EUR 308,4 miljoen per eind juni 2018. Die positie geeft het de nodige bewegingsruimte om verder te groeien en de inkomsten te diversifiëren.
- Voor het boekjaar 2018 bevestigt IMMOBEL haar intentie om het dividend met 10 % te doen stijgen.

## Sterke financiële resultaten ...

De tabel hieronder geeft een overzicht van de belangrijkste geconsolideerde cijfers voor de eerste zes maanden van het jaar (EUR miljoen):

Resultaat	30/06/2018	30/06/2017	Evolutie
Bedrijfsopbrengsten	97,7	55,1	+77%
Groepsaandeel in netto resultaat	15,0	5,3	+183%

Balans	30/06/2018	31/12/2017	Evolutie
Eigen vermogen	302,7	303,6	-0,3%
Netto financiële schuld	308,4	251,0	+23%



- De toename van de **bedrijfsopbrengsten** werd gedreven door hogere verkoop in het residentiële segment in België, Luxemburg en Polen. Dit werd hoofdzakelijk gegenereerd door een portefeuille van residentiële projecten in België die EUR 54,6 miljoen bedraagt (waaronder Parc Seny (EUR 11,1 miljoen), O'Sea (EUR 8,4 miljoen), Lake Front (EUR 6,3 miljoen), Chambon (EUR 5,5 miljoen) en Greenhill Park (EUR 4,5 miljoen)), in Luxemburg bedraagt deze EUR 36,5 miljoen (Infinity) en in Polen bedraagt deze EUR 5,7 miljoen (Granary Island).
- De sterke **groei van het netto resultaat** was te danken aan bedrijfsopbrengstengerelateerde ontwikkelingen en de bijdrage van joint ventureprojecten in België en Luxemburg (waaronder Universalis Park en Ernest).
- De toename van de **netto schuld** weerspiegelt hoofdzakelijk de daling van de cash die, onder andere, resulteert uit de aankoop van Urban Living Belgium, de terugbetaling van een obligatie en de betaling van het dividend voor 2017.

### ... gedreven door een sterk presterende portefeuille

De portefeuille omvat momenteel 822.000 m<sup>2</sup>, waarvan 800.000 m<sup>2</sup> is verspreid over België, Luxemburg en Polen en waarvan 22.000 m<sup>2</sup> een deelneming van 15 % vertegenwoordigt in Nafilyan & Partners, een filiaal voor residentiële ontwikkeling in Frankrijk.

In **België** ging IMMOBEL verder met meer dan 10 residentiële projecten die in 2017 werden gelanceerd (154.200 m<sup>2</sup>).

- Momenteel worden er verschillende grote projecten gecommercialiseerd die in de bouwfase zitten. De tabel hieronder geeft de uitstekende verkoopprestaties weer van de teams van IMMOBEL:

Project	m <sup>2</sup>	% verkocht	Bouw	Oplevering
Universalis Park	110.000	65 % (van fase 1)	ging van start in Q4 2015	Q4 2018
O'Sea	88.500	67 % (van fase 1)	ging van start in Q1 2017	Q2 2019
Möbius	60.000	100 % (van fase 1)	ging van start in Q1 2018	Q4 2019
Ernest	50.000	100 % (van fase 1)	ging van start in 2014	2016
		70 % (van fase 2)	ging van start in Q4 2017	Q2 2020
Lake Front	12.000	100 % (van fase 1)	ging van start in Q3 2014	Q3 2016
		100 % (van fase 2)	ging van start in Q2 2016	Q3 2018
Riverview	11.000	89 %	ging van start in Q3 2015	Q4 2017
Parc Seny	13.200	45 %	ging van start in Q4 2017	Q2 2019
Royal Louise	8.000	30 %	ging van start in Q1 2018	Q2 2020
Greenhill Park	6.000	68 %	ging van start in Q3 2017	Q3 2019
t Zout	4.700	46 %	ging van start in Q4 2017	Q3 2019



- De aanvraag voor de bouwvergunning werd ingediend voor verschillende projecten, waaronder de tweede fase van O'Sea (24.000 m<sup>2</sup>), Universalis Park (57.000 m<sup>2</sup>), De Brouckère (43.800 m<sup>2</sup>), Îlot Saint-Roch (26.000 m<sup>2</sup>) en Lebeau (41.000 m<sup>2</sup>).
- Het departement Landbanking (400 hectaren) behaalde in de eerste helft van 2018 een omzet van EUR 8,5 miljoen.

