



IMMOBEL

since 1863

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

Brussel, 17 september 2019, 17.40 uur

IMMOBEL realiseert in de eerste zes maanden van 2019 een nettowinst¹ op recordniveau van EUR 56,4 miljoen

De bedrijfsopbrengsten van IMMOBEL stegen in de eerste helft van 2019 met 44,1 % tot EUR 140,8 miljoen, terwijl de EBITDA² en de nettowinst (groepsaandeel) respectievelijk EUR 67,2 miljoen en EUR 56,4 miljoen bedroegen. Dit resulteert in een nettowinst van EUR 6,43/aandeel tegenover EUR 1,71/aandeel in dezelfde periode vorig jaar. Hiermee behaalt het in de eerste zes maanden alleen al een resultaat die het jaarresultaat van het recordjaar 2018 evenaart.

Het bedrijf behoudt een sterke balans, met een eigen vermogen van EUR 380,7 miljoen en een nettoschuld van EUR 446,9 miljoen per eind juni 2019, met een schuldgraad van 54 %.

IMMOBEL verwierf in het eerste semester 91.600 m² aan nieuwe projecten in België, Duitsland en Frankrijk met een “expected sales value”³ van meer dan EUR 550 miljoen en versterkte zo zijn portefeuille zowel in het residentiële segment als in het kantoorsegment. Met een “expected sales value” voor de volledige portefeuille van EUR 4,4 miljard wordt verwacht dat het bedrijf ook de komende jaren sterke resultaten zal blijven leveren, mede dankzij uitzonderlijke transacties, zoals die zich voordeden in 2019, maar die in de toekomst wellicht frequenter zullen voorkomen.

Na afsluitdatum verwierf IMMOBEL 100 % van Nafilyan & Partners, zijn dochtermaatschappij voor residentiële ontwikkeling in Frankrijk.

Vanaf 23 September zal IMMOBEL worden opgenomen in de BEL Mid index, de Mid-Cap stock Index van Euronext Brussel, dankzij de toegenomen interesse van beleggers in IMMOBEL.

¹ Nettowinst verwijst naar de resultaten over het jaar (Groepsaandeel IMMOBEL)

² EBITDA (Earnings Before Interest, Depreciation and Amortization) verwijst naar de bedrijfswinst voor aftrek van afschrijvingen en waardeverminderingen (zoals opgenomen in de Administratiekosten)

³ “Expected sales value” is de totale verwachte toekomstige omzet (Groepsaandeel IMMOBEL) van alle projecten in portefeuille



Uitstekende financiële resultaten ...

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

Resultaat	30/06/2019	30/06/2018	Evolutie
Bedrijfsopbrengsten	140,8	97,7	+44 %
EBITDA	67,2	22,1	+204 %
Groepsaandeel in nettowinst	56,4	15,0	+276 %
Nettowinst per aandeel (EUR/aandeel)	6,43	1,71	+276 %

Balans	30/06/2019	31/12/2018	Evolutie
Voorraad ⁴	879,6	744,0	+18 %
Eigen vermogen	380,7	344,7	+10 %
Netto financiële schuld	446,9	344,9	+30 %

De bedrijfsopbrengsten werden in de eerste jaarhalf voornamelijk gedreven door residentiële verkopen in België en Luxemburg (EUR 68 miljoen), Landbanking (EUR 14 miljoen) en de verkoop van een kantoorgebouw (Nova) in Luxemburg (EUR 51,4 miljoen). De belangrijkste bijdragers aan de residentiële verkopen zijn O'Sea (EUR 13,6 miljoen), Parc Seny (EUR 8,7 miljoen) en Royal Louise (EUR 7,0 miljoen) in België en Infinity (EUR 16,2 miljoen) in Luxemburg.

De groei van de EBITDA en het nettoresultaat komt voornamelijk voort uit bedrijfsopbrengsten en uit de verkoop van 50 % van Möbius II in Brussel.

De voorraad steeg met EUR 135,6 miljoen na de acquisities van nieuwe projecten in Duitsland, Frankrijk en België, waardoor de 'Expected sales value'⁴ van de portefeuille van IMMOBEL met meer dan EUR 550 miljoen aangroeide tot EUR 4,4 miljard.

