

IMMOBEL FINANCIËLE RESULTATEN BOEKJAAR 2020

Sterk herstel in tweede semester, grootste pipeline ooit. Immobel handhaaft haar dividend politiek.

- Immobel realiseerde in 2020 een opbrengst van € 375,4 miljoen, een EBITDA¹ van € 52,8 miljoen en een groepsaandeel in het nettoresultaat van € 33,3 miljoen of € 3,58 per aandeel.
- In de eerste jaarhelft zag het bedrijf vertraging door COVID-19. Een duidelijk herstel volgde in het tweede semester met herneming van de verkoop en vergunningsprocessen.
- De vraag naar residentieel vastgoed blijft hoog in elke kernmarkt en wordt voornamelijk gedreven door een tekort aan aanbod.
- Institutionele investeerders en huurders blijven een grote interesse tonen voor topkantoren.
- Immobel lanceerde met succes haar € 200 miljoen Immobel Belux Office Development Fund dat de mogelijkheid zal hebben om tot € 500 miljoen te investeren.
- Hoewel het bedrijf door de gezondheids crisis en een uitdagend regelgevend kader vertraging opliep in zijn vergunningsprocessen, is de belangrijkste katalysator voor een solide groei vanaf 2022 zijn pipeline van meer dan € 1,4 miljard in verkoopwaarde² van voornamelijk residentiële projecten (4.500 appartementen en huizen³).
- Het bedrijf zag de verkoopwaarde van zijn portefeuille met meer dan 13% groeien tot € 5,1 miljard door nieuwe projecten in de wacht te slepen voor een bedrag van € 846 miljoen, voornamelijk in België, Luxemburg en Frankrijk.
- Om deze investerings- en groei strategie te ondersteunen, verhoogde de onderneming haar eigen vermogen met € 75,7 miljoen door de plaatsing van 1.162.179 eigen aandelen⁴.
- Immobel heeft beslist om haar dividend met 4% te verhogen, wat resulteert in een dividend van € 2,77 per aandeel.
- In 2020 heeft Immobel haar inspanningen voor de ontwikkeling van duurzame gebouwen verder opgedreven, in lijn met de relevante Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de VN. Bovendien zal het bedrijf zijn governance- en rapporteringsnormen inzake duurzaamheid in 2021 verder verbeteren volgens de GRESB-methodologie.

¹ EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) verwijst naar de bedrijfsresultaten vóór afschrijvingen en waardeverminderingen van activa (zoals opgenomen in de administratiekosten)

² Verkoopwaarde of bruto ontwikkelingswaarde: de verwachte totale toekomstige omzet (Group Share) van de respectieve projecten

³ Totaal aantal appartementen en huizen op basis van 100%

⁴ Inclusief de verkoop van eigen aandelen op 5 januari 2021.

Financiële resultaten – duidelijke impact van COVID-19

De onderstaande tabel toont de belangrijkste geconsolideerde cijfers voor 2020 (in € miljoen):

Resultaat	31/12/2020	31/12/2019	Vershil
Bedrijfsopbrengsten	375,4	419,5	-11%
EBITDA	52,8	124,6	-58%
Nettowinst groepsaandeel	33,3	102,4	-68%
Nettowinst per aandeel (EUR/aandeel)	3,58	11,66	-69%
Rendement op eigen vermogen	7,80%	29,70%	-74%

Balans	31/12/2020	31/12/2019	Vershil
Inventaris	1.140,80	961,1	19%
Eigen vermogen	491,9	428,2	15%
Netto financiële schuld	603,9	550,9	10%
Gross Development Value (in miljard euro)	5,1	4,5	13%

De opbrengsten van boekjaar 2020 waren hoofdzakelijk te danken aan de verkoop van een kantoorgebouw (Möbius I) in België en de residentiële verkoop in alle landen (€ 264 miljoen).

Elk van de financiële indicatoren van de P&L werd beïnvloed door een vertraging in de verkoop en verminderde bouwactiviteiten in het tweede kwartaal als gevolg van de lockdown. Bovendien werd de evolutie van de EBITDA en de netto winst extra beïnvloed door de uitzonderlijke verkoop van Centre Etoile in Luxemburg en Möbius II in België vorig jaar.

