

## **SOLIDE HALFJAARRESULTATEN VOOR IMMOBEL**

### **NETTOWINST STIJGT MET 37%**

**Immobel versterkt haar positie binnen de Europese vastgoedsector dankzij sterke commerciële groei in alle markten.**

- In vergelijking met het eerste halfjaar van 2020 zag Immobel haar nettowinst met 37% stijgen, tot 30 miljoen EUR. Dit is vergelijkbaar met de nettowinst van het volledige jaar 2020 van 33 miljoen EUR. De stijging manifesteert zich ondanks de iets lagere inkomsten in H1 2021.
- Immobel ervaart een sterke residentiële verkoop in alle markten. In België zijn zowel de verkoop van deel A van het Key West-project als de verkoop van 129 studentenwoningen binnen het gemengd ontwikkelingsproject Brouck'R<sup>1</sup> illustratief voor de verdere professionalisering van de Brusselse residentiële vastgoedmarkt. In Luxemburg versterkte Immobel haar leiderspositie met de geslaagde commerciële lancering van de projecten Canal 44 en River Place. De onderneming lanceerde ook verschillende residentiële projecten in Frankrijk.
- Immobel registreerde ook een sterke huur- en investeringsactiviteit voor haar kantoordivisie. Deze groei kan worden toegeschreven aan de 'downsizing and upgrading'-trend op de internationale kantorenmarkt als gevolg van de gezondheidscrisis. Zo werd er voor het MULTI-gebouw een huurovereenkomst ondertekend voor 12 jaar met Total Energies en voor 9 jaar met een prominente Amerikaanse financiële instelling, beiden voor hun nieuwe Belgische hoofdkantoor. Het BREEAM Outstanding Commerce 46-gebouw<sup>2</sup> in de Europese wijk in Brussel werd verkocht aan Allianz.
- Immobel versterkte haar Real Estate Investment Management-activiteit aanzienlijk in de loop van de eerste helft van 2021. Naast de gezamenlijke aankoop van een hoogwaardig gemengd project van handelspanden en kantoorgebouwen in het centrum van Parijs met Goldman Sachs Asset Management, verwierf Immobel samen met Pictet Alternative Advisors een kantoorgebouw van ca. 4.500 m<sup>2</sup> in het Parijse Operadistrict.
- Tot op heden verkreeg Immobel vergunningen voor projecten die een verkoopwaarde van 490 miljoen EUR<sup>3</sup> vertegenwoordigen, waarvan 300 miljoen EUR projecten betreft waarvan de vergunningen definitief zijn.
- Immobel verzekerde haar toekomstige groei verder met nieuwe overnames voor een bedrag van 575 miljoen EUR. Dit deed de bruto ontwikkelingswaarde<sup>4</sup> van haar portefeuille stijgen tot 5,4 miljard EUR. De continue groeistrategie van Immobel wordt mogelijk gemaakt door een solide kaspositie van 146 miljoen EUR en een sterke balans.

<sup>1</sup> Beide verkopen moeten nog definitieve en onherroepelijke vergunningen verkrijgen.

<sup>2</sup> Ontwerpfase

<sup>3</sup> Inclusief een vergunning voor Bussy-Saint-Georges in Parijs voor 54 miljoen EUR aan verkoopwaarde bekomen in juli.

<sup>4</sup> Verkoopwaarde of bruto ontwikkelingswaarde: de verwachte totale toekomstige omzet van de respectievelijke projecten.

- Immobel heeft de intentie haar dividendbeleid van een jaarlijkse stijging van het dividend tussen 4% en 10% te handhaven.
- In het eerste halfjaar van 2021 bepaalde Immobel ook haar duurzaamheidsaanpak en -prioriteiten. Daarnaast werkt de onderneming volop aan een eigen overkoepelend duurzaamheidskader om zo haar visie voor de stad van morgen vorm te geven. Deze aanpak wordt momenteel al in acties omgezet via verschillende projecten zoals het Isala-gebouw – dat een van de duurzaamste gebouwen van Europa wil worden – en MULTI, het eerste CO<sub>2</sub>-neutrale kantoorgebouw in Brussel.