De stijging van de **nettoschuld met EUR 102 miljoen** is voornamelijk het gevolg van nieuwe acquisities gerealiseerd in de eerste jaarhalf, de uitkering van het jaardividend en de terugbetaling van een obligatie van EUR 35,6 miljoen. Dit resulteert in een vermindering van cash van EUR 47 miljoen en een stijging van de brutoschuld van EUR 55 miljoen.

... gedreven door de sterke prestaties van de portefeuille en uitzonderlijke transacties

De ontwikkelingsportefeuille omvatte eind juni 2019 meer dan 1.000.000 m² (inclusief Nafilyan & Partners) verspreid over zes landen (België, Luxemburg, Polen, Frankrijk, Spanje en Duitsland) met een 'Expected sales value' van EUR 4,4 miljard.

⁴ Voorraad verwijst naar vastgoedbeleggingen, Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen, voorschotten aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen, voorraden en contractactiva



BELGIË

In België lanceerde IMMOBEL, naast de tien residentiële projecten die reeds operationeel waren in 2018 en de drie operationele projecten die vorig jaar in het kader van de overname van Urban Living Belgium werden verworven, drie nieuwe residentiële projecten en realiseerde het een omzet van EUR 66,2 miljoen. In april 2019 werden 50 % van de aandelen van Möbius II verkocht aan Fidentia, een Belgische real estate investment fund manager.

Momenteel worden er verschillende grote residentiële projecten gecommercialiseerd die zich in de bouwfase bevinden. De tabel hieronder geeft de verkoopprestaties weer van de teams van IMMOBEL:

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)	84 % (van fase 1)	ging van start in Q1 2017	Q3 2019
	(Fase 2: 24.000)	13 % (van fase 2)	ging van start in Q2 2019	Q2 2022
Vaartkom	14.000	100 %	ging van start in Q2 2018	Q4 2020
Ernest	50.000 (Fase 1: 23.800)	100 % (van fase 1)	ging van start in 2014	2016
	(Fase 2: 26.200)	89 % (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)	96 % (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	96 %	ging van start in Q1 2018	Q4 2020
Greenhill Park	6.000	84 %	ging van start in Q3 2017	Q4 2019
't Zout	4.700	89 %	ging van start in Q4 2017	Q4 2019
Tunnelplaats	26.000	40 %	ging van start in Q3 2018	Q4 2019
Jambes	28.400 (Fase 1: 10.000)	49 %	ging van start in Q2 2017	Q4 2019
Bree	30.000	19 %	ging van start in Q2 2019	Q4 2025
Kattendijkdok	5.400	91 %	ging van start in Q2 2015	Q2 2018
Erpent	17.000	24 %	ging van start in Q3 2018	Q2 2021
Waver	8.800	28 %	ging van start in Q1 2019	Q4 2023

Landbanking (370 hectare) verkocht 107 percelen.

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

Vergunningsaanvragen werden ingediend voor verschillende projecten in of nabij Brussel zoals Universalis Park (57.000 m²), De Brouckère (43.800 m²), Îlot Saint-Roch (26.000 m²), Lebeau (41.000 m²), Panorama (RAC 4) (57.000 m²), Commerce 46 (13.800 m²) en Key West (61.000 m²).



IMMOBEL verwierf het Muntcentrum (62.000 m²) in Brussel, de huidige hoofdzetel van Bpost en de administratieve diensten van de Stad Brussel, samen met Whitewood, een property and asset manager, en DW Partners, een in de VS gevestigde private equity groep. Het verhoogde zijn participatie in het Key West project (61.300 m²) in Anderlecht tot 50 %.

LUXEMBURG

In **Luxemburg** genereerde IMMOBEL een omzet van EUR 67,9 miljoen in de eerste helft van 2019 als gevolg van de verkoop van het Nova kantoorgebouw en de verdere commercialisering van residentiële projecten in ontwikkeling.

De tabel hieronder geeft een overzicht van verschillende grote residentiële projecten die momenteel worden gecommmercialiseerd:

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	99 % (Wonen)	ging van start in Q4 2017	Q2 2020
Fuussbann	8.100	100 %	ging van start in Q1 2017	Q2 2019

Het project Infinity Living is volledig uitverkocht.