De verkoopwaarde van de portefeuille van het bedrijf groeide met 13% van € 4,5 tot 5,1 miljard, terwijl de onderliggende inventaris⁵ groeide met 19% tot € 1,1 miljard dankzij de aankoop van nieuwe projecten in 2020. De toename van de netto schuld was relatief beperkt door de opbrengsten uit de plaatsing van 900.000 eigen aandelen in 2020 (in januari 2021 werden nog eens 262.179 eigen aandelen verkocht), wat resulteerde in een gearing ratio van 55% (tegenover 56% eind 2019).

Lancering ImmoBel BeLux Office Development Fund

In 2020 lanceerde ImmoBel haar real estate investment activiteit en bood het bedrijf zijn ontwikkelingscapaciteiten aan aan externe investeerders, zowel in asset specific joint ventures in Europese steden als via gereguleerde discretionaire fondsen. Het ImmoBel BeLux Office Development Fund verkreeg met succes verbintenissen voor meer dan € 75 miljoen van institutionele investeerders en vermogende particulieren. Zowel het hoofdkantoor van Total in Brussel als de activa van Scorpio in Luxemburg zullen aan het fonds worden voorgesteld als startactiva met de bedoeling ze na leasing te ontwikkelen en te verkopen. De real estate investment activiteit zal ImmoBel in staat stellen om haar ontwikkeling in Europa te versnellen, te investeren in meer transacties, haar projectrisico's te diversifiëren en een bijkomende, stabiele inkomstenlijn te creëren.

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

Impact van de pandemie op de verkoop

Wegens een vertraging van de verkoop tijdens de lockdown in het tweede kwartaal lag de verkoop van residentieel vastgoed door het bedrijf in 2020 10% lager dan verwacht. In de tweede helft van het jaar herstelde de verkoop zich op elk van zijn markten. Mede door het effect van COVID-19 was er een sterke vraag naar ruimere woningen en appartementen in steden en voorsteden. Projecten die het goed deden, waren O'Sea in Oostende, Eden in Frankfurt, Crown in Knokke, Lalys in Astene en Plateau d'Erpent in Erpent. In Gdansk was de verkoop van appartementen in het project Granary Island (fase 2) een groot succes; eind 2020 werden er 180 verkocht. In het Vaartkomproject in Leuven verkocht het bedrijf een wooncomplex voor senioren. Verder ondertekende Immobel een huurovereenkomst van 9 jaar met ING voor een groot kantoorproject in de Europese wijk in Brussel.

Pipeline van meer dan € 1,4 miljard in verkoopwaarde van voornamelijk residentiële projecten als katalysator voor een sterke groei vanaf 2022.

Door de gezondheidscrisis en de steeds strengere regelgeving werden in 2020 minder nieuwe vastgoedprojecten vergund op de markten waar Immobel actief is. Daardoor bereikte het aanbod van nieuwbouwprojecten in de residentiële sector een historisch dieptepunt, wat de reeds hoge vraag en de prijzen voor residentieel vastgoed verder deed oplopen. Immobel verkreeg in 2020 vergunningen voor een verkoopwaarde van € 314 miljoen en heeft momenteel vergunningsaanvragen lopen voor een verkoopwaarde van meer dan € 1,4 miljard. Belangrijke projecten waarvoor Immobel in 2021 vergunningen verwacht te verkrijgen zijn o.a. A'Rive (eerder Key West genoemd) (529 eenheden), Brouck'R (303 eenheden) en Îlot Saint-Roch (291 eenheden) in België, Polvermillen (216 eenheden) in Luxemburg, Buttes-Chaumont (60 eenheden) en Bussy-Saint-Georges (223 eenheden) in Frankrijk. De lancering van de bouw en de commercialisering van deze projecten wordt in de loop van 2021 verwacht. Ze zullen een belangrijke driver zijn voor de resultaten vanaf 2022.

