



IMMOBEL  
since 1863

## PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

Brussel, 10 september 2020, 17.40 uur

# Resultaten geïmpacteerd door COVID-19, business model toont veerkracht

---

*Met een groot aantal projecten in de vergunningsfase is Immobel goed gepositioneerd om zijn groeitraject verder te zetten*

---

- De financiële resultaten van het eerste halfjaar ondervonden impact van de lagere residentiële verkopen en de verminderde activiteit op de bouwerven tijdens de lockdown. De bedrijfsopbrengsten bedroegen EUR 213,9 miljoen, EBITDA<sup>1</sup> sloot af op EUR 34,6 miljoen en de nettowinst (aandeel van de groep) kwam op EUR 21,9 miljoen.
- Na de opheffing van de lockdown volgde een herstel van de residentiële verkopen in elke kernmarkt.
- Immobel leverde het nieuwe hoofdkantoor op voor Allianz Benelux (Möbius I) en tekende een huurovereenkomst met ING voor een groot kantoorproject in de Europese wijk van Brussel.
- Hoewel de vergunningsprocessen ook vertraging opliepen tijdens de lockdown, is een belangrijke katalysator voor sterke groei op korte termijn het grote aantal nieuwe projecten die naar verwachting tegen eind 2021 zullen worden opgestart. Het betreft meer dan 4.000 appartementen en huizen <sup>2</sup> (> EUR 1,5 miljard verkoopwaarde<sup>3</sup>).
- Bovendien heeft Immobel een solide cashpositie van meer dan EUR 200 miljoen en een sterke balans waardoor het bedrijf in een goede positie verkeert om bijkomende groeiopportuniteiten te benutten en zijn lange-termijn ontwikkeling te verzekeren.
- Immobel verwierf reeds projecten met een verkoopwaarde van EUR 480 miljoen, voornamelijk in België, Luxemburg en Frankrijk, waardoor de verkoopwaarde van zijn portefeuille met 8% groeide tot EUR 4,8 miljard.
- Ondanks COVID-19 verwacht het bedrijf zijn dividendbeleid te kunnen aanhouden.

---

<sup>1</sup> EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization) verwijst naar de bedrijfsresultaten vóór afschrijvingen en waardeverminderingen (zoals opgenomen in de administratiekosten)

<sup>2</sup> Totaal aantal appartementen en huizen op basis van 100 % eigendom

<sup>3</sup> Verkoopwaarde of bruto-ontwikkelingswaarde: de verwachte totale toekomstige omzet (Group Share) van de respectieve projecten



## Financiële resultaten – duidelijke impact van COVID-19

De onderstaande tabel toont de geconsolideerde kerncijfers voor het eerste halfjaar 2020 (in miljoen EUR):

Resultaat	30/06/2020	30/06/2019	Evolutie
Bedrijfsopbrengsten	213,9	140,8	52%
EBITDA	34,6	67,2	-48%
Nettowinst groepsaandeel	21,9	56,4	-61%
Nettowinst per aandeel (EUR/aandeel)	2,43	6,43	-62%

Balans	30/06/2020	31/12/2019	Evolutie
Inventaris	993,8	961,1	3%
Eigen vermogen	474,8	428,2	11%
Netto financiële schuld	497,9	550,9	-10%
Verkoopwaarde van de portfolio (in miljard euro)	4,8	4,5	8%

De opbrengsten in het eerste halfjaar 2020 werden voornamelijk gedreven door residentiële verkopen in België, Frankrijk, Luxemburg en Polen (EUR 100,3 miljoen), landbanking en de verkoop van één kantoorgebouw (Möbius I) in België. De belangrijkste bijdragen aan de residentiële verkoop kwamen van de residentiële activiteiten in Frankrijk (EUR 29,2 miljoen), Granary Island in Polen (EUR 23,5 miljoen), Infinity (EUR 9,7 miljoen) in Luxemburg en Parc Seny (EUR 9,6 miljoen) in België.

Vergeleken met vorig jaar stegen de inkomsten sterk, terwijl de EBITDA en de nettowinst daalden. Dit is het gevolg van de bijdrage van de uitzonderlijke verkopen van Centre Etoile in Luxemburg en Möbius II in België vorig jaar.

Terwijl de verkoopwaarde van de portefeuille met 8% groeide van EUR 4,5 naar 4,8 miljard, bleef de inventaris<sup>4</sup> stabiel aangezien een deel van de nieuwe overnames tot op heden relatief minder kapitaalintensief was.