IMMOBEL Luxemburg verkocht 100 % van zijn aandelen in Centre Etoile S.à.r.l., dat eigenaar is van het kantoorgebouw NOVA (voorheen Centre Etoile) gelegen op de Place de l'Etoile in Luxemburg, aan de Franse verzekeringsgroep Monceau Assurances. Verder, zal IMMOBEL Luxemburg Infinity Working & Shopping (13.300 m²) verkopen tegen eind 2019, bij oplevering van het project aan REAL I.S., een Duitse real estate asset manager. Deze verkoop zal naar verwachting een bijzonder gunstige invloed hebben op het nettoresultaat van de tweede helft van 2019.

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

POLEN

In **Polen** voltooide IMMOBEL de bouwwerken in de eerste fase van Granary Island, dat voor 92,6 % van werd voorverkocht. De voorlopige oplevering van de appartementen is gestart. Een bouwvergunningsaanvraag werd ingediend voor de volgende fasen van Granary Island (41.700 m²).

IMMOBEL Polen ging verder met de bouw van het kantoorproject Central Point, een van de belangrijkste flagship-ontwikkelingen in Warschau. Het zal uiteindelijk iets meer dan 19.000 m² vloeroppervlakte omvatten, waarvan 18.000 m² kantoorruimte en 1.100 m² winkelruimte. WeWork, een wereldwijde leverancier van flexibele en moderne kantoorruimtes, zet zijn expansie in Polen voort en heeft reeds een leasingcontract van 5.500 m² in Central Point aangegaan.



FRANKRIJK

In Frankrijk verwierf IMMOBEL 100 % van Nafilyan & Partners, zijn dochtermaatschappij voor residentiële ontwikkeling. Hoewel aanvankelijk opgevat als een stapsgewijze acquisitie over een periode van 3 jaar, besliste IMMOBEL de acquisitie te versnellen door reeds in 2019 het belang op te trekken van de 50 %-drempel naar 100 %, voorop op het initiële schema. Het laat IMMOBEL toe volledige controle te nemen over het management van het bedrijf daar de resultaten onder het in 2017 vastgelegde business plan bleven. De transactieprijs bedroeg ongeveer 40 % van de contractueel vastgelegde maximum prijs van EUR 130 miljoen, in lijn met een lager activiteitsniveau en de lagere winstcijfers.

De omzet van Nafilyan & Partners bedroeg EUR 40.9 miljoen⁵ tijdens de eerste zes maanden van 2019, met 25 projecten in de commercialiserings- en/of bouwfase.

Met Saint-Antoine (5.000 m²) verwierf IMMOBEL France zijn eerste kantoorproject, gelegen in de iconische wijk Le Marais in Parijs. Momenteel wordt de acquisitie van een tweede project voorbereid. IMMOBEL France heeft bovendien een exclusief aankooprecht voor een derde project.

DUITSLAND

IMMOBEL verwierf zijn eerste project (Eden) in Duitsland, gelegen in het stadscentrum van Frankfurt, tussen het CBD, het station en het evenementencentrum. Het project beschikt reeds over een vergunning en de bouw zal naar verwachting starten in de tweede helft van 2019. De commercialisering werd met groot succes gelanceerd.

SPANJE

In Spanje, het leisure project (65.000 m²) van IMMOBEL aan de kust van Marbella boekte belangrijke vooruitgang met het afsluiten van een overeenkomst met de Hotelgroep 'Four Seasons', terwijl de algemene vergunningsprocedure zich in een eindfase bevindt.

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

HUMAN RESOURCES & COMPLIANCE:

IMMOBEL werkte een verfijnd traject uit voor zijn governance en het beheer van human resources in de lijn van de volgende stappen van zijn groei. Zo kon de Groep toptalent aantrekken op de internationale markt. Aldus werden een aantal aanwervingen concreet afgerond.

Fabien Acerbis werd door IMMOBEL aangetrokken als Directeur-Generaal van IMMOBEL France en daarmee ook van Nafilyan & Partners. Fabien Acerbis verlaat Bouygues Immobilier, waar hij Directeur-Generaal was voor alle residentiële activiteiten in de volledige regio Parijs (Île de France).