Overnames met het oog op groei

Dankzij een sterke balans met € 148,1 miljoen cash en een bijkomende € 75,7 miljoen eigen vermogen, opgehaald met de verkoop van eigen aandelen, kon Immobel haar portefeuille uitbreiden tot € 5,1 miljard, een stijging van meer dan 13%, door activa ter waarde van € 845 miljoen aan verkoopwaarde te verwerven. In België (verkoopwaarde van de portefeuille: € 2,6 miljard) won Immobel het project Brussels South Station (in partnerschap) en verwierf de onderneming 50% van de aandelen in Brouckère Tower Invest NV voor het kantorencomplex Multi in de Brusselse binnenstad. Eind 2020 verwierf Immobel een aantal kantoorgebouwen en sites in Brussel van het Franse bedrijf Total. Het betreft een ambitieus circulair herontwikkelingsproject. Immobel Luxemburg (verkoopwaarde van de portefeuille: € 1,1 miljard) verwierf in Schoettermarial grondpercelen om er een residentieel project van circa 22.000 m² te ontwikkelen in een 50/50-partnerschap. Het bedrijf verkreeg ook exclusiviteit voor een 'cradle-to-cradle'-project van zo'n 23.000 m² in Luxemburg Stad. Daarnaast kocht Immobel Luxemburg ook het Scorpio-project met de verwerving van een kantoorgebouw van 3700 m² in de Cloche d'Or wijk. Tot slot verwierf Immobel Luxemburg ook Canal in Esch-sur-Alzette, een geklasseerd gebouw van zo'n 6.000 m². Het wordt gerenoveerd en uitgebreid voor residentieel gebruik en diensten. In Frankrijk (verkoopwaarde van de portefeuille: € 0,9 miljard) tekende het team een voorlopige verkoopovereenkomst voor een kantoorproject van 3000 m² in Pantin (Seine-Saint-Denis) en ging het aankoopopties aan voor nieuwe residentiële projecten voor een verkoopwaarde van € 114 miljoen in Buttes-Chaumont, Montévrain, Neuilly-sur-Marne, Othis en Romainville.

Een plan voor duurzamere steden en gemeenschappen

Immobel wil duurzaamheid structureel integreren in al haar projecten. Daarom heeft de onderneming een plan opgesteld met vier concrete pijlers die nauw aansluiten op de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties. In 2021 staan er in die zin grote stappen op het programma, met concrete KPI's en evaluatie van de projecten aan de hand van de GRESB-benchmarking.

Positionering en identiteit

Sinds de fusie in 2016 onderging Immobel een ware metamorfose. Daarom maakte het bedrijf in 2020 werk van zijn positionering en communicatie. Op basis van enquêtes met verschillende stakeholders en een aantal interne workshops op alle bedrijfsniveaus en in alle landen waar Immobel aanwezig is, werd eveneens een nieuwe visuele identiteit gecreëerd. Vanaf 2021 zal die concreet tot uiting komen in alle bedrijfscommunicatie.

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.

Meer informatie:

Karel Breda *, Chief Financial Officer

+32 2 422 53 50

Karel.Breda@immobelgroup.com

* als vertegenwoordiger van KB Financial Services BV

Over Immobel: Immobel is de grootste beursgenoteerde Belgische vastgoedontwikkelaar. De Groep, die in 1863 werd opgericht, creëert hoogwaardige, op de toekomst gerichte stedelijke omgevingen met een positieve impact op de manier waarop mensen leven, werken en ontspannen, en is gespecialiseerd in gemengd vastgoed. Met een beurswaarde van meer dan EUR 650 miljoen en een portefeuille van meer dan 1.600.000 m² aan projectontwikkelingen in zes landen (België, Groothertogdom Luxemburg, Polen, Frankrijk, Spanje, Duitsland) bekleedt Immobel een toonaangevende positie in het Europese vastgoedlandschap. De Groep streeft naar duurzaamheid in stadsontwikkeling. Bovendien gebruikt ze een deel van haar winst om goede doelen op het vlak van gezondheid, cultuur en sociale inclusie te ondersteunen. Bij Immobel werken ongeveer 200 mensen.

Voor meer informatie: www.immobelgroup.com