Daarnaast weerspiegelt de daling van de netto schuld vooral de opbrengsten uit de plaatsing van 800.000 eigen aandelen in mei 2020, wat resulteert in een lagere schuldgraad van 51,2% (tegenover 56% eind 2019).

<sup>4</sup> Inventaris verwijst naar vastgoedbeleggingen, investeringen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen, voorschotten op joint ventures en geassocieerde deelnemingen, voorraden en contractactiva



## Herstel van de verkoop

Hoewel COVID-19 een sterke impact had op de verkoop van maart tot en met mei, zag het bedrijf sinds juni een herstel van de verkoop, voornamelijk gedreven door de vraag naar residentiële vastgoed aan de Belgische kust (O'Sea, Crown), alsook naar ruimere residentiële eenheden zowel in stedelijke gebieden (bv. Eden in Frankfurt) en in voorstedelijke gebieden (bv. Astene, Erpent in België).

Daarnaast ondertekende het bedrijf een huurovereenkomst met ING voor een groot kantoorproject in de Europese wijk in Brussel (ca. 14.000 m<sup>2</sup>) en leverde het Möbius I in de Brusselse Noordwijk op aan Allianz als het nieuwe hoofdkantoor voor de Benelux.

## Vergunningen als katalysator voor groei

Hoewel COVID-19 voor vertraging zorgde in het vergunningsproces voor nieuwe projecten (doorgaans 4 tot 6 maanden), verwacht het bedrijf tegen eind 2021 een groot aantal vergunningen voor nieuwe projecten te krijgen, goed voor meer dan 4.000 appartementen en huizen en 3 kantoren in zijn kernmarkten (België, Luxemburg en Frankrijk) met een verkoopwaarde van meer dan EUR 1,5 miljard. Aangezien elk van deze markten wordt gekenmerkt door een aanzienlijke behoefte aan nieuwe kwaliteitsactiva gedreven door een aanzienlijk aanbodtekort (dat in Parijs nog meer uitgesproken is door het uitstel van de gemeenteraadsverkiezingen), verwacht het bedrijf dat de opstart van deze projecten de komende jaren een aanzienlijke impact zal hebben op zijn inkomsten en winst.

Voorbeelden van projecten in België waarvoor het vergunningsproces lopende is, zijn Key West, de transformatie van een voormalig industriegebied aan het Kanaal in Brussel met meer dan 500 nieuwe appartementen, winkels en een kinderdagverblijf, Lebeau naast de Zavel in Brussel met meer dan 200 appartementen en een te renoveren kantoorgebouw, het mixed use-project Brouck'R met meer dan 300 wooneenheden en veel groen in het autovrije centrum van Brussel. In Luxemburg is een vergunning in aanvraag voor het woonproject Polvermillen aan de oevers van de Alzette met meer dan 200 appartementen. In Frankrijk worden vergunningen verwacht voor een project in Bussy-Saint-Georges met 250 wooneenheden, waarvan 130 serviceflats, en een project in Savigny-sur-Orge met 200 wooneenheden.

## Investeringen voor waardecreatie

Dankzij haar solide balans met een cashpositie van meer dan EUR 200 miljoen en een bijkomend eigen vermogen (EUR 52 miljoen) dat via een private plaatsing in mei werd opgehaald, heeft Immobel aanzienlijke armslag om haar portefeuille van EUR 4,8 miljard verder uit te breiden. Tijdens het eerste half jaar haalde het bedrijf projecten binnen met een verkoopwaarde van EUR 480 miljoen. In België won Immobel samen met zijn partners het project voor gemengd gebruik voor de herinrichting van het gebied rond het treinstation Brussel Zuid/nieuwe hoofdzetel van de NMBS, en kocht het bedrijf de kantoortoren Multi in het centrum van Brussel. In Luxemburg verwierf het bedrijf grote projecten zoals Schoettermarial, een project van +/- 160 eenheden met veel groene en open ruimte, en Canal, een renovatie van een historisch gebouw met +/- 80 eenheden. Immobel bevindt zich ook in een uitstekende positie om een cradle to cradle project van +/- 25.000 m<sup>2</sup> (alle drie voornamelijk residentiële projecten) te verwerven.



---

## Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

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, 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 1.200.000 m<sup>2</sup> 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 haar winst af voor de ondersteuning van goede doelen op het vlak van gezondheid, cultuur en sociale integratie. Ongeveer 200 mensen werken bij Immobel.

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