In **Luxemburg** genereerde IMMOBEL een omzet van EUR 36,5 miljoen in de eerste helft van 2018 na de opmerkelijk succesvolle commercialisering van hoofdzakelijk residentiële projecten in ontwikkeling.

De tabel hieronder geeft een overzicht van verschillende grote projecten die momenteel in voorverkoop zitten:

Project	m <sup>2</sup>	% verkocht	Bouw	Oplevering
Livingstone	36.000	99 % (van fase 1)	ging van start in Q4 2018	Q4 2020
		99 % (van fase 2)	ging van start in Q1 2018	Q1 2020
Infinity	33.300	100 % (Working & Shopping)	ging van start in Q4 2017	Q4 2019
		94 % (Living)	ging van start in Q4 2017	Q2 2020
Fuussbann	8.100	90 %	ging van start in Q1 2017	Q2 2019

- Bovendien zit het Polvermillen-project (26.600 m<sup>2</sup>) in de aanvraagfase van de bouwvergunning.

In **Polen** genereerde IMMOBEL een omzet van EUR 5,7 miljoen op residentiële verkopen, hoofdzakelijk via de eerste fase van het Granary Island-project (62.000 m<sup>2</sup>), dat al voor 81 % werd voorverkocht.

- IMMOBEL heeft een aanvraag ingediend voor een bouwvergunning voor de volgende fasen van het Granary Island-project (41.700 m<sup>2</sup>). Bovendien is de bouwfase van het Central Point-gebouw (18.000 m<sup>2</sup> kantoren) in het centrum van Warschau van start gegaan.
- IMMOBEL is van plan om het Cedet-kantoorgebouw (23.000 m<sup>2</sup>), waarvan de kantoorruimte reeds volledig werd verhuurd, tegen eind 2018 te verkopen aan een Aziatisch investeringsfonds. Deze verkoop zal naar verwachting een bijzonder gunstige invloed hebben op het netto resultaat over de tweede helft van 2018.

In **Frankrijk** werkt IMMOBEL aan de integratie van Nafilyan & Partners, zijn filiaal voor residentiële ontwikkeling, waarvan het momenteel 15 % in handen heeft, en dat geleidelijk volledig zal worden verworven tegen 2020. De omzet van Nafilyan & Partners bedroeg EUR 57,5 miljoen over de eerste zes maanden van 2018, met 22 projecten die gecommmercialiseerd worden.

Voor bijkomende informatie over de projecten, [klik hier](#).



## Een sterkere & groeiende internationale aanwezigheid

In de eerste helft van 2018 versterkte IMMOBEL de implementatie van zijn strategisch businessplan, met een focus op residentiële ontwikkeling en internationale expansie. De doelstelling is om een gediversifieerde portefeuille op te bouwen die groei en recurrente resultaten oplevert. *“We verwachten nu al dat meer dan 50 % van het netto resultaat dit jaar afkomstig zal zijn van de residentiële sector, en dat in de 4 geografische regio's waar we actief zijn. Deze trend zal zich de komende jaren doorzetten”*, aldus Alexander Hodac, CEO IMMOBEL Group.