## Financiële cijfers – Nettowinst stijgt met 37%

Onderstaande tabel geeft de belangrijkste geconsolideerde cijfers weer voor H1 van 2021 (in miljoen EUR):

Resultaat	30-06-21	30-06-20	Vershil
Bedrijfsopbrengsten	183,8	213,9	-14%
EBITDA <sup>5</sup>	36,7	34,6	6%
Nettowinst groepsaandeel	29,9	21,9	37%
Nettowinst per aandeel (EUR/aandeel)	3	2,43	23%

Balans	30-06-21	31-12-20	Vershil
Inventaris <sup>6</sup>	1.210,0	1.140,8	6%
Eigen vermogen groepsaandeel	510,2	491,9	4%
Netto financiële schuld	626,6	603,9	4%

Ondanks een stijging van de residentiële inkomsten leidt de erkenning van lagere kantooropbrengsten tot licht lagere inkomsten in H1 2021. Niettemin zag Immobel haar nettowinst aanzienlijk stijgen met 37% tot 29,9 miljoen EUR en haar EBITDA met 6% tot 36,7 miljoen EUR. De opbrengsten zijn hoofdzakelijk toe te wijzen aan de sterke residentiële verkopen op alle markten en de verkoop van een kantoorgebouw in Brussel. Deze laatste verkoop droeg zeer sterk bij tot de winstgevendheid. De netto-schuldpositie, de bruto ontwikkelingswaarde van de portefeuille en de inventaris zijn elk gestegen door nieuwe aankopen in de eerste helft van 2021.

## Sterke commerciële groei in alle markten

Alle markten worden gekenmerkt door sterke residentiële verkoopcijfers. Home Invest Belgium, een toonaangevende specialist in de verhuur van residentieel vastgoed, kocht deel A van het **Key West**-project. Verder verwierf Quares Student Housing 129 studentenwoningen in het gemengde project van woon- en winkelruimtes **Brouck'R**. Beide verkopen illustreren de verdere **professionalisering van de Brusselse vastgoedmarkt**. Dit is een positieve ontwikkeling die leidt tot een meer kwalitatief en duurzaam aanbod binnen de vastgoedmarkt.

<sup>5</sup> EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization): het bedrijfsresultaat vóór afschrijvingen, waardeverminderingen en bijzondere waardeverminderingen van activa (zoals opgenomen in de administratiekosten)

<sup>6</sup> Inventaris heeft betrekking op Vastgoedbeleggingen, investeringen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen, voorschotten aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen, Voorraden en Contractactiva.

**Immobel Home**, de strategische tak van Immobel die zich in België toespitst op de ontwikkeling van woningen in buitenwijken, kende ook een sterke verkoop en verwacht haar doelstellingen voor 2021 met 20% te overtreffen. Als gevolg van de gezondheidscrisis is de vraag naar tweede woningen en woningen in buitenwijken gestegen op de Immobel-markten, wat zorgt voor een sterke commerciële groei.

In Luxemburg versterkte Immobel haar leiderspositie met de geslaagde commerciële lancering van de projecten **Canal 44** en **River Place**. Beide projecten versterken de Immobel-portefeuille in Luxemburg en voegen 108 nieuwe hoogkwalitatieve woningen toe op twee toplocaties in Luxemburg. Verder bouwt Immobel voort op haar aanzienlijke expansie-inspanningen in Frankrijk. De onderneming is met name gestart met de commercialisering van drie nieuwe residentiële projecten in Île-de-France.