IMMOBEL besliste om voor zijn Duitse activiteiten een CEO aan te stellen, die op 1 oktober in functie zal treden.

⁵ Onder IFRS. De omzet onder de Franse GAAP bedraagt EUR 61,9 miljoen in het eerste halfjaar van 2019 in vergelijking met EUR 57,5 miljoen in het eerste halfjaar van 2018 (stijging met 7.6%). Ter verduidelijking, de cijfers in ons persbericht van 02.07.2019 luiden eveneens onder de Franse GAAP.



IMMOBEL verheugt zich over de komst van het Parijse en Duitse leiderschap, beide mensen die aan de absolute top in hun markt stonden. Het bewijs dat Europees toptalent IMMOBEL als een hoog kwalitatieve “brand” zien aan dewelke ze hun toekomst willen koppelen.

Marnix Galle, Executive Chairman van de Raad van Bestuur, combineert sinds 1 juli zijn taken als Executive Chairman met die van CEO van de Groep. De uittredende CEO, Alexander Hodac, verliet de Groep op 30 juni.

De bestuursstructuur van IMMOBEL werd in lijn met de internationaliseringsstrategie en de ontwikkeling van zijn intern checks & balances proces, als volgt verder versterkt:

- o Johan Bohets, voormalig Chief Risk Officer en uitvoerend lid van de raad van bestuur van Dexia, vervoegde het IMMOBEL-team op 17 juni als General Counsel.
- o Filip Depaz, voormalig COO en lid van de Raad van Bestuur van NN Insurance Belgium, trad op 1 augustus toe tot het IMMOBEL-team als Chief Operating Officer.
- o Alexis Prevot, Senior Portfolio Manager op de afdeling Real Estate & Infrastructure van de Abu Dhabi Investment Authority (ADIA), vervoegde het IMMOBEL-team op 1 september als Chief Investment Officer.
- o Het Investeringscomité zal worden versterkt met een gespecialiseerd extern lid, Thierry Vanden Hende, een voormalig Managing Director van Morgan Stanley Real Estate Fund.

De Raad van Bestuur van IMMOBEL heeft met verslagenheid kennisgenomen van het overlijden van de heer Manfred Loeb, Erevoorzitter van de Vennootschap, die op 14 september 2019 is overleden. Steeds met toewijding heeft hij sinds 29 januari 1990 tot 28 juni 2007 een bijzonder actieve rol gespeeld in de ontwikkeling van de Vennootschap. Hij was een gewaardeerde Bestuurder en vervolgens Voorzitter van de Raad van Bestuur.

Meer informatie:

Karel Breda*, Chief Financial Officer van IMMOBEL Group

+32 2 422 5 350

Karel.breda@immobelgroup.com

* als vertegenwoordiger van KB Financial Services BVBA

Over IMMOBEL Group:

IMMOBEL is de grootste Belgische beursgenoteerde vastgoedprojectontwikkelaar. Sinds zijn oprichting in 1863 ontwikkelt en verkoopt de Groep vernieuwende stedelijke projecten, met aandacht voor de noden van de steden en hun inwoners. Dankzij zijn intelligente strategie en zijn 200 talenten, heeft IMMOBEL zijn expertise kunnen diversifiëren in de residentiële sector, de kantoor- en retailsector, gemengde stedelijke projecten, evenals verkavelingen en de hospitalitysector. Het bedrijf behaalt een beurswaarde rond 600 MEUR waardoor het zich als een van de marktleiders heeft kunnen opwerpen. IMMOBEL zet zijn pan-Europese expansie voort met een portefeuille van meer dan 1.000.000 m² aan projectontwikkeling in 6 landen (België, Groothertogdom Luxemburg, Polen, Frankrijk, Spanje, Duitsland) en vervult zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid door een deel van zijn winst af te staan voor de ondersteuning van goede doelen binnen de domeinen van de Gezondheid, Cultuur en Sociale Inclusie. De Groep wendt een duurzame visie aan op het vlak van stadsontwikkeling en maakt er werk van om een CO₂-efficient bedrijf te worden.

Voor meer informatie www.immobelgroup.com