- IMMOBEL heeft zijn aankoopdoelstelling voor 2018 al overtroffen door een deelneming van 30 % in Urban Living Belgium ( $\pm 130.000 \text{ m}^2$  - het aandeel van IMMOBEL met 10 projecten) om zijn ontwikkelingsportefeuille uit te breiden, hoofdzakelijk in Vlaanderen (Antwerpen en Gent), maar ook Wallonië (Luik).  
Eind juli verwierf IMMOBEL de vennootschap Thomas SA, die eigenaar is van een kantoorgebouw van  $5.700 \text{ m}^2$  gelegen aan de ingang van de nieuwe belangrijke ziekenhuisbuurt die momenteel opnieuw wordt ontwikkeld in Luxemburg-Strassen.
- Na een strategische denkoefening heeft IMMOBEL besloten om zijn internationale aanwezigheid verder te versterken door de markt van kantoorontwikkeling in Parijs te betreden. Het profiteert daarbij van zijn expertise inzake kantoorontwikkeling en zijn positie op de residentiële markt in Parijs via zijn filiaal Nafilyan & Partners. *“De verwerving van Nafilyan & Partners was de eerste stap in de ontwikkeling van een ruimer in Parijs gevestigd platform. Naast de residentiële markt biedt Parijs immers mooie kansen voor kantoren, ondersteund door een positief economisch klimaat in Frankrijk en Europa”*, zegt Marnix Galle, Executive Chairman van IMMOBEL Group. *“Daarom hebben we Julien Michel aangenomen, Head of Office Development en voordien werkzaam bij AXA Investment Managers France, die zal instaan voor de lancering van kantoorontwikkelingsactiviteiten bij IMMOBEL France en van start gaat op 15 oktober”*, voegt hij eraan toe.
- IMMOBEL heeft ook een beroep gedaan op de diensten van een nieuwe CFO voor de Groep, Karel Breda, die een diploma aan de KU Leuven en een MBA aan de University of Chicago behaalde. Voor hij bij IMMOBEL begon, was Karel Breda CFO voor de regio's Zuid-Azië, Midden-Oosten en Afrika bij GDF Suez (2011). Vervolgens ging hij naar Engie E&P in Nederland (2014) en werd hij daarna CEO van Engie Solar voor het Midden-Oosten, Azië en Turkije. Dankzij zijn internationale ervaring en diepgaande kennis van grote bedrijfsstructuren zal hij IMMOBEL inzichten kunnen verschaffen die cruciaal zijn voor de verdere expansie van het bedrijf op de Europese markten.



## Kapitaalstructuur: een troef voor verdere groei

- De balans van IMMOBEL is erg solide, met een eigen vermogen van EUR 302,7 miljoen en een netto schuld van EUR 308,4 miljoen. Hierdoor heeft de vennootschap voldoende financiële slagkracht om zijn portefeuille en bijgevolg resultaat verder te laten groeien.

---

### Meer informatie:

Alexander Hodac\*, Chief Executive of IMMOBEG Group

+32 (0)2 422 53 11

[alexander.hodac@immobel.be](mailto:alexander.hodac@immobel.be)

\* permanent vertegenwoordiger van de vennootschap AHO Consulting bvba

### Over de Groep IMMOBEL

IMMOBEL is de grootste beursgenoteerde vastgoedontwikkelingsgroep van België. De Groep ontwikkelt en verkoopt sinds haar oprichting in 1863 vernieuwende stadsprojecten en speelt daarbij telkens feilloos in op de noden van steden en hun inwoners. Dankzij haar dynamische strategie en de inzet van ongeveer 100 talentvolle medewerkers kon IMMOBEL een veelzijdige expertise uitbouwen in de segmenten huisvesting, kantoren, retail en verkavelingen. De beurskapitalisatie van IMMOBEL bedraagt meer dan 500 MEUR, waardoor het bedrijf algemeen wordt erkend als een van de marktleiders. Zijn portefeuille telt vandaag in totaal meer dan 800.000 m<sup>2</sup> in fase van ontwikkeling in België, het Groothertogdom Luxemburg en Polen, en sinds december 2017 ook 145.000 m<sup>2</sup> in Frankrijk door de geleidelijke verwerving tegen 2020 van de Groep Nafilyan & Partners.

Voor meer informatie: [www.immobelgroup.com](http://www.immobelgroup.com)