De onderneming kent ook een sterke huur- en investeringsactiviteit voor haar kantoordivisie. Deze sterke groei is te danken aan de 'downsizing and upgrading'-trend. Deze positieve internationale ontwikkeling wordt gekenmerkt door het optimaliseren en verbeteren van bestaande kantoorruimten om tegemoet te komen aan nieuwe eisen rond telewerken en flexibel werken. In navolging van de succesvolle huurovereenkomst die met bpost in 2019 voor 15 jaar werd afgesloten, ondertekende Immobel een huurovereenkomst voor 12 jaar met Total Energies en voor 9 jaar met een prominente Amerikaanse financiële instelling. Beide voor hun respectievelijke nieuwe Belgische hoofdkantoren in het **MULTI**-gebouw. **MULTI** is niet alleen het eerste CO<sub>2</sub>-neutrale kantoorgebouw in Brussel, maar focust ook sterk op circulariteit, aangezien 89% van de bestaande materialen wordt hergebruikt. Allianz kocht het BREEAM Outstanding en CO<sub>2</sub>-neutrale Commerce 46-gebouw<sup>7</sup> in de Europese wijk in Brussel. Beide gebouwen tonen aan dat Immobel voorloper is op vlak van duurzame ontwikkelingsprojecten in de Europese hoofdstad en daarbuiten.

## Heropleving van vergunningsactiviteiten

Tot op heden verkreeg Immobel vergunningen voor projecten die een verkoopwaarde van 490 miljoen EUR<sup>8</sup> vertegenwoordigen, waarvan 300 miljoen EUR projecten betreft waarvan de vergunningen definitief zijn. In de West-Vlaamse stad Tielt verkreeg Immobel een verkavelingsvergunning voor de ontwikkeling van 200 units met een verkoopwaarde van 65 miljoen EUR. In Éghezée bij Namen zal Immobel een nieuwe, duurzame woonwijk uitbouwen met 168 woonunits, waaronder 118 woningen en 50 appartementen, met een verkoopwaarde van 57 miljoen EUR. Ook in Frankrijk werden vergunningen verkregen: het kantoorproject Montrouge in Parijs met een oppervlakte van 8.700 m<sup>2</sup>, een woonproject in Montévrain met een verkoopwaarde van 18 miljoen EUR en een woonproject in Bussy-Saint-Georges met een verkoopwaarde van 54 miljoen EUR. In Brussel kreeg Immobel een bouwvergunning voor de ontwikkeling van het Brouck'R-project, met een verkoopwaarde van 88 miljoen EUR. Brouck'R is een uniek gemengd ontwikkelingsproject dat kantoren, winkels, een hotel, appartementen en studentenwoningen combineert. Het project wil een divers publiek aantrekken en een nieuwe dynamiek creëren in een van de meest historische buurten van Brussel. Daarnaast verkreeg Immobel een vergunning voor het project Ilôt Saint-Roch, een residentieel project van 31.500m<sup>2</sup> in het centrum van Nijvel.

In het kader van de activiteiten van het Immobel Belux Office Development Fund, heeft Immobel een bouwaanvraag ingediend voor de renovatie van het **Isala**-gebouw in Brussel. Het Isala-gebouw wordt één van de meest duurzame gebouwen van Europa met een quasi CO<sub>2</sub>-neutrale voetafdruk, een energiepositieve ambitie en een sterke focus op het bevorderen van de biodiversiteit en het welzijn van de eindgebruikers.

De vergunningsactiviteit is verbeterd ten opzichte van vorig jaar, toch liepen enkele projecten vertraging op. Een aantal vergunningen die in de tweede helft van het jaar werden verwacht, zouden nu pas in 2022 kunnen worden

---

<sup>7</sup> Ontwerpfase

<sup>8</sup> Inclusief een vergunning voor Bussy-Saint-Georges in Parijs voor 54 miljoen EUR aan verkoopwaarde in juli.

verkregen. Deze vertragingen zullen echter naar verwachting grotendeels worden gecompenseerd door de sterke verkoop van woningen en door de verkoop van kantoorprojecten die in de pipeline zitten. Dit zal Immobels resultaten in 2022 ondersteunen.

## Groeigerichte aankopen en investeringen

De balans van Immobel blijft sterk met 146 miljoen EUR aan cash en een stabiele schuldratio van 57%. Tot op heden verwierf Immobel nieuwe projecten in Brussel, Parijs en Luxemburg voor een verkoopwaarde van 575 miljoen EUR<sup>9</sup>. Dat brengt de totale bruto ontwikkelingswaarde van de portefeuille op 5,4 miljard EUR bruto ontwikkelingswaarde.

Immobel versterkte haar **Real Estate Investment Management-activiteit** aanzienlijk. In dit kader hebben Immobel en Goldman Sachs Asset Management gezamenlijk een hoogwaardig gemengd project van handelspanden en kantoorgebouwen in het centrum van Parijs verworven. Eveneens in Parijs kochten Immobel en Pictet Alternative Advisors een kantoorgebouw aan van ongeveer 4.500 m<sup>2</sup> in het Parijse Operadistrict.

In mei bereikte Immobel een strategische mijlpaal voor haar Real Estate Investment Management-activiteit met de succesvolle eerste closing van het **Immobel BeLux Development Fund**. Er werd 80 miljoen EUR kapitaal opgehaald om tot 230 miljoen EUR te investeren in kantoorprojecten in België en Luxemburg. In juli bereikte het Fonds een akkoord met **Sabam** over de aankoop<sup>10</sup> van hun hoofdkantoor in de Europese wijk in Brussel. Dit betreft de derde aankoop van het Fonds na de eerste twee investeringen in 2021: het **Scorpio**-kantoorgebouw in Luxemburg en de ingrijpende renovatie van het hoofdkantoor van **Total Energies** in Brussel.

Ten slotte werd Immobel in juni opgenomen in de **Global Small Cap Index** van **Morgan Stanley Capital International (MSCI)**. De vermelding in de MSCI Global Small Cap Index is indicatief voor de aanhoudende resultaten van Immobel in de afgelopen jaren.

## Maatschappelijke uitdagingen aangaan voor de steden van morgen

Tijdens de eerste helft van 2021 definieerde Immobel haar algemene duurzaamheidsaanpak en -prioriteiten: het bedrijf startte een co-creatieproces met zowel interne als externe stakeholders om het eigen duurzaamheidskader te definiëren en om de visie op **de stad van morgen** en de MVO-engagementen van de onderneming vorm te geven. Immobel ontwikkelde bovendien een Groen Financieringskader, als verlengstuk van alle duurzaamheids- en milieuacties van het bedrijf. Verder werkt Immobel ook aan een Roadmap voor een lage koolstofuitstoot en voor een positieve impact op de biodiversiteit. Tenslotte werd Immobel lid van **Madaster** België – een platform dat actuele informatie verzamelt over de financiële en circulaire waarde, de demonteerbaarheid en het hergebruikspotentieel van de materialen en producten die in vastgoed worden gebruikt – en neemt het ook deel aan het onderzoek van de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

De versterkte duurzaamheidsaanpak van Immobel wordt al in de praktijk gezet via verschillende projecten zoals het Isala-gebouw – dat een van de duurzaamste gebouwen van Europa wil worden – en MULTI, het eerste CO<sub>2</sub>-neutrale kantoorgebouw in Brussel.

---

<sup>9</sup> Op eigen balans en voor derden. Dit omvat de in juli afgesloten aankoop van een iconisch gemengd project in Parijs, twee residentiële projecten in Brussel en het Sabam-project in Brussel.

<sup>10</sup> In de vorm van optieovereenkomsten.



**Meer informatie:**

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 is de grootste beursgenoteerde vastgoedontwikkelaar in België. De Groep, die teruggaat tot 1863, creëert kwaliteitsvolle, toekomstgerichte stadsomgevingen met een positieve impact op de manier waarop mensen leven, werken en hun vrije tijd besteden. Het bedrijf ontwikkelt gemengd vastgoed met een variatie aan functies. Met een beurswaarde van meer dan EUR 650 miljoen en een portefeuille van meer dan 1.600.000 m<sup>2</sup> aan projectontwikkeling in 6 landen (België, Groothertogdom Luxemburg, Polen, Frankrijk, Spanje, Duitsland), bekleedt Immobel een toonaangevende positie in het Europese vastgoedlandschap. De Groep streeft naar duurzame stadsontwikkeling. Verder staat de onderneming een deel van haar winst af voor de ondersteuning van goede doelen op het gebied van gezondheid, cultuur en sociale integratie. Ongeveer 200 mensen werken bij Immobel.

Kijk voor meer informatie op [www.immobelgroup.com](http://www.immobelgroup.com)

